

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 490/2022 R.G. Es.

Giudice: LA BARBERA MARIA CRISTINA

Parti: SIENA NPL 2018 S.R.L. (JULIET S.P.A.)

Debitore: A

Esperto stimatore: ARCH. GIAMBRUNO FRANCESCO PAOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PERIZIA LOTTO N. 2 -

La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo "ALLEGATI -A-" che ne costituiscono parte integrante.

Il C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Giamb Bruno

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo
e la firma autografa*

INDICE

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	9
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione del bene pignorato.	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	21
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	22
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	25
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	25
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	26
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	26
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	26
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	26
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	34
CONCLUSIONI	35



PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

- Data conferimento dell'incarico: 10/10/2023 (in sostituzione del precedente CTU nominato in data 29/06/2023)
- Scadenza del termine originario: 09/12/2023 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 09/01/2024)
- Richiesta di proroga deposito relazione in data 11/10/2023
- Scadenza nuovo termine: 20/04/2024 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 21/05/2024)

Con provvedimento del 10/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, nominava il sottoscritto Arch. Francesco Paolo Giambruno, con studio in Palermo - via Vincenzo Di Marco n. 5, consulente tecnico d'ufficio in sostituzione del precedente esperto nell'esecuzione **N. 490/2022 R.G.Es.** intrapresa da **SIENA NPL 2018 S.R.L. (JULIET S.P.A.)** rappresentata e difesa dall'Avv. Domenegotti Margherita (c.f. DMNMGH78H69A182Z), contro **A**. Contestualmente il Sig. G.Es. disponeva la trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico (firmato digitalmente) nel termine di gg.10 dal ricevimento del provvedimento di nomina (di fatto ricevuto dal C.T.U. tramite PEC in data 11 ottobre 2023), per assumere l'incarico, prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione e procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai quesiti di cui al decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. del 09/01/2024.

Per quanto sopra il giorno 11/10/2023 il sottoscritto provvedeva alla trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico/giuramento ex art. 569 c.1 C.P.C..

Per l'espletamento del detto incarico, e quindi per il deposito telematico del fascicolo di consulenza, il G.Es. assegnava al C.T.U. termine fino al 09/12/2023 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 09/01/2024). Detto termine veniva prorogato fino al 20/04/2020 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 21/05/2024) su istanza di proroga avvenuta in data 11/10/2023 per motivi non imputabili al sottoscritto.

In data 28/06/2023 veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Marina Gorgone (c.f. GRGMRN71M52G273V).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, **il giorno 05/12/2023 alle ore 18:30** il C.T.U., previ avvisi alle parti effettuati dal Custode Giudiziario, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito in Villabate (PA) via Vittorio Veneto n. 13 piano 1° e 2°, rispettivamente in catasto fabbricati al fg. 3 p.lla 4863 sub 4 e 5. In quella circostanza erano presenti, oltre al sottoscritto, l'Avv. Marina Gorgone quale Custode Giudiziario nominato, il debitore esecutato sig. A che ha permesso

l'accesso all'immobile consentendo, così, le operazioni peritali e la sig.ra B quale coniuge dell'esecutato e la sig.ra C quale figlia dell'esecutato.

L'esecutato ha dichiarato che gli immobili pignorati sono abitati e condotti da egli stesso e dalla sua famiglia.

Sui luoghi si sono effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari prendendo, del tutto, appunti in separati fogli.

Dai primi accertamenti e dalle prime verifiche planimetriche effettuate durante il sopralluogo, gli immobili sono risultati in discrete condizioni manutentive e conformi all'ultima planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Riservandomi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 20:00 del giorno 05/12/2023, si concludevano le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (*cf. Allegato A.1 pag. II*).

Durante l'iter delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. non ha potuto acquisire la documentazione tecnica richiesta all'esecutato e necessaria al compimento del proprio mandato in quanto lo stesso ha dichiarato di non averne copia. Più precisamente:

- *copia documentazione relativa alla concessione/licenza edilizia ovvero alla formulazione di eventuali domande di condono edilizio allo stato non definitive ovvero comunicazioni di modifica di eventuali opere interne;*
- *copia del certificato di abitabilità o agibilità degli immobili pignorati;*
- *copia della documentazione fiscale e catastale dell'immobile.*

Sono stati consegnati dal debitore copia dei seguenti documenti:

- *atto di donazione del 18/07/2006 nn. 41177/10638, notaio DIOGUARDI GIUSEPPE in Villafrati (PA);*
- *certificato di matrimonio del 12/02/1994 con la sig.ra B;*
- *convenzione di separazione dei beni del 24/02/2004 nn. 30248/9641, notaio DIOGUARDI GIUSEPPE in Villafrati (PA).*

Dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo le seguenti copie:

- *Certificato Anagrafico di Stato civile, Certificato di Stato di famiglia, Certificato storico di Residenza.*

Dall'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Villabate (PA) le seguenti copie:

- *copia della Licenza n. 1804 del 16/04/1962 e assentita in data 08/05/1962 con allegati gli elaborati grafici progettuali.*

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1:

Nell'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura in epigrafe vengono riportate le seguenti unità immobiliari sottoposte ad esecuzione forzata:

- A)** *Piena proprietà per 1/1 del sig. A: abitazione di tipo popolare in Comune di VILLABATE, VIA VITTORIO VENETO n. 13, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, pert. 4863, sub. 4, categoria A/4, vani 3, piano n. 1;*
- B)** *Piena proprietà per 1/1 del sig. A: abitazione di tipo popolare in Comune di VILLABATE, VIA VITTORIO VENETO n. 13, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, pert. 4863, sub. 5, categoria A/4, vani 2, piano n. 2.*

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), entrambe le unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento appartengono a:

- **A, Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), sono state riscontrate difformità dei dati di identificazione catastale:

1. "difformità formali" (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo):

- dal raffronto tra i dati indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 24/11/2022 e trascritto in data 24/01/2023 ai nn. 3497/2852 e i dati agli atti del catasto, alla data del pignoramento medesimo **sono emerse difformità formali**. Più precisamente: le planimetrie catastali corrispondono allo stato reale dei luoghi sottoposti a pignoramento (Piano primo subalterno 4 e piano secondo subalterno 5) ma l'intero fabbricato (particella 4863) non è rappresentato nell'attuale estratto di mappa planimetrico del foglio n. 3 del Comune di Villabate. Da una ricerca effettuata sul foglio di mappa n. 3 cartaceo storico, la particella 4863 risulta perfettamente identificata e con la sagoma corrispondente al fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati.

Pertanto, in ordine alla **verifica della identificazione dei beni pignorati** di cui al punto 1., si rappresenta che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, pur avendo riscontrato la difformità anzi detta, corrispondono a quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio Dott. MAURIZIO LUNETTA in San Giuseppe Jato (PA) del 23/02/2023, coincidono sostanzialmente con quelli riportati in visura, di seguito riportati:

- A)** *Dati identificativi: Comune di VILLABATE (L916) (PA), Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 4, Partita: 300060, Busta mod.58: 410062, Classamento: Rendita: Euro 133,25, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 4, Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 13 Piano 1, Dati di superficie: Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte: 60 mq;*
- B)** *Dati identificativi: Comune di VILLABATE (L916) (PA), Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 4, Partita: 300060, Busta mod.58: 410062, Classamento: Rendita: Euro 88,83, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2 vani, Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 5, Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 13 Piano 2, Dati di superficie: Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte: 44 mq.*

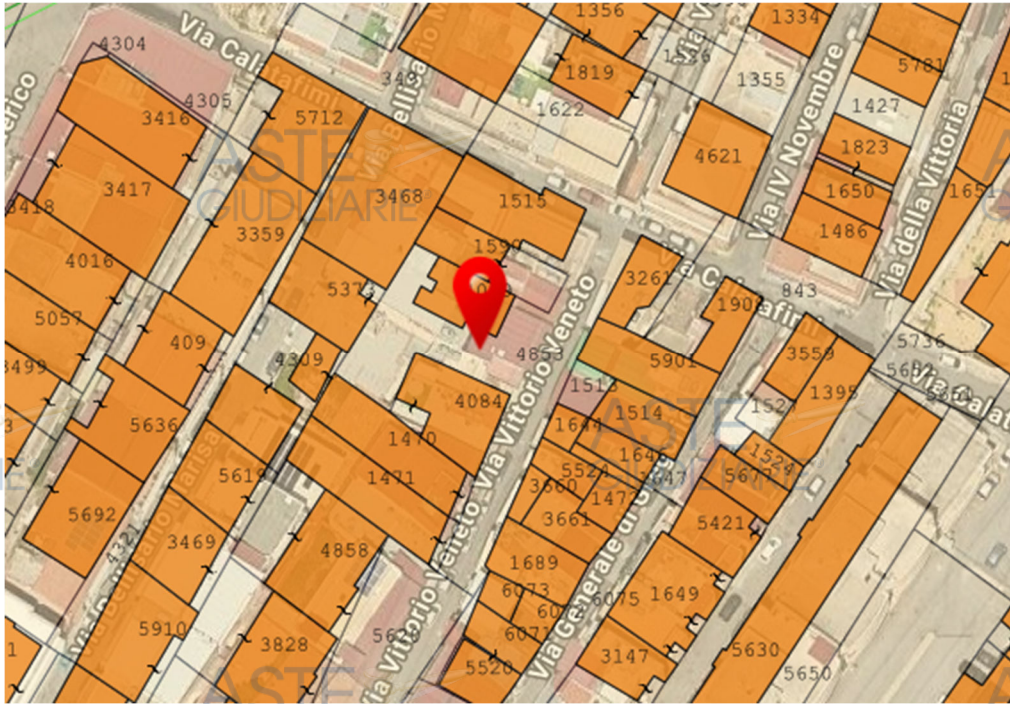
e consentono alla esatta individuazione dei beni pignorati.

2. "difformità sostanziali" (*difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale*):

- dal raffronto tra i rilievi effettuati durante le operazioni peritali del 05/12/2023 e le ultime planimetrie catastali presenti presso gli uffici dell'Agenda del Territorio di Palermo, entrambe del 20/07/1994 **NON sono emerse difformità sostanziali.**

Si rinvia l'esatta descrizione del compendio pignorato al quesito n. 3.

In ordine alla **esatta individuazione degli immobili pignorati**, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale del foglio 3 ha dato – a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione – sostanzialmente **esito positivo** come desumibile da quanto di seguito riportato (*cfr. Allegato A.2-A.3-A.4-A.5 a pag. IV e seguenti*):



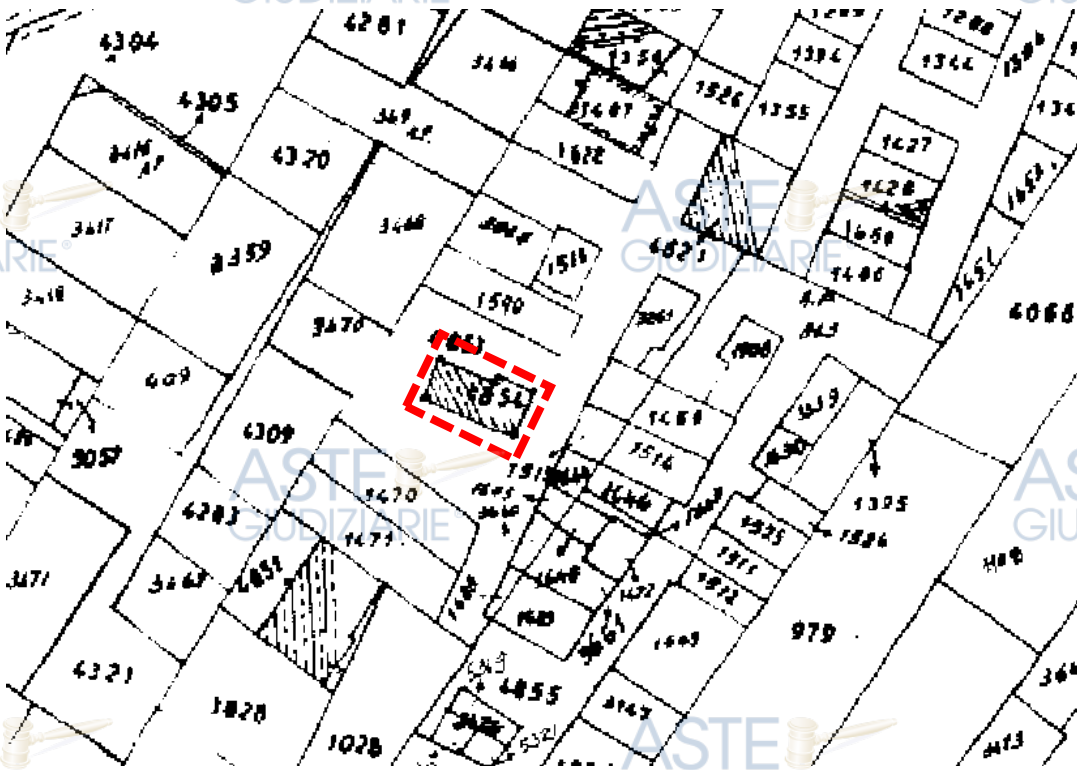
Sovrapposizione estratto del foglio di mappa catastale n. 3/ortofoto



Ortofoto



Estratto di mappa catastale – Foglio n. 3



Estratto di mappa catastale storico – Foglio n. 3

Individuazione dei LOTTI ai fini della vendita

Sulla scorta del sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dei rilievi metrici e fotografici nonché dal raffronto con gli atti presenti nel fascicolo, ai fini della vendita, sono stati individuati **DUE LOTTI**.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Risposta al quesito n. 2:

I lotti individuati ai fini della vendita sono due, LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2.

In questo fascicolo verrà trattato il Lotto n. 2:

LOTTO N. 2: abitazione per civile abitazione sita in Villabate (PA), piano primo, facente parte dell'immobile in via Vittorio Veneto n. 13, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Villabate (PA) al Foglio 3, particella 4863, subalterno 5, Cat. A/4, ed è composta da doppio ingresso (uno che conduce ad una terrazza a livello ad uso esclusivo), un vano ad uso soggiorno/pranzo, una cucina e un W.C. con affaccio su chiostrina interna, una terrazza a livello ad uso esclusivo su via Vittorio Veneto dalla quale, tramite una scala a chiocciola metallica, si accede alla terrazza calpestabile di copertura. La superficie netta (calpestabile) dell'appartamento, misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, è pari a mq 37,98.

La superficie commerciale complessiva, pari a 58,00 mq, è stata valutata in ragione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.
(cfr. Allegato A.10 pag. XIX).

Ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la superficie commerciale di un'unità immobiliare facente parte di un edificio, arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, risulta pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, verande, portici, tettoie, patii, giardini, etc.);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

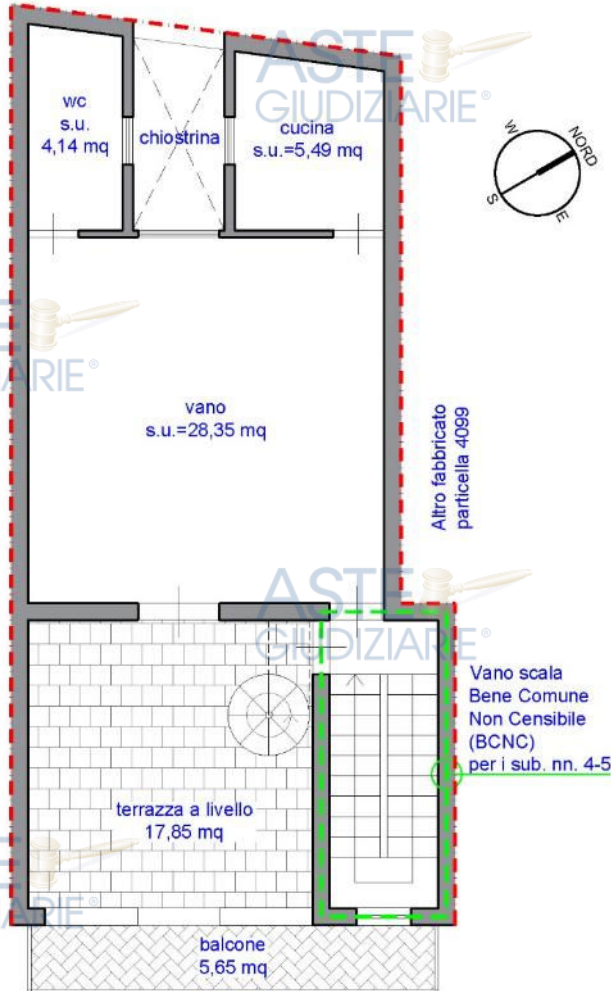
come di seguito specificata:



SUPERFICIE COMMERCIALE (ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - all. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI) IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO		
Ambienti	Superfici lorde totali (mq)	Sup. omogeneizzate (Sup. Commerciale mq)
Superficie dei vani principali e accessori diretti, compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)	45,83	45,83
Pertinenze esclusive di ornamento (30% fino a mq. 25 - 10% quota eccedente mq. 25)	Balconi e lastrici solari (5,65+17,85+45,26)	11,88
Pertinenze esclusive accessorie (comunicanti con i vani principali, al 50% - non comunicanti al 25%)	0,00	0,00
Pertinenze esclusive di ornamento (al 10% fino al quintuplo dei vani principali - al 2% l'eccedente)	0,00	0,00
SOMMANO		57,71
ARROTONDATA AL METRO QUADRATO		58,00

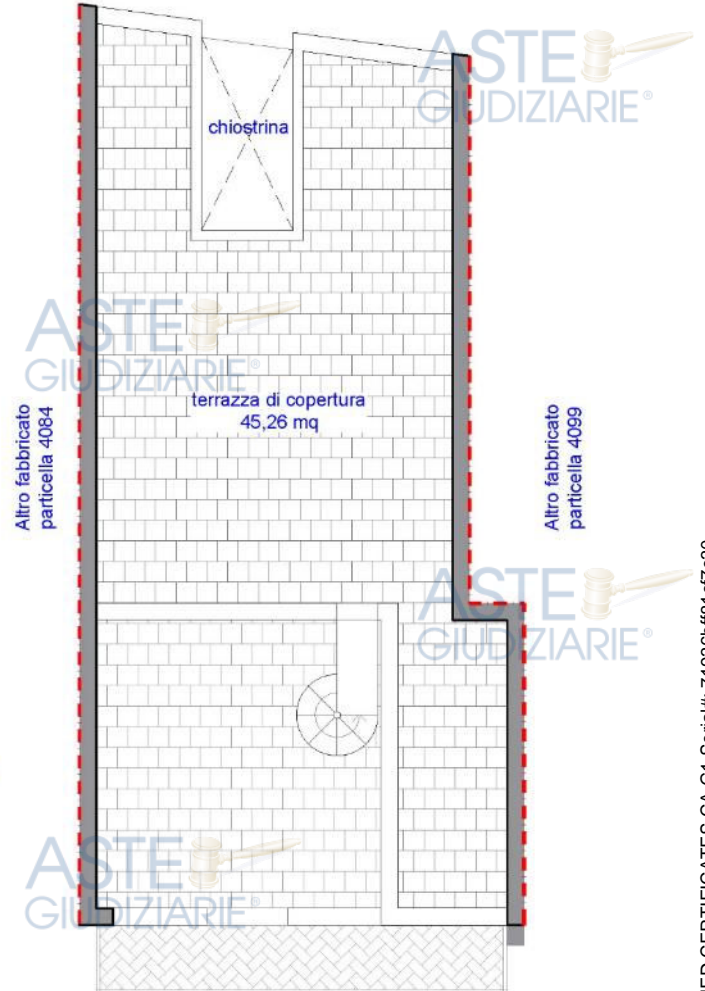


Altro fabbricato
non individuato
sull'estratto di mappa catastale



VIA VITTORIO VENETO
PIANO SECONDO

Altro fabbricato
non individuato
sull'estratto di mappa catastale



VIA VITTORIO VENETO
PIANO COPERTURA

Rilievo dei luoghi – Pianta unità immobiliare PIANO SECONDO – SUB. 5 e PIANO COPERTURA

Circa i confini, l'unità immobiliare *de quo* confina:

- A **NORD-OVEST**: con altro fabbricato;
- A **NORD-EST**: con vano scala condominiale e con p.lla 4099;
- A **SUD-EST**: con via Vittorio Veneto;
- A **SUD-OVEST**: con p.lla 4084.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare, rinvenute durante le operazioni peritali, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

pavimenti: tutti i vani sono rivestiti con mattoni in segato di marmo;

rivestimenti: le pareti e i pavimenti del servizio igienico e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di qualità commerciale.

intonaci: le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiate con idropittura;

infissi esterni: sono realizzati in PVC con doppio vetro e dotati di scuri interni e persiana esterna;

infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Le porte di ingresso sono in legno;

W.C.: il servizio igienico è provvisto di lavabo, vaso igienico e piatto doccia, tutti di qualità commerciale;

imp. elettrico: impianto elettrico non rispondente alla normativa DM 37/08 e s.m.i.;

imp. idrico: impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia;

imp. metano: il fabbricato non è allacciato alla rete comunale;

riscaldamento: non presente;

climatizzazione: è presente un condizionatore del tipo split a parete installato sul vano prospiciente la via Vittorio Veneto;

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna utile di mt 2,65

L'U.I. fa parte di un fabbricato per civile abitazione in mediocri condizioni manutentive con struttura in muratura a 3 piani fuori terra con ingresso da un vano scala comune posto sulla via Vittorio Veneto n. 13.

Il compendio pignorato è risultato, al momento del sopralluogo, in discreto stato di manutenzione e conservazione e:

- non è dotato di attestato di prestazione energetica APE;
- non è dotato di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è dotato di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Foto 01

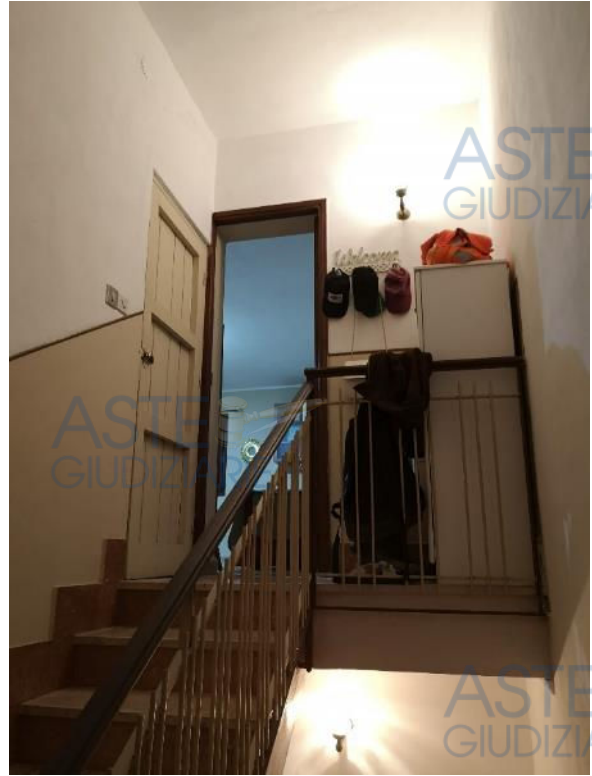


Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08





Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



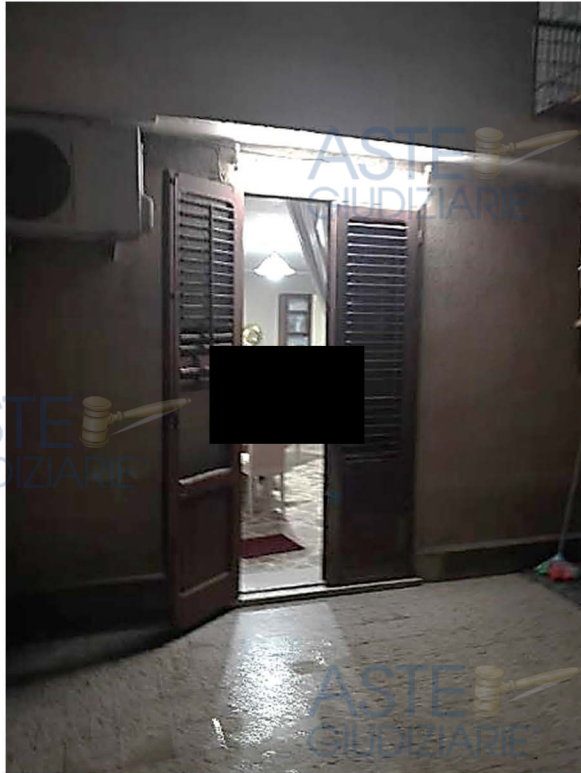


Foto 13



Foto 14



Foto 15





Foto 16



Foto 17

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

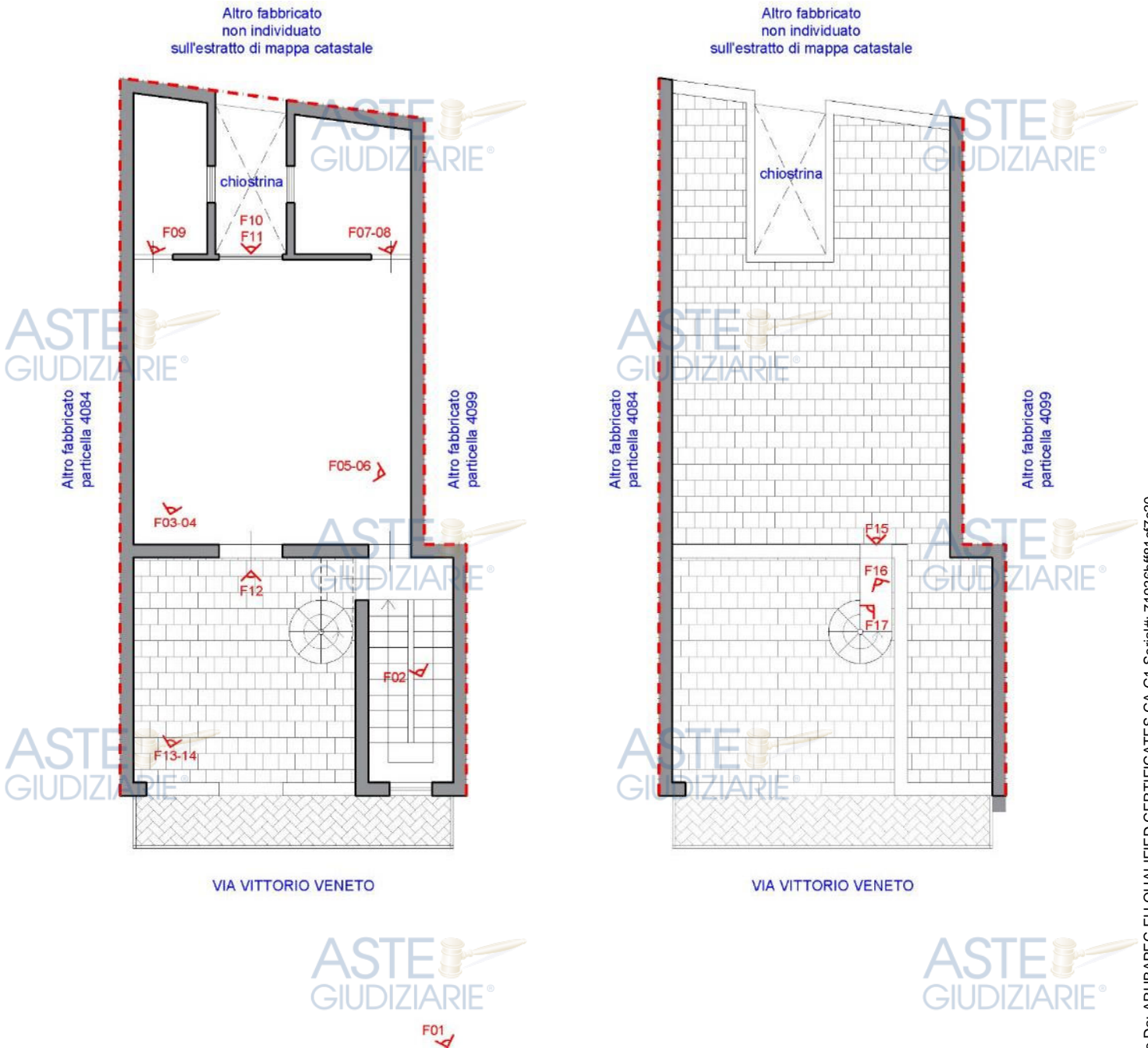
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Pianta subalterno 5 e pianta terrazza di copertura con indicazione delle riprese fotografiche

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente si riportano nel fascicolo degli allegati la planimetria rilevata (cfr. Allegato A.10 pag. XIX), nonché n. 17 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato A.11 pag. XX e seguenti).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Risposta al quesito n. 3:

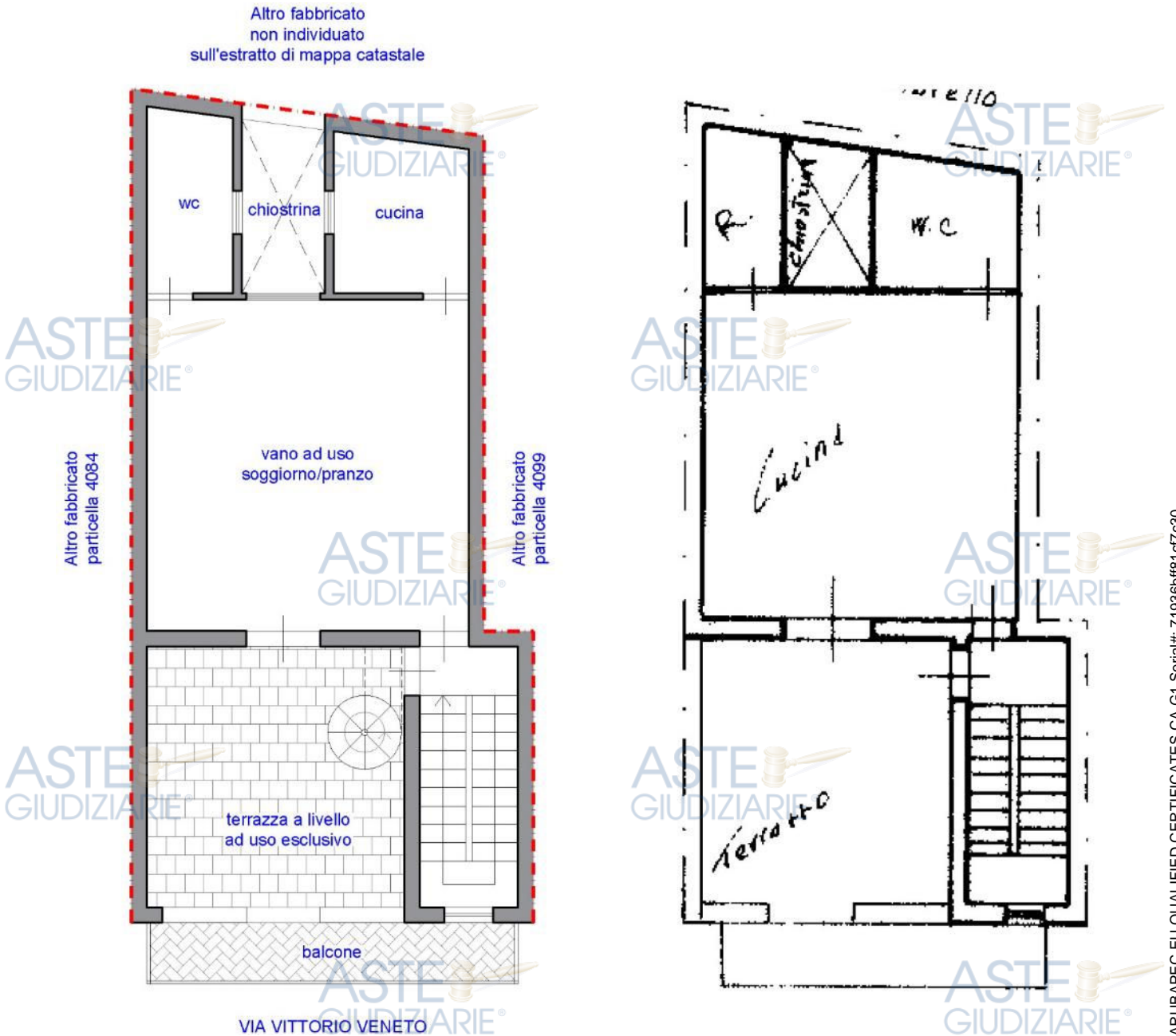
LOTTO N. 2: l'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Villabate (PA) è un appartamento identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Totale sup. catastale	Totale escluse aree scoperte	Rendita
3	4863	5		A/4	5	2 vani	52 mq	44 mq	Euro 88,83

(cfr. Allegato A.6.1 pag. IX)

Si ribadisce che, dalla comparazione tra l'ultima planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. Allegato A.7.1 pag. XIII) ed il reale stato dei luoghi rilevato dal C.T.U., **NON sono emerse difformità sostanziali.**

A pagina seguente il raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.



Raffronto tra l'ultima planimetria catastale ed il rilievo reale dei luoghi (sub. 5)



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta al quesito n. 4:

LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Villabate (PA) alla via Vittorio Veneto n. 13, piano secondo; è composto da doppio ingresso (uno che conduce ad una terrazza a livello ad uso esclusivo), un vano ad uso soggiorno/pranzo, una cucina e un W.C. con affaccio su chiostрина interna, una terrazza a livello ad uso esclusivo su via Vittorio Veneto dalla quale, tramite una scala a chiocciola metallica, si accede alla terrazza calpestabile di copertura, confina a nord-ovest con altro fabbricato, a nord-est con vano scala condominiale e con p.lla 4099, a sud-est con via Vittorio Veneto, a sud-ovest con p.lla 4084; è riportato nel C.F. del Comune di Villabate (PA) al foglio 3, p.lla 4863, sub 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e alla planimetria catastale; l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

PREZZO BASE euro 18.000,00 (euro diciottomila/00)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Risposta al quesito n. 5:

Dalla certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dalla Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), risulta che:

LOTTO n. 2: l'immobile pignorato di cui al subalterno n. 5 è di proprietà di A, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Storia degli intestati dell'immobile:

dal 20/07/1994 al 18/07/2006, D, Diritto di Proprietà per 500/1000 e [REDACTED], Diritto di Proprietà per 500/1000;

dal 18/07/2006, A, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Provenienza:

A D l'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura, era pervenuta, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 15.12.1967 in notar Sparti Francesco rep. n.118572 reg.to il 02.01.1968 al n.17 e trascritto il 05.01.1968 ai nn.391/335;

A A gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti giusto atto di donazione accettata del 18.07.2006 in notar Dioguardi Giuseppe di Villafrati (PA) rep. n. 41177, trascritto il 02.08.2006 ai nn. 50235/26706, e successivo atto in rettifica (per

errore nella indicazione del foglio di mappa) trascritto il 26.09.2006 ai nn. 59265/32979 da potere dei signori D e E.

(cfr. Allegato A.12 pag. XXVI e Certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Maurizio Lunetta del 23/02/2023)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Risposta al quesito n. 6:

LOTTO n. 2:

L'unità immobiliare oggetto della presente è da considerarsi totalmente abusiva.

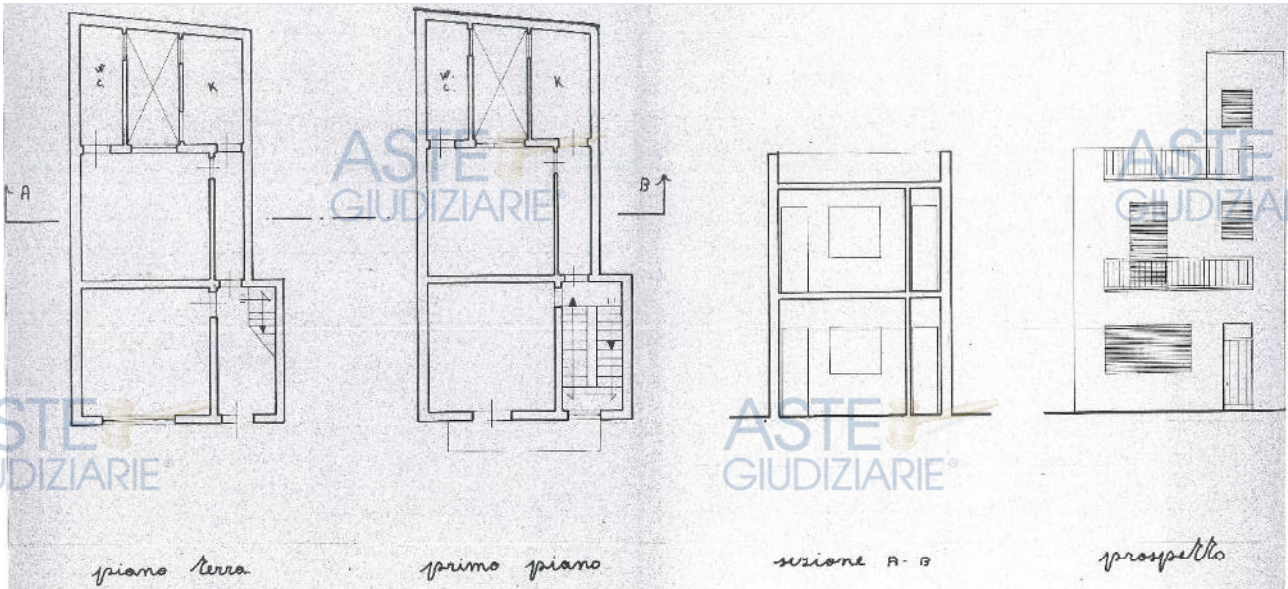
L'immobile rilevato dal sottoscritto è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato residenziale per civile abitazione realizzato in forza della licenza edilizia n. 1804 del 16/04/1962 assentita alla data 08/05/1962.

(cfr. Allegato A.13 pag. XXX)

L'ufficio tecnico comunale ha provveduto a fornire copia del titolo abilitativo anzi detto completo dei grafici di progetto allegati, pertanto è stato possibile confrontare il reale stato dei luoghi con quello autorizzato e desumerne le irregolarità.

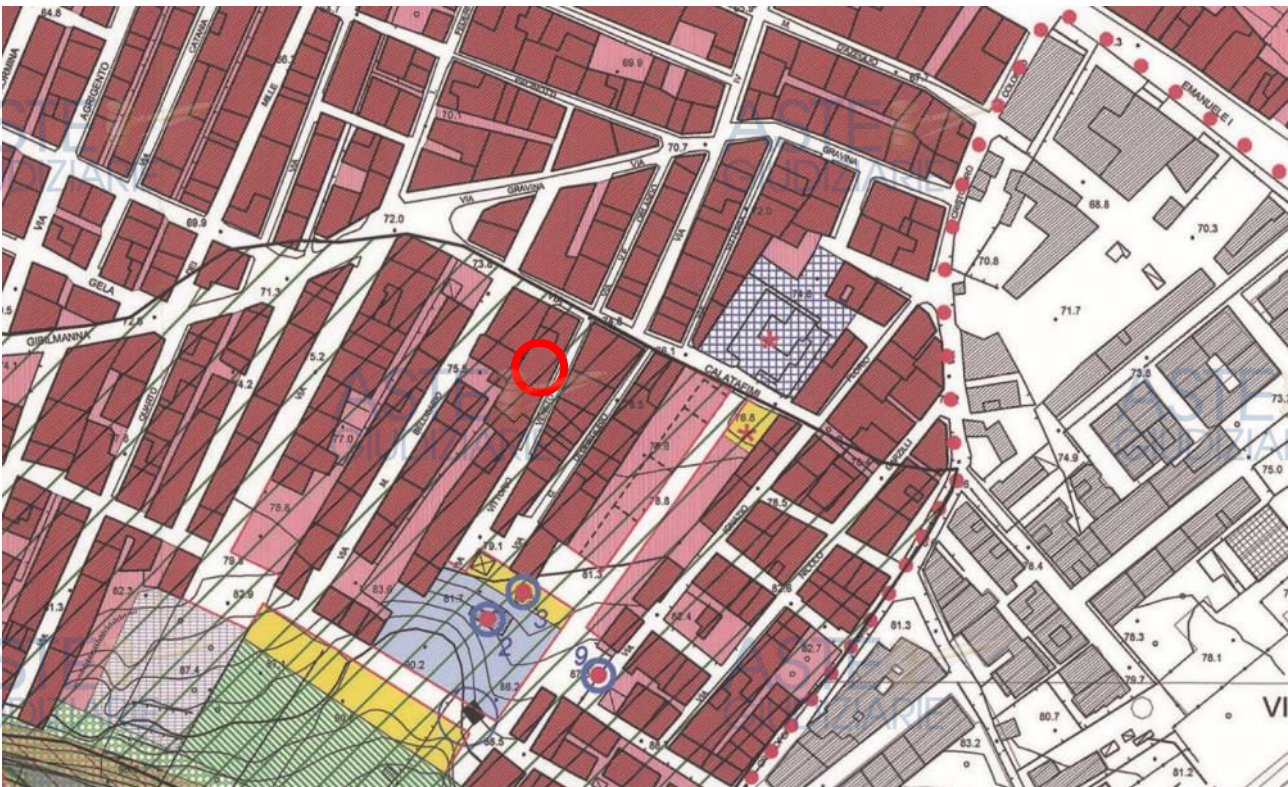
Dalla comparazione tra la planimetria raffigurante il reale stato dei luoghi, redatta dal sottoscritto a seguito dei rilievi espletati durante le operazioni peritale del 05/12/2023, e i grafici progettuali allegati alla licenza edilizia è emerso quanto segue:

dalla disamina del progetto allegato alla licenza edile, è emerso che il fabbricato in cui ricade il compendio pignorato del Lotto n. 2 è composto soltanto da un piano terra, un primo piano ed una terrazza di copertura, ai quali si accede attraverso un vano scala comune.



Progetto allegato alla Licenza edilizia n. 1804 del 16/04/1962

Dall'esame delle Norme Tecniche d'attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Villabate e a seguito di un confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, si è appurato che il secondo piano (subalterno 5) del compendio pignorato, oltre ad essere totalmente abusivo non è sanabile in quanto non rispetta i parametri urbanistici vigenti e, pertanto andrebbe prevista la messa in pristino dei luoghi.



Stralcio della Tav. 9b del P.R.G. con evidenziato il compendio pignorato

L'immobile ricade in "Z.T.O. B1 – Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati" e all'interno dell'area caratterizzata da pericolosità e rischio geomorfologico "ZONA 2 – Grado di pericolosità BASSO – MEDIO".

Le Norme Tecniche di Attuazione per le zone B1 all'art. 38 stabiliscono che:

[...] Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale, avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1. L'indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.f.) è fissato in mc/mq 5,00.*
- 2. L'altezza massima degli edifici è fissata in mt 11,00 con le limitazioni della vigente normativa antisismica. Non sono consentite più di tre elevazioni fuori terra.*
- 3. Il rapporto di copertura, quando non contrastante con il disposto del successivo punto 4), non può superare il valore di 4/5.*
- 4. E' consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali, ai sensi dell'Art.28 della Legge Regionale 26/5/1973 n°21.*
- 5. Valgono i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'Art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444. Per i nuovi edifici, nelle aree libere, deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura, devono rispettare tale distanza. Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine, sempre che si tratti di pareti finestrate, essendo comunque ammessa l'edificazione in aderenza o al confine.*
- 6. Omissis.*
- 7. Omissis.*
- 8. Nel caso di sopraelevazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni deve essere garantita, nel fabbricato e/o nel lotto di pertinenza, una superficie per parcheggi privati pari a 1/10 della cubatura realizzata.*
- 9. Omissis.*
- 10. Omissis.*

L'immobile di cui al Lotto n. 2, ad eccezione del punto 2. dell'art. 38 delle NtA, non rispetta alcun parametro urbanistico.

Pertanto, il compendio pignorato **NON è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e non vi è possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.**

Inoltre, dalle risultanze dell'istanza di accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Villabate (PA) **NON sono emerse richieste di condono edilizio (sanatoria c.d. speciale L. 47/85 – 724/94 e 326/03).**

Infine, essendo la ragione del credito per cui si procede del 24/11/2022, **NON trovano applicazione**

le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Per quanto sopra detto, quindi, il bene oggetto di causa risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

Nel caso in esame, però, non essendo fattibile il ripristino dello stato originario dei luoghi senza provocare danni alla parte dell'edificio eseguita in conformità al titolo edilizio, e non potendo, quindi, quantificare i relativi costi di demolizione, il sottoscritto al successivo QUESITO n. 12 provvederà a determinare il "Valore d'Uso" del Lotto n. 2, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto *inter vivos*.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta al quesito n. 7:

Alla data delle operazioni peritali il LOTTO n. 2 oggetto della presente procedura è risultato occupato dal debitore esecutato e dai componenti della sua famiglia (cfr. *Allegati A.14 pag. XXXV – Certificato di Stato di famiglia*).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta al quesito n. 8:

Non si segnalano per il LOTTO n. 2, pesi gravanti sull'immobile oltre a quelli riportati nella citata Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dalla Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA) in data 23/02/2023.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessuno.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Nessuno.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta al quesito n. 9:

Il bene oggetto della presente non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Risposta al quesito n. 10:

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risposta al quesito n. 11:

Non essendoci condominio costituito non vi sono altre spese fisse oltre quelle relative alla gestione dell'immobile dovute alle varie tassazioni ordinarie e necessità primarie (quali imposte comunali, luce, acqua, ecc.).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Risposta al quesito n. 12:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- **sintetico comparativo in base al valore di mercato:** basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di fabbricati "simili" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarità.

Pertanto, i margini di variazione delle quotazioni in € /mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra € 540,00 ed € 950,00 per un **Prezzo Medio arrotondato €/mq pari a € 745,00** (cfr. *Allegato A.16 pag. XLV e seguenti e Allegato A.16.1 pag. XLV*).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'**osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agencia del Territorio** il quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agencia del Territorio relativamente alla fascia Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO, Codice zona D2, Microzona 0 nel Comune di Villabate (PA), riferiti al semestre 2 del 2023, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (qual è quello di ns. interesse), fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra **€ 550,00 ed € 780,00** (cfr. *Allegato A.17 pag. LVII*).

Infine, è stato utilizzato anche il servizio "**Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati**" messo a disposizione dall'Agencia delle Entrate che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad **atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero** (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) **e per il diritto di proprietà** (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

La ricerca è stata condotta a partire da dicembre 2022 a dicembre 2023 relativamente a immobili georiferiti nello stesso ambito territoriale del compendio pignorato.

I valori immobiliari dichiarati presi in considerazione si riferiscono ad immobili aventi la stessa categoria catastale ed una consistenza simile. La consistenza degli immobili è espressa in vani

catastali e per convertirli in mq l'ADE ha messo a disposizione un algoritmo, cioè un coefficiente che moltiplicato per il numero dei vani determina indicativamente la superficie:

Cat	descrizione	vani	m ²
A/1	Abitazioni signorili	1	27
A/2	Abitazioni civili	1	21
A/3	Abitaz. economiche	1	20
A/4	Abitazioni popolari	1	21
A/5	Abitaz. ultrapopolari	1	21
A/6	Abitazioni rurali	1	23
A/7	Villino	1	23
A/8	Villa	1	30
A/9	Castelli e palazzi	1	32
A/10	Uffici e studi privati	1	23
A/11	Abitazioni tipiche	1	20
B/8	Magazz. sotterraneo	1	0,85
C/1	Negozi e botteghe	1	1,3
C/2	Magazzini e depositi	1	1,2
C/3	Laboratori artigiani	1	1,1
C/6	Stalle e garage	1	1,1
C/7	Tettoie chiuse o aperte	1	1,1

Nel caso in esame, categoria catastale A/4, un vano catastale corrisponde a mq 21.

Pertanto, i margini di variazione delle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati in €/mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra € 260,00 ed € 890,00 per un **Prezzo Medio arrotondato €/mq pari a € 580,00** (cfr. Allegato A.17.1 pag. LVIII).

In aggiunta alla superficie commerciale ed alla quotazione al metro quadrato, nel calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile influiscono una serie di coefficienti di merito, che possono aumentare o diminuire il valore del bene in questione. Nello specifico, si tratta di valori espressi in percentuale relativi alle caratteristiche dell'abitazione.

Principali coefficienti di merito adottati: (cfr. Allegato A.18 pag. LXI)

STATO LOCATIVO		CONTRATTO		COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere				100%
Abitazioni locate a canone libero		Con durata quadriennale		-20%
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi				-5%
PIANO	CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%		-25%	
Piano terra o rialzato	-10% (* -20% senza giardino)		-10% (* -20% senza giardino)	
Piano 1° (LOTTO 1)	-10%		-10%	
Piano 2° (LOTTO 2)	-3%		-15%	
Piano 3°	0%		-20%	
Piano superiori	5%		-30%	
Ultimo piano	10%		-30%	
Attico	20%		-20%	
STATO DI CONSERVAZIONE			COEFFICIENTE DI MERITO	
Da ristrutturare (LOTTO 1)			-10%	
Buono stato (LOTTO 2)			0%	
Ristrutturato			5%	
Finemente ristrutturato			10%	
Nuova costruzione			10%	
LUMINOSITÀ	NOTE			COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno			10%
Luminoso (esp. SUD)	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno			5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno			0%
Poco luminoso (LOTTO 1 e LOTTO 2)	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente			-5%
ESPOSIZIONE E VISTA			COEFFICIENTE DI MERITO	
Esterna panoramica			10%	
Esterna			5%	
Mista (LOTTO 1 e LOTTO 2)			0%	
Interna			-5%	
Completamente interna			-10%	
EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE	
1 – 20 anni	0%	0%	-5%	
20 – 40 anni	5%	0%	-10%	
Oltre 40 anni (LOTTO 1 e LOTTO 2)	10%	0%	-15%	
RISCALDAMENTO			COEFFICIENTE DI MERITO	
Autonomo			5%	
Centralizzato			0%	
Centralizzato con contabilizzatore			2%	
Assente (LOTTO 1 e LOTTO 2)			-5%	

Sommando i coefficienti di merito individuati, si ottiene un valore pari a:

- per il LOTTO n. 2 = **75%**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo di ciascun LOTTO oggetto di stima, **alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a € 600,00/mq.**

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato degli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Villabate (PA) alla via Vittorio Veneto n. 13, piano secondo; è composto da doppio ingresso (uno che conduce ad una terrazza a livello ad uso esclusivo), un vano ad uso soggiorno/pranzo, una cucina e un W.C. con affaccio su chiostrina interna, una terrazza a livello ad uso esclusivo su via Vittorio Veneto dalla quale, tramite una scala a chiocciola metallica, si accede alla terrazza calpestabile di copertura, confina a nord-ovest con altro fabbricato, a nord-est con vano scala condominiale e con p.lla 4099, a sud-est con via Vittorio Veneto, a sud-ovest con p.lla 4084; è riportato nel C.F. del Comune di Villabate (PA) al foglio 3, p.lla 4863, sub 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e alla planimetria catastale; l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile come ampiamente ed esaurientemente descritto nel paragrafo QUESITO n. 6, lo scrivente procede alla determinazione del Valore d'Uso. Per completezza, procede anche alla determinazione del valore di mercato secondo il metodo di stima sintetico comparativa.

1. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Utilizzando i valori precedentemente determinati avremo un valore pari a:

Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

58,00 mq x 600,00 €/mq x 75% = € 26.100,00

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo (se il bene fosse regolare sotto il profilo urbanistico) arrotondato, sarà pari a:

(euro ventiseimila/00) € 26.000,00*

A detrarre costi per:

- Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. € 300,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A. € 1.000,00

Valore di mercato (euro ventiquattromilasettecento/00) € 24.700,00*

* Valore arrotondato

2. STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, avendo un **immobile completamente abusivo e non sanabile**, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "**Valore d' Uso**".

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso e presupponendo che un sindaco non può ragionevolmente ordinare di abbattere tutto dall'oggi al domani, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem" e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso" in quanto il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio. Infatti, considerando i tempi di emissione e di attuazione di una possibile ordinanza di demolizione da parte del Comune di Villabate (PA), il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un decennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Pertanto, ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove

- A_f = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = le annualità
- r = saggio di capitalizzazione

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. semestre 2 - 2023, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile ricade in Fascia/zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO, Codice di zona: D2, Abitazioni civili di tipo economico, valori di locazione da 1,6 a 2,3 (€/mq per mese).

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$$2,00 \text{ €/mq} \times 58,00 \text{ mq} = 116,00 \text{ € valore locativo mensile.}$$

Borsino Immobiliare della provincia di Palermo.

Per tale fonte il nostro immobile ha un valore di locazione da 2,11 a 2,84 (€/mq per mese).

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$$2,47 \text{ €/mq} \times 58,00 \text{ mq} = 143,26 \text{ € valore locativo mensile.}$$

Inoltre, il sottoscritto ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari di zona dalla quale è emerso che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti simili, che variano da 3,33 €/mq a 6,25 €/mq pari a un valore medio 4,60 €/mq. (cfr. Allegato A.16 pag. XLV)

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$$4,60 \text{ €/mq} \times 58,00 \text{ mq} = 266,80 \text{ € valore locativo mensile.}$$

Operando una media tra i tre valori trovati abbiamo:

$$(116,00 \text{ €} + 143,26 + 266,80) / 3 = 175,00 \text{ € (valore arrotondato)}$$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 175,00 pari ad un canone lordo annuo € 2.100,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30% come da tabelle seguente, ne consegue che **il reddito annuo netto corrisponde a € 1.470,00.**

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Tabella riportante i valori percentuali delle spese

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore per Abitazioni di tipo economico in stato manutentivo normale ed in base alla sua disponibilità sul mercato ha un valore minimo pari al 3,49% ed un valore massimo pari al 3,54%.

Valori OMI 2023/2			
Comune	VILLABATE		
Zona OMI	D2/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,25%	2,98%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,49%	3,54%
Box	Normale	5,75%	6,09%
Laboratori	Normale	6,16%	6,31%
Magazzini	Normale	6,00%	5,68%
Negozi	Normale	5,12%	6,24%

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 1.470,00 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$A_f = 1.470 \text{ € } (1,04^{10} - 1) / 0,0351 = 20.102,00 \text{ €}$$

Pertanto, il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa, arrotondato, è pari a € 20.000,00 (euro ventimila/00).

A detrarre costi per:

- Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. € 300,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A. € 1.000,00

Valore di mercato (euro diciannovemila/00) € 19.000,00*

* Valore arrotondato

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 5%**

Prezzo base d'asta (euro diciottomila/00) € 18.000,00*

* Valore arrotondato

In conclusione, si stima il più probabile Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa in € 18.000,00 (euro diciottomila/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta al quesito n. 13:

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto in modo completo ed esauriente all'incarico affidato, si considerano concluse le operazioni peritali affidate allo scrivente, procedendo con l'invio della presente perizia alle parti interessate dalla procedura ed al deposito telematico della stessa.

Ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Palermo, 20 aprile 2024

Il C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Giamb Bruno

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo
e la firma autografa*

Elenco Allegati (fascicolo degli allegati):

- A.1** - verbale di sopralluogo (pag. II);
- A.2** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare (pag. IV);
- A.3** - vista satellitare (*fonte Google Earth*) (pag. IV);
- A.4** - estratto di mappa catastale (pag. V);
- A.5** - estratto di mappa catastale storico (pag. V);
- A.6** - visura catastale storica SUB 4 (pag. VI);
- A.6.1** - visura catastale storica SUB 5 (pag. IX);
- A.7** - planimetria catastale SUB 4 (pag. XII);
- A.7.1** - planimetria catastale storica SUB 5 (pag. XIII);
- A.8** - pianta di rilievo dei luoghi SUB 4 (pag. XIV);
- A.9** - documentazione fotografica SUB 4 composta da n.12 foto a colori (pag. XV) e planimetria SUB 4 con riprese fotografiche rilevate (pag. XVIII);
- A.10** - pianta di rilievo dei luoghi SUB 5 (pag. XIX);
- A.11** - documentazione fotografica SUB 5 composta da n.17 foto a colori (pag. XX) e planimetria SUB 4 con riprese fotografiche rilevate (pag. XXV);

- A.12** - atto di donazione (pag. XXVI);
- A.13** - titoli abilitativi edilizio-urbanistici ricevuti dall'amministrazione comunale (pag. XXX);
- A.14** - documentazione ricevuta dall'ufficio anagrafe (pag. XXXV);
- A.15** - documentazione ricevuta dal debitore - CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CONVENZIONE DI SEPARAZIONE DEI BENI (pag. XLI);
- A.16** - annunci immobiliari (pag. XLV);
- A.16.1** - borsino immobiliare (pag. LVI);
- A.17** - valori O.M.I. (pag. LVII);
- A.17.1** - valori immobiliari dichiarati ADE (pag. LVIII);
- A.18** - tabella coefficienti di merito (pag. LXI);
- A.19** - visure ipotecarie riferite all'immobile SUB 4 (pag. LXII);
- A.19.1** - visure ipotecarie riferite all'immobile SUB 5 (pag. LXV);
- A.20** - legenda abbreviazioni (pag. LXVI);
- A.21** - parcella con note spese - *IN FASCICOLO SEPARATO.*

