

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°85/2022**

Giudice

G.E.: dr. Fabrizio Minutoli

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 C

e per essa quale mandataria

SOGGETTO D

avv. Giovanni Cultrera

Debitori

SOGGETTO A

SOGGETTO B

non costituiti

Custode Giudiziario

avv. Marco Reina

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO unico

Piena proprietà di una palazzina sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Provinciale Partinico nn. 500-500/A, p.t., p.1°, p. 2° identificata al Catasto Fabbricati nel Foglio 43, part. 25, subb. 1, 2, 3, 4 con terreni di pertinenza identificati al C.T. del Comune di Monreale (Pa), Foglio 42, part. 315 e part.1533.

Titolo dell'elaborato:

PERIZIA DI STIMA per PUBBLICITA'

SENZA dati sensibili

Data deposito

31 Agosto 2023

“INDICE Perizia di Stima per Pubblicità”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 4</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 5</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 23</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 23</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 24</i>
QUESITO N°10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 25</i>

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo

e-mail: g.ajello@archiworld.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 25</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 25</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 37</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr. Fabrizio Minutoli

R.G. Esec. n°85/2022

Esperto Stimatore: Perizia di stima per Pubblicità

lotto unico

(SENZA dati sensibili)

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di Esperto Stimatore nominata dal S.G. dr. Fabrizio Minutoli in data 02/11/2022 per la procedura esecutiva n°85/2022 contro “Soggetto A” e “Soggetto B” promossa da “Soggetto C” e per essa quale mandataria “Soggetto D”, è stata incaricata di stimare i beni sottoposti a pignoramento e di proprietà per 1/2 ciascuno dei suindicati debitori, costituiti da *“intera palazzina sita in Monreale, località Pioppo, Via Provinciale Partinico nn. 500-500/A ... e pertinenza esclusiva della descritta palazzina costituita da terreno circostante”*.

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell'Esperto, la scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Marco Reina, procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Acquisiti i certificati anagrafici richiesti, in data 05/02/2023 procedeva telematicamente al deposito di n°4 Moduli di verifica, uno per ciascuno dei beni pignorati, con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice.

In data 23/02/2023 si effettuava il primo accesso all'immobile pignorato e, preso atto dello stato di fatto con relativa attività di rilievo e restituzione

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

grafica del cespite pignorato e altresì avendo richiesto e acquisito tutta la documentazione necessaria alla stima presso l'Agenzia del Territorio, il S.U.E. e l'ufficio Urbanistica del competente Comune, l'Esperto procedeva ad elaborare la presente perizia di stima.

Per la stima dei beni, si precisa, che l'Esperta, valutando la tipologia, la dimensione e lo stato dei luoghi del cespite, pur trattandosi di n°4 immobili aventi una propria identificazione catastale, ha proceduto alla formazione di un unico lotto in quanto la vendita è riferibile ad un edificio di tipologia "terratetto".

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati:

- "Perizia di stima integrale lotto unico" in formato .pdf, contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **"Perizia di stima per pubblicità lotto unico"** in formato .pdf, *costituita dalla presente relazione* 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 10".
- "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:

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

1. Verbale di sopralluogo.

2. Documentazione Fotografica con indicazione dei coni ottici.

3. Documentazione Catastale consistente in:

- Estratti di mappa;
- Elenco immobili fabbricati;
- Visure storiche;
- Planimetria catastale ultima in atti;
- Planimetria d'impianto.

4. Titolo di provenienza

5. Documentazione Urbanistica *acquisita presso il Comune di Monreale (Pa).*

6. Tavola grafica per conformità urbanistica contenente i seguenti elaborati:

- A.** Fotogramma Google Maps E Maps Stimatrix
- B.** Estratti di Mappa
- C.** Stralcio Progetto
- D.** Stralcio Planimetrie Catastali
- E.** Piante dello Stato di Fatto
- F.** Piante delle Difformità

7. Computo Metrico Estimativo *per ripristino dei luoghi.*

8. Riferimenti per la stima: Pubblicazioni di vendite e affitti da parte delle seguenti agenzie:

- Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

con quotazioni al metroquadrato di vendite e locazioni riferiti al II

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

semestre 2022;

- Borsino Immobiliare con quotazioni al metroquadrato di vendite e locazioni aggiornate al mese di luglio 2023.
- Agenzie di mediazione immobiliare con annunci di vendite e locazioni riferiti al primo semestre 2023.

9. Comunicazione Catasto Energetico Sicilia (APE).

10. Identità alfabetiche per l'indicazione dei soggetti non specificati nella "Perizia per pubblicità".

11. Avvisi di deposito, e invio copia perizia al creditore procedente, al Custode Giudiziario e ai debitori.

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 riferito ai cespiti pignorati consiste nella piena ed esclusiva proprietà (100%) in testa per la quota indivisa di ½ ciascuno a "Soggetto A" e "Soggetto B" debitori nella presente procedura che, alla data di trascrizione del pignoramento (07/04/2022), risulta in titolarità degli stessi in forza dell'atto di compravendita del 30/04/2008 a rogito del Notaio Giovanni Luigi Lunetta di Palermo nn. 31667/10503 trascritto in loro favore presso Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 05/05/2008 al n°17085.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà della palazzina sita nel Comune di Monreale (Pa), località Pioppo, Via Provinciale nn. 500-500/A

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

p.t., 1° e 2°, identificata al N.C.E.U. nel foglio 43, part. 25, subb. 1-3 e 2-4 con terreni di pertinenza esclusiva identificati al C.T., nel Foglio 42, part. 315 e part. 1533.

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 una palazzina sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Provinciale Partinico nn. 500-500/A p.t., 1° e 2°, con terreno di pertinenza esclusiva.



Prospetto principale.



Corpo scala con accesso dal civ. 500.

La palazzina si trova in località Pioppo, lungo la S.S. 186, strada che collega Palermo a Partinico passando da Mezzomonreale e dista dal centro di Monreale circa km. 7,7. Confina catastalmente a sud con la S.S. 186, ad ovest con la particella 24 sulla quale insiste un fabbricato di

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

proprietà aliena, a *nord* con la particella 1533 (pertinenza esclusiva), ed infine ad *est* con la particella 198 sulla quale insiste un fabbricato di proprietà aliena.

La palazzina (a tipologia “terratetto”) risulta realizzata in struttura mista, articolata su tre elevazioni fuori terra senza ascensore con collegamento verticale costituito esclusivamente da un vano scala interno, e presenta la copertura in parte a due falde ed in parte piana. Lo stato di fatto rilevato presenta una superficie utile di circa mq. 172,78 oltre vano scala, pozzo luce e soffitta ed una superficie commerciale di circa mq. 315,00.

Risulta così distribuita:

- il **piano terra** presenta due accessi: uno indipendente dal civico 500/A di Via Provinciale (S.S. 186) e l'altro dal vano scala con accesso dal civ. 500.



Ha una superficie utile di fatto di circa mq. 64,83, altezza libera di circa ml. 3,00 e risulta costituito da una cucina, un vano w.c. doccia e tre camere, queste ultime senza luce diretta dall'esterno.

La cucina (Vano 1) ha una superficie di mq. 20,75 con esposizione sulla Via Provinciale.



PIANO TERRA: Cucina (Vano 1)



PIANO TERRA: Disimpegno (Vano 4)

Dalla cucina si accede ad un ampio disimpegno di mq. 11,14 (Vano 2) dal quale di raggiungono gli altri vani: il w.c. doccia (Vano 3) di mq. 3,00 con una piccola finestra all'altezza di circa ml. 2,20 che espone sulla cucina, una camera di mq. 13,39 (Vano 4), una camera adibita a lavanderia di mq. 4,93 (Vano 5); i vani 3, 4 e 5 sono tutti senza luce e aerazione e aerazione diretta dall'esterno.



PIANO TERRA: Camera (Vano 3)



PIANO TERRA: Disimpegno con accessi ai vani 5 e 6.

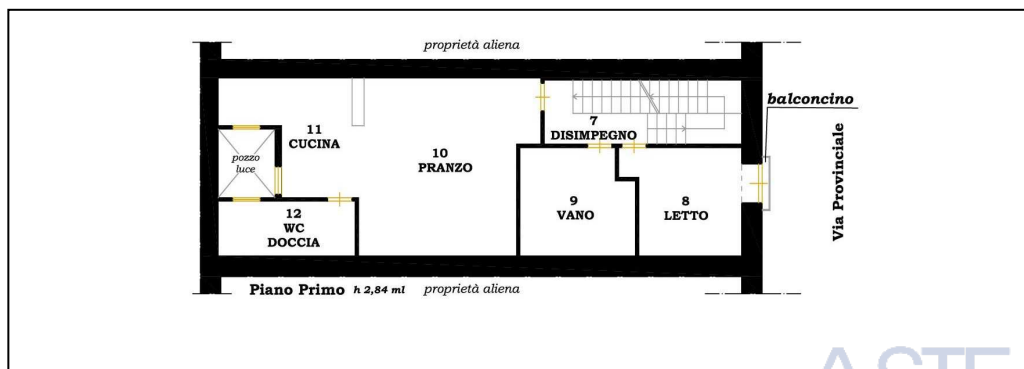
Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Infine, sempre dal disimpegno, si accede ad un locale di mq. 11,62 (Vano 6) costituito da un pozzo luce chiuso da una copertura a ml. 8,30.



- il **piano primo**, accessibile dal vano scala, ha una superficie utile di fatto di circa mq. 65,25, altezza libera di circa ml. 2,84 e risulta costituito da un disimpegno, tre camere, una cucina, un w.c. doccia e disimpegno.



Dal vano scala si accede direttamente al disimpegno di mq. 3,52 (Vano 7) dal quale si raggiunge una camera di mq. 10,00 (Vano 8) esposta con piccolo balconcino sulla Via Provinciale, un'altra camera di mq. 10,07 (Vano 9) senza luce e aerazione diretta dall'esterno ma dotata di una

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

finestra insistente sul vano 8 ed infine una camera adibita a pranzo di mq. 25,07 (Vano 10). Da quest'ultima si accede alla cucina di mq. 9,76 (vano 11) alla quale risulta direttamente collegata e dalla quale si accede altresì al wc doccia di mq. 6,40 (Vano 12): tutte e tre i vani espongono con finestra sul pozzo luce.

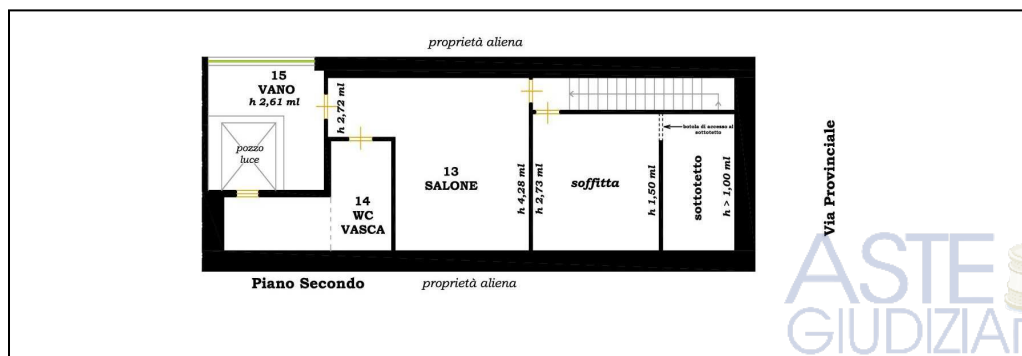


PIANO 1°: Disimpegno (Vano 7).



PIANO 1°: Pranzo, Cucina e accesso al vano wc doccia.

- il **piano secondo**, accessibile sempre dallo stesso vano scala, ha una superficie utile di fatto di circa mq. 42,68 e copertura in parte a due falde con altezza al colmo rispettivamente di ml. 4,28 e di ml. 2,72 ed in parte piana con altezza libera di circa ml. 2,61.



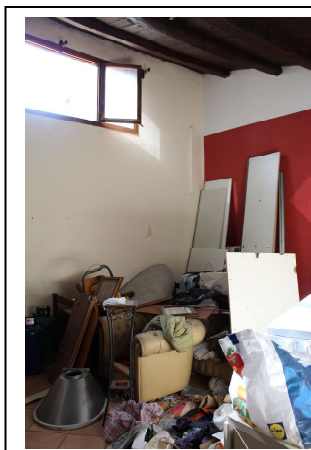
Risulta costituito da due camere ed un wc vasca oltre soffitta e locale sottotetto, così distribuito: salendo le scale a sinistra si accede alla soffitta

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e al sottotetto di superficie calpestabile complessiva di circa mq. 23,96, separati da una paretina alta ml. 1,50 che chiude sulla copertura a falda, entrambi senza luce e aerazione diretta dall'esterno; di fronte il vano scala, infine, si accede ad un'ampia camera di mq. 23,95 (Vano 13) con luce e aerazione diretta dall'esterno attraverso una finestra posta sul tratto superiore della parete ubicata in corrispondenza del colmo di copertura.



PIANO 2°:
Vano 13



PIANO 2°: Vano 15.

Da quest'ultima camera si raggiunge sia l'altra camera di mq. 7,76 (Vano 15), sulla quale insiste il pozzo luce coperto, sia il wc vasca di mq. 10,97 (Vano 14), con finestra esposta sul pozzo luce.

In merito alle finiture, l'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, presenta:

- *prospetto* in parte intonacato ed in parte rivestito in pietra;
- *ringhiere* in ferro per il balconcino e la scala interna;
- *infissi esterni* in pvc con saracinesca in ferro per l'accesso dal civico 500/A, in legno per il portoncino di accesso al vano scala dal civico 500,

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

in ferro con oscuranti a serranda in pvc per il piano primo.

- *pavimentazione* in ceramica ordinaria per tutti i piani;
- *pareti* intonacate e pitturate ad eccezione dei servizi (cucina e w.c.) che risultano rivestite da piastrelle di tipo ordinario; si precisa che i tramezzi al piano terra sono in cartongesso e non chiudono fino al soffitto;
- *corpo scala* costituito da alzate e pedate rivestite di marmo;
- *Impianti* sottotraccia ad eccezione di quello elettrico parzialmente a vista al piano terra e non in esercizio al piano secondo. Assente l'impianto di riscaldamento, presenti pompe di calore ad ogni piano. L'acqua calda è generata da scaldabagni elettrici.

Dal punto di vista *manutentivo*, l'unità immobiliare presenta in tutti i piani ampie tracce di umidità nelle pareti dei vani posti a ridosso del pozzo luce; condizioni manutentive migliori nel resto dell'appartamento.

In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)** 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).

Come riscontrato dalla richiesta inoltrata al Dipartimento Regionale per la Sicilia, "l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel Comune di Monreale, Foglio 43, part 25, subb. 1, 2, 3, 4, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati".

In merito al terreno di pertinenza esclusiva, esso è costituito da due

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

particelle di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq.1021, ubicati a nord del fabbricato, totalmente rocciosi e impervi.

L'accesso è consentito solo fino al confine della particella 1533, attraverso un percorso pedonale che per un tratto costeggia edifici ubicati lungo la via Provinciale e per un ulteriore tratto costeggia i prospetti laterali prima e retrostanti dopo degli stessi edifici.

L'altra particella di terreno (part. 315) risulta invece totalmente inaccessibile.



QUESITO N°3: Procedere alla identificazione catastale del bene

pignorato (*v All.3: Doc. Catastale*).

Il bene pignorato è costituito da una palazzina con due particelle di terreno di pertinenza esclusiva.

La palazzina risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (Pa) (cod. F377) nel foglio 43, particella 25:

- subb. 1-3 con *dati di classamento* riportanti la rendita di €145,33, categoria C/6 (autorimessa), classe 4, consistenza mq. 67, con indirizzo Strada Statale 186 n°500, piano T, con *dati di intestazione*

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

riportanti proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni:

“Soggetto A” e “Soggetto B”

- subb. 2-4 con *dati di classamento* riportanti la rendita di €227,24, categoria A/4 (abitazione popolare), classe 5, consistenza 5,5 vani, con indirizzo Strada Statale 186 n°500/B, piano 1-2, con *dati di intestazione* riportanti proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni: “Soggetto A” e “Soggetto B”.

I terreni risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Monreale (Pa) (cod. F377) nel foglio 42:

- Particella 315 con *dati di classamento* riportanti reddito dominicale €0,08 e reddito agrario €0,04, con qualità incolto prod., classe 1, superficie mq. 408, con *dati di intestazione* riportanti diritto di proprietà livellario per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni: “Soggetto A” e “Soggetto B”; e con diritto di oneri concedente: Demanio dello Stato (C.F.: 84000190821).
- Particella 1533 con *dati di classamento* riportanti reddito dominicale €0,79 e reddito agrario €0,32, con qualità pascolo/arboreo, classe 1, superficie mq. 613, con *dati di intestazione* riportanti diritto di proprietà livellario per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni: “Soggetto A” e “Soggetto B”; e con diritto di oneri concedente: Demanio dello Stato (C.F.: 84000190821).

PRECISAZIONI

Dalle risultanze catastali, si conferma:

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

- ***l'esatta rispondenza formale*** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto.

- ***l'assenza di variazioni*** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Inoltre, si precisa che fino alla data odierna, non sono acquisibili le planimetrie catastali ultime in atti relative al piano primo e secondo, mentre risulta acquisita quella ultima in atti relativa al piano terra. È stata inoltre richiesta all'Agenzia del Territorio la planimetria d'impianto che è stata fornita alla scrivente a mezzo pec.

Dalla presa visione dello stato di fatto del piano terra si rilevano le seguenti difformità:

Rispetto allo stato di fatto rilevato dall'Esperta, nella planimetria catastale ultima in atti del piano terra (unica acquisibile alla data odierna) si rilevano delle difformità consistenti nel cambio di destinazione d'uso (catastalmente indicato garage e magazzino ma di fatto superfici abitabili) e diversa distribuzione degli spazi interni. Trattandosi di difformità non regolarizzabili, in quanto eseguite su un immobile oggetto di richiesta di condono edilizio non ancora definito, e altresì risultando la planimetria catastale coerente con quanto contenuto nella stessa istanza di condono edilizio, non si prevedono aggiornamenti catastali della planimetria (lo stato dei luoghi va ripristinato come descritto in condono

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

edilizio).

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

Piena ed intera proprietà di una palazzina “terratetto” sita nel Comune di Monreale (Pa), località Pioppo, Via Provinciale Partinico nn. 500-500/A p.t., 1° e 2°, con terreno di pertinenza esclusiva; è composta allo stato di fatto da otto vani, due cucine, tre wc, un disimpegno ed un balconcino oltre al vano scala e ad una soffitta e sottotetto all’ultima elevazione. Confina catastalmente a sud con la S.S. 186, ad ovest con la particella 24, a nord con la particella 1533 (pertinenza esclusiva), ad est con la particella 198; riportato nel C.F. del Comune di Monreale (Pa), al foglio 43, p.lla 25, subb. 1-3 e 2-4 e pertinenze esclusive riportate al C.T., nel Foglio 42, part. 315 e part.1533. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale; per il fabbricato lo stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto all’istanza di condono n.3568 presentata il 30/09/1986, le particelle di terreno di pertinenza esclusiva ricadono in zona E (verde agricolo);

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale sono state conteggiate dalla scrivente Esperta e già detratte dal prezzo base d’asta che di seguito si riporta.

Prezzo Base d’asta:

€120322,00

(EURO centoventimilatrecentoventidue/00).

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

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero **dal 08/04/2002 al 07/04/2022**, come riportati nella relativa certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, sono i seguenti:

- ***Dalla data dell'08/04/2002 alla data del 13/11/2002*** *“il fabbricato sito in Pioppo, Via Provinciale 482 composto da pianterreno e primo piano soprastante con area libera ... riportato al N.C.E.U. di Monreale al Foglio 43, part. 25”* risulta di proprietà di *“Soggetto E”* per averlo ricevuto in parte (Piano primo) con atto di donazione/divisione del 27/11/1965 Rep. n°31369 a rogito del Notaio Antonino Leto di Monreale, ed in parte (Piano terra) per atto di compravendita del 01/03/1973 Rep. N°177878 a rogito del Notaio Antonino Leto di Monreale.
- ***Dalla data del 13/11/2002 alla data del 29/03/2008***, il bene risulta di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno di *“Soggetto A”* e *“Soggetto F”*, *“Soggetto G”* e *“Soggetto H”* per successione in morte di *“Soggetto E”*.
- ***Dalla data del 29/03/2008 alla data del 30/04/2008***, il bene risulta di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno di *“Soggetto F”* e *“Soggetto G”* e per la quota di 1/6 ciascuno di *“Soggetto I”* e *“Soggetto L”* per successione in morte di *“Soggetto H”*.

Dalla data del 30/04/2008, il bene costituito da *“appartamento per civile abitazione non di lusso con accesso dal civico 500, distribuito su primo piano e mansardato ... N.C.E.U. al foglio 43, mappale 25/2 – 25/4;*

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

pertinente locale garage a piano terra con accesso dal civico 500/A ...

*N.C.E.U. al foglio 43, mappale 25/1 – 25/3; pertinenza esclusiva terreno
circostante esteso circa are 10,40 figurante al N.C.T. al Foglio 42, particella
315 e foglio 42 particella 1533”, risulta nella piena ed esclusiva proprietà
(100%) in testa per la quota indivisa di ½ ciascuno a “Soggetto A” e
“Soggetto B” , debitori nella presente procedura, in forza dell’atto di
compravendita del 30/04/2008 a rogito del Notaio Giovanni Luigi
Lunetta di Palermo nn. 31667/10503 trascritto in loro favore presso
Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il
05/05/2008 al n°17085 da potere per la quota di 1/3 ciascuno di
“Soggetto F” e “Soggetto G” e per la quota di 1/6 ciascuno di “Soggetto I”
e “Soggetto L”.*

**QUESITO N°6: Verificare la regolarità del bene sotto il profilo
urbanistico e edilizio** (v. All.5: Doc. Urbanistica).

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Monreale è dotato di P.R.G.
adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n°189 e del
18/05/1978 n°149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al
Decreto dell’Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente del
09/08/1980 n°213.

In data 23/06/2023 la scrivente con prot.lla n°58826 ha inoltrato al
competente Comune richiesta del certificato di destinazione Urbanistica
riferito alla particella 25 ricadente nel foglio 43 sulla quale insiste il
fabbricato e riferito alle particelle 315 e 1533 ricadenti nel foglio 42
relative ai terreni di pertinenza esclusiva.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Dal P.R.G. vigente al Comune di Monreale e come contenuto nel relativo rilascio del CDU, risulta quanto segue:

- **Le particelle 1533 e 315** del foglio di mappa 42 ricadono in zona "E" (zone destinate agli usi agricoli), con indice di densità fondiaria non superiore a 0,06 mc/mq. Risultano inoltre soggette al Vincolo idrogeologico (ai sensi del Regio Decreto n°3267/1923) e al vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004);
- **La particella 25 del Foglio 43** ricade in zona "B1" (completamento o riqualificazione), con indice di densità edilizia non superiore a 5mc/mq. Risulta inoltre soggetta al Vincolo idrogeologico (ai sensi del Regio Decreto n°3267/1923) e al vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004);
- **La particella 25 ricadente nel foglio 43 e la particella 1533 ricadente nel foglio 42,** inoltre sono interessate dal P.A.I. come da scheda 039-6MO-237.

Dal punto di vista edilizio, la scrivente Esperta in data 06/03/2023 ha provveduto ad inoltrare richiesta di accesso atti presso il S.U.E. del Comune di Monreale riferita a qualsiasi pratica edile (ordinaria e/o di condono) riguardante il cespite pignorato.

Dall'unico fascicolo disponibile negli archivi dei competenti uffici del Comune di Monreale e fornito alla scrivente Esperta, l'unità immobiliare risulta di vecchia edificazione, originariamente composta da due sole elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo). Successivamente l'u.i. è stata sottoposta a ristrutturazione e ulteriormente sopraelevata senza la

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

preventiva acquisizione del titolo edilizio, ragione per cui, per tali opere abusivamente realizzate, l'originaria ditta, "Soggetto E", in data 30/09/1986 ha presentato istanza di richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 assunta dal Comune di Monreale con prot. 3565/1986.

Nel relativo fascicolo risulta contenuta la seguente documentazione:

- 1) Mod. 47-A e mod. 47-R dell'istanza di condono edilizio prot. 3565/86 con relativa attestazione di versamento della prima rata dell'oblazione autodeterminata di £ 631000 del 30/09/1986.
- 2) Integrazione presentata in data 09/08/1996 prot. llo n°19384 consistente in:
 - ✓ Documentazione Fotografica;
 - ✓ Elaborato grafico;
 - ✓ Relazione Tecnica illustrativa;
 - ✓ Dichiarazione sullo stato dei lavori;
 - ✓ Copie fotostatiche degli atti di provenienza;
 - ✓ n°2 attestazioni di versamento riferite alle residue rate di oblazioni (II e III rata).
- 3) Certificato di idoneità sismica.
- 4) Certificazione allaccio fognario.

Rispondenza dell'u.i. alle previsioni del provvedimento autorizzativo. (v All.6: Tavola Grafica).

Dal sopralluogo dell'Esperta svoltosi in data 23/02/2023, sono state riscontrate delle difformità nello stato di fatto rilevato rispetto al progetto

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

presentato per il suindicato condono edilizio, consistente nelle seguenti opere:

- Al piano terra si rileva di fatto un cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni: il vano indicato nel progetto "garage" è di fatto costituito da una superficie abitabile, suddivisa da pannelli in cartongesso che consentono la realizzazione di un vano cucina, un w.c., due camere ed un disimpegno;
- Al piano secondo si rileva di fatto la chiusura della terrazza ubicata su retro-prospetto e realizzazione di tramezzi tra il vano salone ed il w.c. e nel locale soffitta.

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

Fino a data odierna non risulta rilasciata la concessione edilizia in Sanatoria e per potere procedere alla definizione del presente condono, sulla scorta del fascicolo edilizio esaminato, delle prescrizioni del PRG del Comune di Monreale, dello stato di fatto rilevato e di quanto previsto dalle normative vigenti, è necessario provvedere all'esecuzione delle seguenti attività:

ATTIVITÀ 1: Ripristino dei luoghi secondo progetto.

Visto il mancato rilascio della relativa concessione edilizia in Sanatoria, non è possibile regolarizzare le difformità riscontrate nello stato di fatto rispetto al progetto presentato e pertanto è necessario provvedere al ripristino dei luoghi mediante la demolizione delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, relative al piano terra e al piano secondo in coerenza al progetto allegato all'istanza di condono edilizio.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

L'attività di ripristino, secondo le normative vigenti, rientra nella c.d.

“edilizia libera” ai sensi dell'art.3 della L.R. n°16/2016 comma1, lettera

ad), pertanto non prevede alcuna comunicazione e/o autorizzazione al

competente Comune ma sarà necessario, ai sensi della Delibera di G.C.

n. 166/2008, ad inoltrare comunicazione di smaltimento sfabbricidi al

Comando di Polizia Municipale da parte di Impresa Edile e Committenza,

e altresì a provvedere a tutti gli adempimenti necessari riferiti ai cantieri

edili, così come previsto dalla normativa vigente.

Si riportano di seguito i costi stimati per le attività di ripristino dei luoghi

– così come rappresentati graficamente nel relativo allegato (v. All. 6) -

per le quali la scrivente ha elaborato un computo metrico estimativo che

riguarda, solo ed esclusivamente, le opere necessarie e indispensabili

individuate dall'Esperto stimatore, al fine di ripristinare l'u.i. originaria

in coerenza con il progetto allegato all'istanza di condono edilizio L.N.

47/85 prot. 3565 del 30/09/1986 in atti presso il Comune di Monreale.

Il presente computo metrico estimativo è stato redatto applicando il

Prezzario Unico Regionale Sicilia 2022 aggiornato ai sensi del c. 2 art. 26

D.L. n.50 del 17/05/2022 (v. All.7).

- Opere edili come da CME in c.t. €15897,00

COSTI ATTIVITA' 1: (in c.t.) **€15897,00**

ATTIVITA' 2: Definizione dell'istanza di condono edilizio prot.

3565/1986.

Dall'esame del fascicolo visionato dalla scrivente Esperta e dal contenuto

del CDU richiesto dalla scrivente e relativo alla particella 25 ricadente nel

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio di mappa 43 sulla quale insiste il fabbricato oggetto di condono, per il rilascio della relativa Concessione edilizia in sanatoria, è necessario integrare la pratica con la seguente documentazione:

- Nulla Osta rilasciato dalla Sovrintendenza BBCC.AA. per il vincolo paesaggistico cui è soggetta ai sensi dell'art.136 del Dgs 42/2004;
- Nulla Osta rilasciato dall'Assessorato Territorio e Ambiente per il vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n°367/1923 e altresì per l'interesse P.A.I. (Scheda 039-6MO-237);
- Pagamento oneri di urbanizzazione con riferimento ai costi previsti dal Comune di Monreale maggiorati degli interessi legali. Si precisa che per essi è stata rilevata un'incongruenza di dati relativi al volume di abuso dichiarato: nell'istanza di condono risultano dichiarati mc. 758,00 ma nella tabella dati metrici elaborata dal tecnico incaricato dalla ditta istante e facente parte dell'integrazione della pratica presentata in data 09/08/1996 con prot. llo n°19384 e approvata dallo stesso Comune di Monreale in data 08/09/2005 (v. all. 5), il volume abusivo risulta mc. 183,28.

Dall'acquisizione della planimetria catastale d'impianto del fabbricato (presentata in data 30/01/1940 dalla quale si rilevano piano terra e piano primo), dal rilievo effettuato dalla scrivente Esperta, per il conteggio degli oneri di urbanizzazione si farà riferimento all'ultimo dato presentato, ovvero al volume di abuso pari a mc. 183,28 e per esso si è provveduto al calcolo degli interessi legali maturati fino alla data del 30/09/2023.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Si riportano di seguito i costi stimati per la definizione del condono:

oneri concessori (calcolati fino alla data del 30/09/2023) ... € 161,58 +
Diritti d'istruttoria € .. 77,47 +
Diritti di segreteria € .. 77,47 +
Competenze Tecniche € 5000,00 =
Sommano € 5316,52

T O T A L E Costi stimati ATTIVITA' 2: €5316,52 oltre iva e cassa

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URB./EDIL:

Attività 1 + Attività 2 = €(15897,00 + 5316,52) = €21213,52 che in c.t. si
approssima ad €21215,00.

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA:
€21215,00 oltre iva e cassa (euro ventunomiladuecentoquindici/00)

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

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal
debitore "Soggetto A".

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

Come da certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente, sul
cespite pignorato non risultano altre formalità, oltre a quelle derivanti
dalla presente procedura esecutiva, come di seguito si precisa:

1) Ipoteca volontaria n.4773 del 05.05.2008 a favore di "Soggetto M"

e contro "Soggetto A" e "Soggetto B";

2) Ipoteca legale n.743 del 27.01.2010 a favore di "Soggetto N" e contro

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

“Soggetto A”.

3) Ipoteca legale n.2053 del 15.03.2011 a favore di “Soggetto N” e
contro “Soggetto A”.

4) Ipoteca legale n.4113 del 15.11.2013 a favore di “Soggetto O” e
contro “Soggetto A”.

5) Pignoramento immobiliare n°14463 del 16/05/2016, a favore di
“Soggetto P” contro “Soggetto A” e “Soggetto B”. **Pubblico ufficiale:**
Corte d’Appello di Palermo del 12/04/2016 Rep n°262.

6) Pignoramento immobiliare n°13412 del 07/04/2022, a favore di
“Soggetto C”, contro “Soggetto A” e “Soggetto B”. **Pubblico Ufficiale:**
Tribunale di Palermo del 17/02/2022 Rep n°824

Gli **Oneri a carico della procedura**, pertanto, risultano le suindicate
formalità.

Gli **Oneri a carico dell’acquirente** risultano quelli relativi alla
Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia dalla scrivente stimati in
€21215,00, 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.**

Dalla visura catastale riferita ai beni pignorati, risulta che sulle particelle
315 e 1533 del Foglio di mappa 42 del Comune di Monreale, risulta un
diritto di “oneri concedente” intestato al Demanio dello Stato (CF
84000190821), con diritto di proprietà livellaria per la quota di ½

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ciascuno agli stessi debitori, "Soggetto A" e "Soggetto B".

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

Dalla lettura del titolo di provenienza e dalle ricerche catastali, il cespite pignorato non risulta gravato da alcun peso né onere di altro tipo, oltre a quelli sopra indicati.

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

Il bene pignorato consiste in una palazzina costituita da un'unica unità immobiliare indipendente (terratetto), pertanto non è costituito alcun condominio.

QUESITO N°12: Procedere alla valutazione del bene.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla ***piena proprietà di una palazzina sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Provinciale Partinico, n°500 e 500/A, piano terra, piano primo, piano secondo identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Monreale (Pa), con area di pertinenza esclusiva identificata nel Foglio 43, part. 25, subb. 1-3 e 2-4, e foglio 42, part. 315 e 1533.***

In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare 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 delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario rispettivamente di vendita e di locazione acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e da quelli desumibili da comparabili rilevati ubicati nella stessa area di studio e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare. La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione 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 altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Sc = SP + S acc*x + ... Sn*z, dove

SP è la **Superficie Principale** che 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 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.

S acc *x sono le **Superfici accessorie omogeneizzate**, ovvero rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione. Nello specifico si applicheranno i seguenti coefficienti:

- Garage, 50%;
- Magazzino, 60%;
- Balcone, 30%;
- Terrazzo, 35%;
- Soffitta, 70%;
- Sottotetto, 25%;
- Aree libere di pertinenza esclusiva (terreni), 10%.

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è riferiti a quanto rappresentato nel progetto allegato all'istanza di condono edilizio presentata in data 30/09/1986 n°3565. Non verranno pertanto valutate le superfici oggetto di ampliamento né le diverse destinazioni d'uso di fatto rilevate (e difformi dal progetto oggetto di condono) in quanto non regolarizzabili in assenza, in atto, di definizione di condono edilizio.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Calcolo della Superficie Commerciale

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI (SP):

Superficie abitabile p.1° mq. 100,60 +

Superficie abitabile p.2° mq. 39,00 =

Totale Superficie principale **mq. 139,60**

SUPERFICI ACCESSORIE “omogeneizzate” (Sacc+x):

Garage P.T. (mq. 70,96 x 50%) mq. 35,48 +

Magazzino P.T. (mq. 26,01 x 60%) mq. 15,60 +

Balcone P.1° (mq. 0,38 x 30%) mq. 0,11 +

Terrazza P.2° (mq. 19,59 x 35%) mq. 6,86 +

Soffitta (mq. 17,70 x 70%) mq. 12,39 +

Sottotetto (mq. 12,75 x 25%) mq. 3,19 +

Aree di pertinenza (mq. 1021 x 10%) mq. 102,10 =

Totale Superficie accessoria **mq. 175,73**

CALCOLO SUP. COMMERCIALE: mq. (139,60 + 175,73) = mq. 315,33.

in c.t. SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.315,00

Per il calcolo del valore di vendita dell'u.i. specifica al metroquadrato

(Vmq) si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

Vmq = Vm x K, dove

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di correzione (K1xK2...xKn).

CALCOLO Vm: Ricerca Valore generico di vendita al mq.

Fonti per individuazione Vm.

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 1: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Monreale (Pa) Fascia suburbana, Zona Frazione di Pioppo, codice di zona E2, microzona catastale 3, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazione di tipo economico:

II Semestre 2022 min. €440,00 - mas. €600,00

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 2: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Monreale (Pa) Fascia suburbana, Zona Frazione di Pioppo. Valori di vendita al mq. relativi ad abitazioni in stabili di 2^ di fascia acquisiti nel mese di Luglio 2023:

2^ fascia: min. € 366,00 – medio € 438,00 – mass.€ 510,00

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 3: Agenzie di mediazione**

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite n°2 proposte di vendita provenienti dalla stessa agenzia “Re Max”, relative ad immobili ubicati nella stessa via e aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero “terratetto”, senza riscaldamento e senza ascensore.

Proposta di vendita n°1:

Pubblicata in data 19/07/2023 Rif.: 22841059-137.

“Casa Singola in località Pioppo” Via Provinciale 459, Monreale, P.T., 1°.

STATO: da ristrutturare. Superficie mq. 68,00 - Richiesta €53000,00.

VALORE UNITARIO DI VENDITA PROPOSTA n°1 in c.t. € 779,00

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Proposta di vendita n°2:

Pubblicata in data 01/05/2023 Rif.: 27178856.

“Casa indipendente in Via Provinciale, 228-230, P.T., 1°, 2°.

STATO: Buono. Superficie mq. 172,00 - Richiesta €92000,00.

VALORE UNITARIO DI VENDITA PROPOSTA n°2 in c.t. € 535,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare che è prossimo al valore massimo dei dati ufficiali pubblicati sia dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) che dal Borsino immobiliare. Prendendo atto di un'acquisizione di dati di vendita ottenuti da più fonti, si ritiene sufficiente quanto rilevato e pertanto la scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = (\text{Valori medi mediazione Immobiliare}) + (\text{Valore massimo OMI}) + (\text{Valore massimo 2^a fascia del Borsino}) =$

$= [€(779,00 + 535,00) / 2] + 600,00 + 510,00 = €589,00/\text{mq}.$

V_m = €589,00/mq.

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

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

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi all'unità immobiliare (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa e sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino".

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

Coefficienti per individuazione **K**

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.* La palazzina presenta caratteristiche simili degli immobili delle immediate vicinanze di zona: ingresso su strada, aspetto architettonico tipico dell'edilizia a schiera e di borgata, ma a caratteristica di u.i. *terra tetto*, cioè di un u.i. indipendente che si sviluppa su più livelli. Pertanto, non si applica alcun coefficiente di apprezzamento. .. **K1 = 1,00**

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.* La disponibilità al piano terra di un locale di pertinenza esclusiva adibito a garage, consente l'attribuzione di un apprezzamento pari al 2% **K2 = 1,02**

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.* La maggior parte delle aree interessate da ammaloramenti della muratura sono relative a quelle opere per le quali si è prevista la demolizione per il ripristino dei luoghi secondo progetto di condono

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

edilizio. Fa eccezione il pozzo luce per il quale si attribuisce un deprezzamento pari al 5%. **K3 = 0,95**

K4 = Dimensione. Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande. L'u.i. appartiene al segmento di "taglio medio grande" (da mq.120 a mq.150) che nel libero mercato comporta per la vendita un deprezzamento pari al 5%. **K4 = 0,95**

K5 = Posizione. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista della relativa esposizione.

Piano: L'area abitabile dell'u.i. senza ascensore si trova al piano primo (-10%) e parzialmente al piano secondo (-15%).

Esposizione e vista: il piano primo ha una vista mista (0%), in parte su strada ed in parte su pozzo luce; il piano secondo invece, coerentemente al ripristino previsto, ha entrambe le viste all'esterno (+5%).

Si attribuisce un deprezzamento complessivo pari al 20%. **K5 = 0,80**

K6 = Il manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione. Per il bene pignorato, sono state previste delle opere di demolizione per il ripristino dei luoghi: esprimendosi per tutte le altre aree non oggetto di interventi, esse sono in buone condizioni. Avendo già stimato i costi necessari per le opere di ripristino che saranno detratte dal valore finale di stima, non si applica alcun coefficiente di deprezzamento. **K6 = 1,00**

$K_{tot} = 1,00 \times 1,02 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,00 = 0,736.$

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (V_{mq}), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (V_m) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (K_{tot}).

$V_{mq} = V_m \times K_n = €589,00 \times 0,736 = € 433,76/mq$. Che in c.t. si approssima ad €434,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:**

$$V = Sc \times V_{mq} = mq \ 315,00 \times €434,00 = €136710,00$$

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

$V = R_n / i$, dove:

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

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

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

R_l = Reddito annuo lordo;

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

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

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Fonti per individuazione Vm.

➤ **RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 1: Agenzie di mediazione**

Non sono al momento riscontrabili proposte di locazioni provenienti da Agenzie di mediazione Immobiliare, relative ad immobili ubicati nella stessa via o nelle vicinanze di zona e aventi caratteristiche simili al cespite da stimare.

➤ **RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI LOCAZIONE (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Monreale (Pa) Fascia suburbana, Zona Frazione di Pioppo, codice di zona E2, microzona catastale 3, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di locazione al metroquadrato acquisiti relativi ad abitazione di tipo economico:

Il Semestre 2022 min. €1,50 - mas. €2,00

➤ **RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 3: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI LOCAZIONI da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Monreale (Pa) Fascia suburbana, Zona Frazione di Pioppo. Valori di locazione al metroquadrato relativi ad abitazioni in stabili di 2^a di fascia acquisiti nel mese di Luglio 2023:

2^a fascia: min. € 1,11 – medio € 1,43 – mass.€ 1,75

Dal raffronto dei dati acquisiti e coerentemente a quanto valutato per i dati acquisiti dalle stesse fonti riferite alla vendita immobiliare, si procede all'individuazione del valore medio dei dati massimi acquisiti.

Pertanto si avrà: $\text{€}(2,00 + 1,75)/2 = \text{€}1,87$

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Vm= €1,87/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:

$Rm = €1,87 \times mq\ 315,00 = €589,05$ che in c.t. si approssima ad €589,00.

Reddito mensile lordo: €589,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

RI = €589,00 x 12 = €7068,00.

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 sfitto, ...). 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 = €7068,00 – 10% = €6361,20.

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice intermedio: **i=4,00%**.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:**

V = Rn/i = €6361,20 / 4,00% = €159030,00.

Si procede al calcolo della media dei valori di stima dei due metodi sopra

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo €136710,00

Metodo di stima analitico €159030,00

STIMA VALORE DI MERCATO:

$(136710,00 + 159030,00) / 2 = €147870,00$

Il più probabile valore di mercato €147870,00

Superficie commerciale mq. 315,00

Valore unitario (c.t.) €469,00/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "terratetto" ad uso abitazione sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Provinciale Partinico, n°500 e500/A, piano terra, piano primo, piano secondo con terreno di pertinenza esclusiva, identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Monreale (Pa), Foglio 43, part. 25, subb. 1-3 e 2-4, e foglio 42, part. 315 e 1533 avente superficie commerciale mq. 315,00 è pari ad €147870,00 (euro centoquarantasettemilaottocento settanta/00).

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta verrà valutato dapprima detraendo dal più probabile valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°6 per la regolarizzazione urbanistica edilizia del cespite pignorato e infine, a norma dell'art. 568 c.p.c., trattandosi di una vendita forzata, applicando una riduzione nella misura del 5%.

Si riporta di seguito dettagliatamente il calcolo del prezzo base d'asta sulla scorta delle stime sopra esposte.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del **Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:**

Più probabile valore di mercato	€ 147870,00 –
A dedurre costi regolarizzazione Urbanistica/Edilizia	€ 21215,00 =
Valore finale	€ 126655,00 -
ribasso del 5%	€ 6332,75 =
Totale	€ 120322,25
In c.t.	€120322,00
<u>Prezzo Base d'asta:</u>	€120322,00

(EURO centoventimilatrecentoventidue/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
di proprietà in capo ai debitori.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 30 Agosto 2023

Esperto Stimatore

(arch. Giulia Ajello)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Giulia Ajello
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo