
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A**

contro: *****

N° Gen. Rep. **15/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Antonella Armetta
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
Studio in: *****
Telefono: *****
Fax: *****
Email: *****
Pec: *****



Inizio operazioni peritali

Con provvedimento del 04.04.2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott. ***** nominava la sottoscritta Arch. *****, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5392 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04.04.2019 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Avendo ricevuto il pagamento dell'acconto disposto dal Giudice dal Creditore procedente, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, congiuntamente al nominato Custode, Avv. *****, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal Creditore procedente in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 29.05.2019 infatti si provvedeva a depositare telematicamente la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, da cui è risultato che la documentazione era completa. La scrivente invero provvedeva a integrarla depositando le visure catastali attuali e storiche dell'immobile.

Come comunicato da parte del Custode Giudiziario ai debitori eseguiti con lettera raccomandata a/r e pec al procuratore del creditore procedente si fissava l'inizio delle operazioni peritali al 17.07.2019. In quella data congiuntamente al Custode si effettuava pertanto il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Si scattavano fotografie e si eseguiva il rilievo integrale dei tre piani dell'immobile e terminate le operazioni si redigeva apposito verbale.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 3, particella 3215

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Corpo: A

100/100 *** Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: CASTELDACCIA - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

3. Stato di possesso

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A

6 Comproprietari

.

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001



Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: via Monfalcone n. 18 - Contrada Montagnola - Casteldaccia (PA) - 90014

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 81.300,00



Beni in **Casteldaccia (PA)**
Località/Frazione **Contrada Montagnola**
via Monfalcone n. 18

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Casteldaccia (PA) CAP: 90014 frazione: Contrada Montagnola, via Monfalcone 18

Note: Edificio per civile abitazione su quattro livelli fuori terra (piano terra, piano primo, secondo, terzo) consistente in un'unica unità edilizia destinata ad abitazione, con annesso magazzino comunicante al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di *** Sig.ra - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: CASTELDACCIA - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

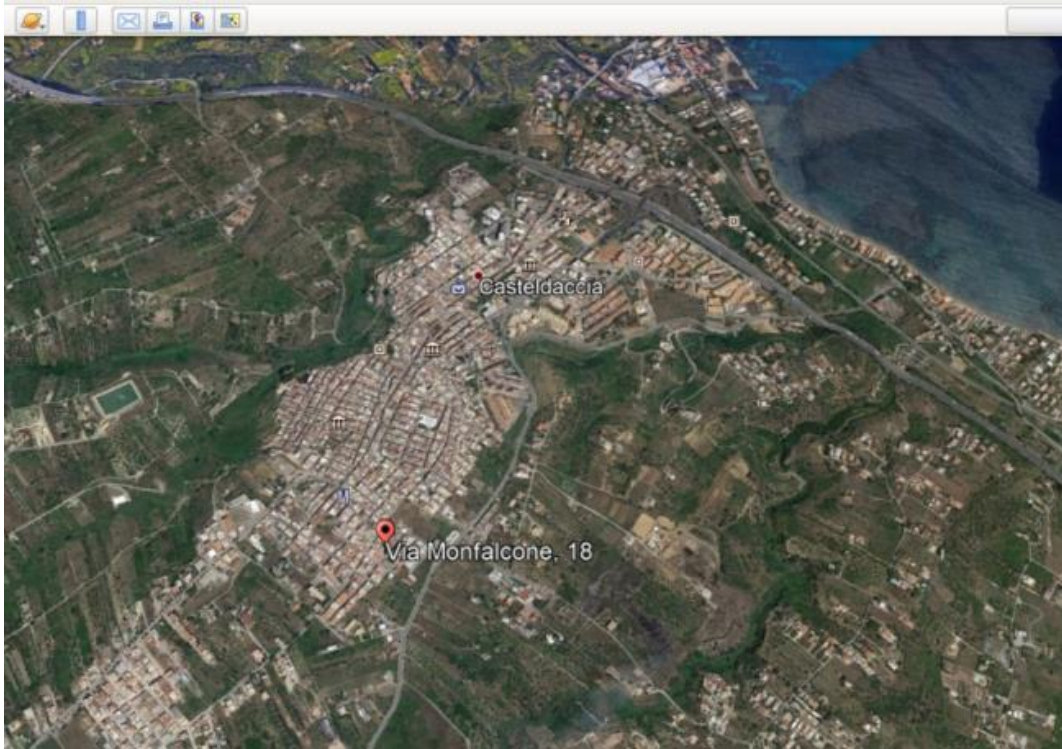
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestato a ***** , per la quota di 1/1, nata a Palermo l'11/06/1970, c.f. ***** foglio 3, particella 3215, indirizzo via Monfalcone 18, piano T-1-2-3, comune CASTELDACCIA, categoria A/4, classe 4, consistenza 8,5, superficie 181 MQ, rendita € 338,02
Millesimi di proprietà di parti comuni: 100/100

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: L'immobile pignorato corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Si segnala solo che è variato il numero civico. Nell'atto di pignoramento infatti risulta indicato l'indirizzo di Via Monfalcone n. 2 in Casteldaccia, così come indicato anche nella visura Catastale. In realtà il numero civico corretto è il n. 18. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente sui titoli di provenienza risulta che nell'atto di donazione accettata del 31/7/2003 in notaio Flora Cardinale rep. 8125 trascritto l'8/8/2003 ai nn. 34770/25061 con cui ***** nato a [REDACTED] [REDACTED] donava alla figlia ***** l'immobile oggetto del pignoramento, il civico indicato è il n. 2. Nell'atto di compravendita in notar Cardinale Flora del 08/06/2007 rep. n. 12767/6597 trascritto il 15/6/2007 ai nn. 47089/29997 con cui la sig.ra ***** acquistava l'immobile dalla sig.ra ***** il civico indicato è il n. 18 e lo stesso civico è quello che individua attualmente l'immobile, così come riscontrato anche durante il sopralluogo.





Localizzazione su google earth



Estratto di mappa del Foglio 3 del Comune di Casteldaccia con individuazione della particella n. 3215

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Edificio per civile abitazione su quattro livelli fuori terra sito in Casteldaccia (Pa), contrada Montagnola, via Monfalcone 18, in zona periferica di espansione del centro urbano, caratterizzata da palazzine a schiera in un contesto tranquillo a pochi chilometri da Bagheria e Altavilla Milicia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bagheria, Santa Flavia, Altavilla Milicia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto del pignoramento è un edificio per civile abitazione con struttura portante in muratura di conci di tufo e solai in latero-cemento distribuito su quattro livelli fuori terra (piano terra, piani primo, secondo e terzo), con accesso dalla via Monfalcone n. 18 in Casteldaccia. Al piano terra si hanno l'ingresso principale all'abitazione su un disimpegno, un sottoscala adibito a ripostiglio. Dal disimpegno del piano terra si accede anche a un magazzino. Tale magazzino ha anche un accesso carrabile indipendente dalla via Monfalcone. Tramite una scala si accede ai piani superiori. Al primo piano si trovano una cameretta, un soggiorno e un wc. Al piano secondo: una camera da letto matrimoniale, una cameretta e un wc, al terzo piano la cucina - soggiorno e una lavanderia. Gli unici affacci si hanno sul prospetto principale mediante balconi mentre le altre pareti dell'immobile sono cieche, sicchè al piano primo il soggiorno è cieco e così anche la cameretta del secondo piano. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Solo il solaio del magazzino necessita di ristrutturazione con ripristino delle parti mancanti.

Superficie complessiva di circa mq **173,47**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 solo interni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. in media di 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. discreto

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali discrete. Esso è rifinito in tutte le sue parti, a meno del magazzino che non è intonacato internamente e presenta il solaio interamente sfondellato con necessità di ripristino delle parti mancanti e dell'intonaco.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera ; condizioni: da ristrutturare ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; protezione: persiane ; condizioni: buone ;
-----------------	--



Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone ;
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; coibentazione: guaina bituminosa ; condizioni: buone ;
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco di cemento ; condizioni: da ristrutturare ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: solo gli ambienti interni: camere da letto, cucina-soggiorno e bagni
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: il magazzino è pavimentato con battuto di cemento
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: buone ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: intonaco plastico ; condizioni: buone ;
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone ;

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; rete di distribuzione: canali coibentati ; diffusori: convettori ; condizioni: buone ; conformità: da collaudare ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Varie:

Prospetto principale su via Monfalcone. Unici affacci dell'immobile



Ingresso all'edificio





Ingresso carrabile al magazzino del piano terra

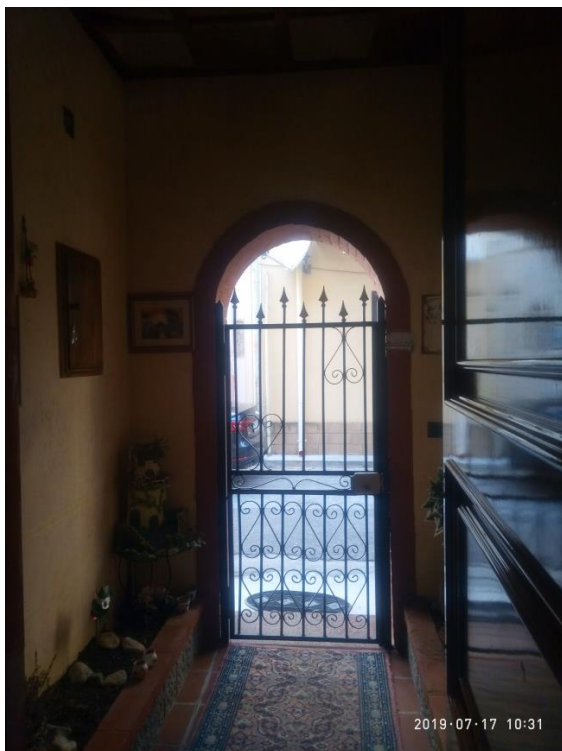


magazzino





Dettaglio del solaio sfondellato del magazzino



Vista del portoncino d'ingresso dall'interno verso l'esterno





Vista della scala di distribuzione ai vari piani e del sottoscala-ripostiglio



Cameretta al 1° piano con balcone su prospetto principale





Bagno al 1° piano



Cameretta al 2° piano





Ripostiglio al 2° piano



Camera da letto matrimoniale al secondo piano con balcone su prospetto principale





Bagno al 2° piano



Vista della scala dal 2° al 3° piano



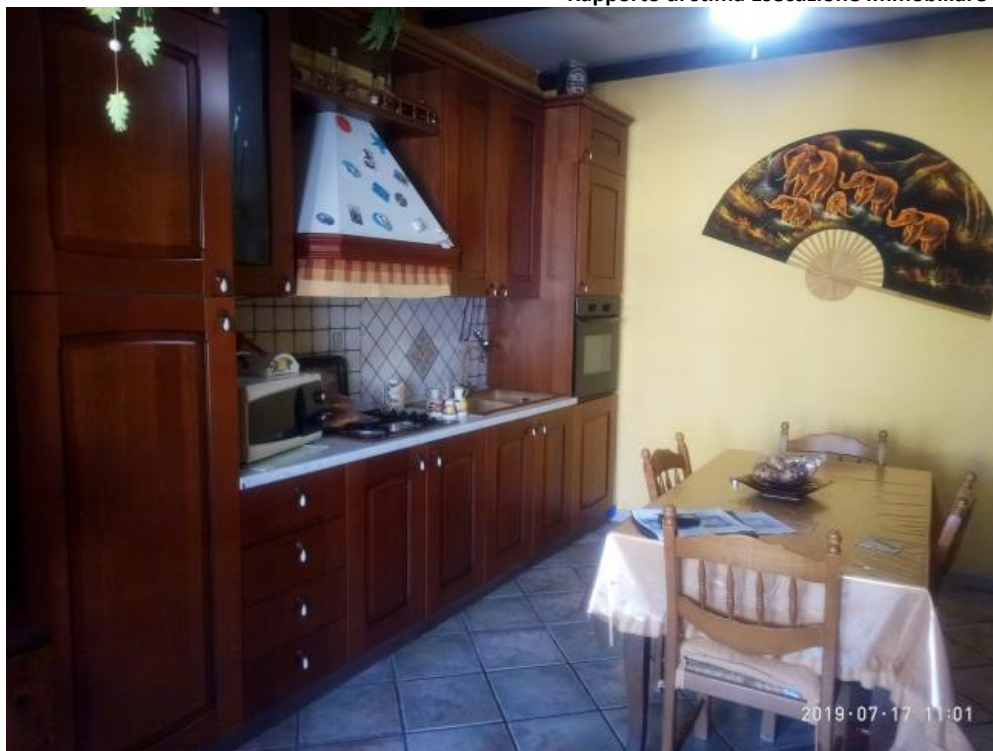


Soggiorno / cucina al 3° piano



Soggiorno cucina al 3° piano





Cucina al 3° piano



Altra vista del soggiorno al 3° piano



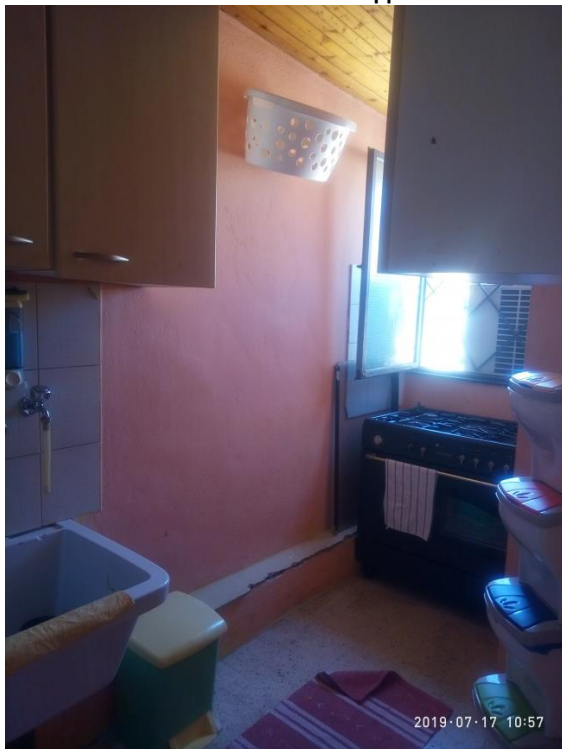


Vista del collegamento tra cucina e soggiorno al 3° piano



Lavanderia al 3° piano





Lavanderia al 3° piano



3° piano - balcone e vista degli infissi del soggiorno



Pianta Piano Terra



Scala 1:100

Pianta del piano terra

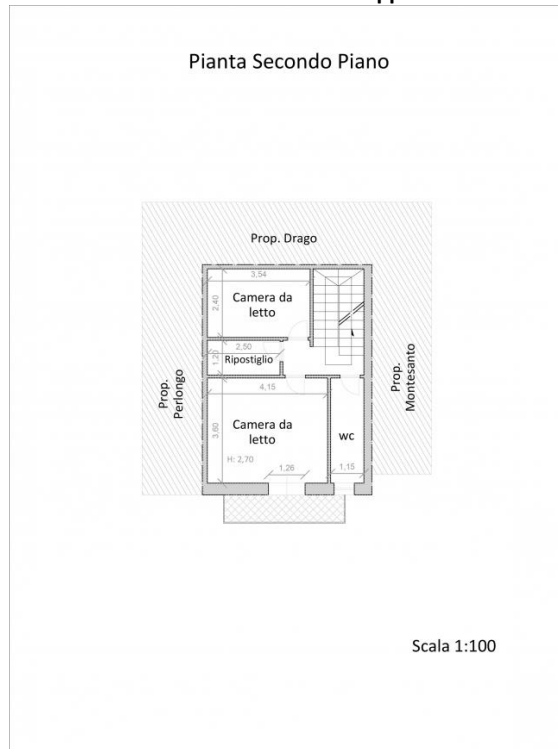
Pianta Primo Piano



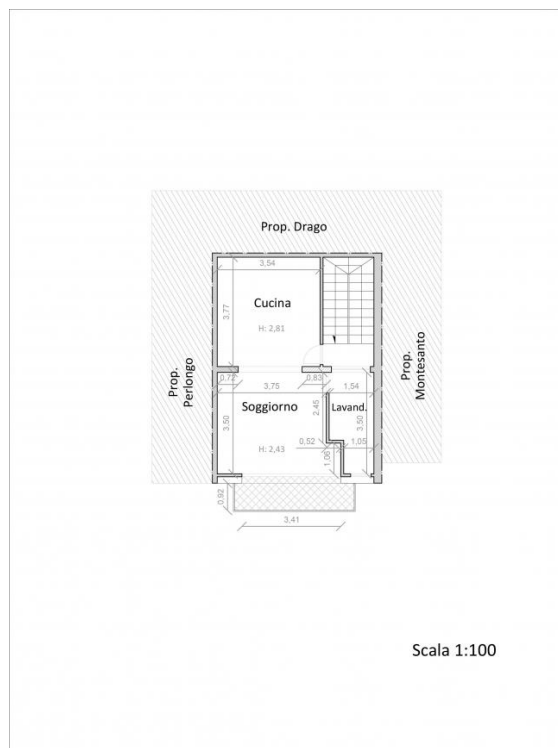
Scala 1:100

Pianta del piano primo





Pianta del piano secondo



Pianta del piano terzo

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ***** nato a [REDACTED] dal 08/08/1966 al 31/07/2003 . In forza di atto di compravendita; trascritto a PALERMO, in data 16/08/1966, ai nn. 27794/23217.

Titolare/Proprietario: ***** nata a [REDACTED] dal 31/07/2003 al



08/06/2007 . In forza di atto di donazione accettata - a rogito di notaio Flora Cardinale, in data 31/07/2003, ai nn. 8125/architetto; trascritto a PALERMO, in data 08/08/2003, ai nn. 34770/25061.

Titolare/Proprietario: ***** nata a Palermo l'11/06/1970 in regime di separazione dei beni dal 08/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Flora Cardinale, in data 08/06/2007, ai nn. 12767/6597; trascritto a PALERMO, in data 15/06/2007, ai nn. 47089/29997.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 957

Intestazione: *****

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: ISTANZA DI CONCESSIONE IN SANATORIA

Per lavori: COSTRUZIONE DELL'INTERO EDIFICIO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 8341

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con una attestazione del 17.06.2003, prot. 128/03 il Comune di Casteldaccia ha dichiarato che "le somme versate a titolo di oblazione relative alla pratica n. 957/86 sono congrue a quelle determinate dall'ufficio comunale" (vedasi all. 10).

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DI ALCUNI VANI

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Durante il sopralluogo effettuato in data 17.07.2019 sono state riscontrate le seguenti irregolarità riguardanti la diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti rispetto a quanto dichiarato e rappresentato anche graficamente nell'istanza di sanatoria, in particolare: - al piano 1° al posto della cucina è stata collocata la camera da letto e al posto del ripostiglio un soggiorno; - al piano 2° al posto di uno dei due ripostigli è stata collocata una cameretta. Si è riscontrato inoltre che al terzo piano al posto del tramezzo del soggiorno a confine col balcone risulta interamente definito con un infisso a tutta altezza. Si tratta di opere facilmente sanabili mediante la presentazione presso gli uffici comunali competenti di una C.I.L.A. tardiva, ove si indichi il ripristino delle originarie destinazioni d'uso. Non è possibile variare le destinazioni d'uso originarie perchè non sono ammissibili locali a uso abitativo con pareti cieche, cioè privi di finestre. In questo senso occorrerà ripristinare la originaria destinazione d'uso compatibile con la successiva richiesta di abitabilità, di cui l'immobile non è fornito. Occorrerà anche effettuare la correzione grafica del tramezzo in infisso.

CILA TARDIVA per ripristino originaria destinazione d'uso e corretta rappresentazione grafica dell'infisso al 3° piano. Sanzione amministrativa pari a 1.000 euro + 52.00 euro diritti di segreteria + costo di un tecnico abilitato che presenti la pratica presso gli uffici comunali competenti: € 1.300,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ASSENZA DI ABITABILITA'

Regolarizzabili mediante: S.C.A. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile necessita dell'abitabilità per essere commerciabile

S.C.A.: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00



Note generali sulla conformità: Si segnala che le planimetrie tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nell'istanza di sanatoria sono uguali, variando solo la destinazione d'uso di alcuni vani, LA SOVRAPPOSIZIONE NON E' STATA EFFETTUATA PERCHE' DIMENSIONE E DISTRIBUZIONE DEI VANI COINCIDONO PERFETTAMENTE. Sono state riportate solo la pianta del piano primo e del piano secondo con l'indicazione delle diverse destinazioni d'uso originarie di alcuni vani.

4.2 Conformità urbanistica:

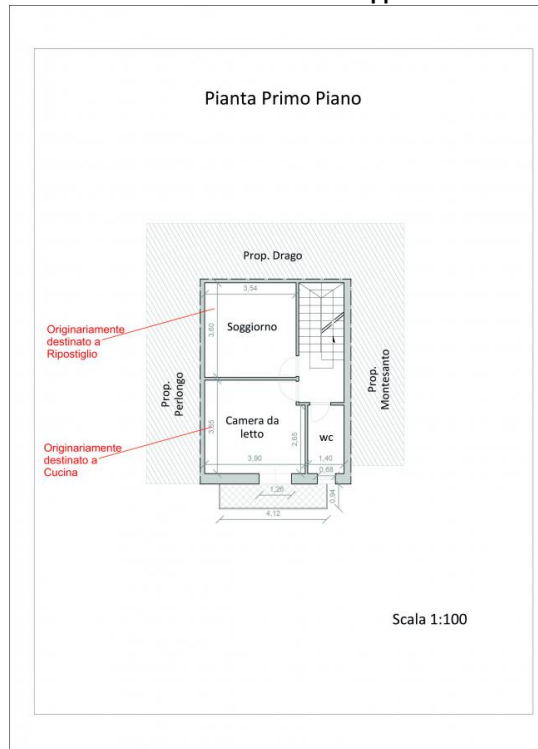
Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO PARTICOLAREGGIATO RECUPERO
In forza della delibera:	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI CASTELDACCIA N. 15 DEL 06.09.1994
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	ML 10,40
Volume massimo ammesso:	5 MC/MQ
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

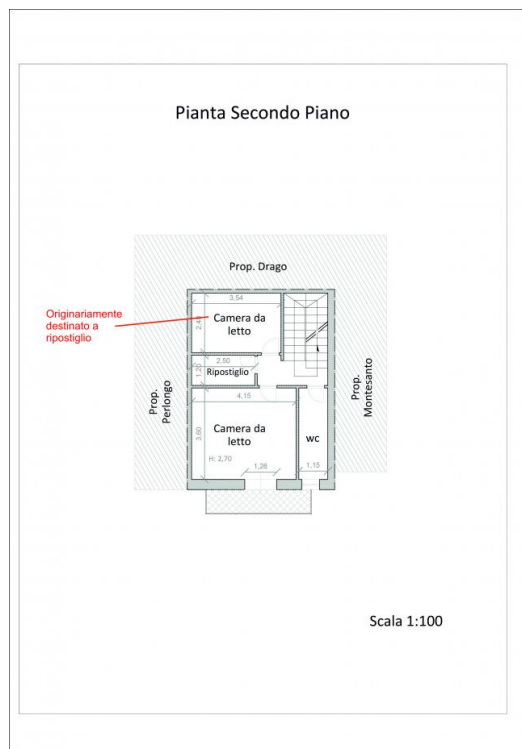
Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: FORMALIZZAZIONE DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA
 Regularizzabili mediante: PERIZIA GIURATA SOSTITUTIVA DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA
 Descrizione delle opere da sanare: Per la formalizzazione della Concessione in Sanatoria occorrerà che un tecnico abilitato rediga apposita perizia giurata come da modulistica predisposta dal Comune di Casteldaccia. PERIZIA GIURATA SOSTITUTIVA DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA: € 1.000,00
 Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**





A - Pianta del 1° piano con diverse destinazioni d'uso



A - Pianta del 2° piano con diversa destinazione d'uso

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A contro ***** Sig.ra; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000 ; A rogito di notaio Flora Cardinale in data 08/06/2007 ai nn. 12768/6598; Iscritto/trascritto a PALERMO in data 15/06/2007 ai nn. 47090/11865

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A contro *****Sig.ra; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto/trascritto a PALERMO in data 08/02/2019 ai nn. 4950/3639;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA. NESSUNA
Millesimi di proprietà: NESSUNA
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: NON RILEVATO
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: NESSUNA

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Accessori

A 1. Magazzino annesso all'abitazione principale	Posto al piano terra Composto da unico vano collegato internamente alla casa Sviluppa una superficie complessiva di 27 mq Destinazione urbanistica: magazzino Valore a corpo: € 15000
---	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri" e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata: a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti. Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici utili calpestabili; b) 100% delle superfici divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%; Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b; Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) d) 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%); f) 10 % dei giardini di ville e villini...". Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. interna netta	3,24	1,00	3,24
Disimpegno e sottoscala	superf. interna netta	8,23	1,00	8,23



Camera matrimoniale 1° piano	superf. interna netta	14,00	1,00	14,00
Soggiorno 1° piano	superf. interna netta	13,00	1,00	13,00
WC 1° piano	superf. interna netta	4,00	1,00	4,00
disimpegno 1° piano	superf. interna netta	3,00	1,00	3,00
Camera da letto 2° piano	superf. interna netta	15,00	1,00	15,00
ripostiglio 2° piano	superf. interna netta	3,00	1,00	3,00
cameretta 2° piano	superf. interna netta	9,00	1,00	9,00
disimpegno 2° piano	superf. interna netta	3,00	1,00	3,00
cucina 3° piano	superf. interna netta	14,00	1,00	14,00
Soggiorno 3° piano	superf. interna netta	14,00	1,00	14,00
lavanderia 3° piano	superf. interna netta	5,00	1,00	5,00
Wc 2° piano	superf. interna netta	4,00	1,00	4,00
disimpegno 3° piano	superf. interna netta	1,00	1,00	1,00
Balcone 1° piano	superf. interna netta	4,00	0,25	1,00
Balcone 2° piano	superf. interna netta	4,00	0,25	1,00
Balcone 3° piano	superf. interna netta	4,00	0,25	1,00
Tramezzi interni	superf. interna netta	4,00	1,00	4,00
Muri Portanti esterni	superf. interna netta	44,00	0,50	22,00
		173,47		142,47

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Casteldaccia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 760



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato. Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
- contesto ambientale ed economico sociale;
- condizioni generali di mercato;

b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione;
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e proprietà condominiali;



- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove $V1$ = valore dell'immobile; M = valore unitario di zona; S = superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.

Determinazione del parametro M :

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio – OMI.

Determinazione del parametro S :

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri" e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- il coefficiente "a" misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.
- il coefficiente "b" misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;
- il coefficiente "c" misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;
- il coefficiente "d" misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, fra cui la presenza alcuni abusi non sanabili, che limitano la appetibilità sul mercato del bene stesso, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,60+0,10+0,10 = 0,9$$



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Casteldaccia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei prezzi di mercato correnti sono stati consultati: la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate (in particolare il 1° semestre del 2019), alcune agenzie immobiliari del luogo e alcuni siti internet, come il sito in Immobiliare.it, analizzando i dati relativi a immobili simili a quello in esame, nella stessa zona o in zone limitrofe e con caratteristiche similari. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima si trova nel Comune di Casteldaccia in via Monfalcone n. 18, in contrada Montagnola La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali di palazzine a schiera di pochi piani in un contesto tranquillo ma periferico.

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di unità abitative della contrada Montagnola, in Casteldaccia aventi caratteristiche similari all'immobile de quo; ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie dell'abitazione.

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2019, nella zona "D2/OMI Periferica-Zona di Espansione del Centro Urbano / Abitazioni di tipo economico i valori per le abitazioni in palazzine a schiera oscillano tra 590 €/mq e 760 €/mq, per un valore unitario medio di 675,00 €/mq.

Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 3 prezzi relativi a immobili simili nella zona limitrofa alla via Monfalcone in Casteldaccia) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita di abitazioni su più livelli in palazzine simili a quello pignorato sono compresi fra 550,00 euro/mq e 700,00 con un valore medio unitario di 625 euro/mq. Tali prezzi sono quelli appunto proposti ma che solitamente sono suscettibili di riduzioni in sede di compravendita reale. Sono state consultate alcune Agenzie immobiliari di Casteldaccia.

Pertanto, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, nonché dei problemi relativi alla sua sanabilità, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ricava che per immobili in stato di conservazione buono di epoca costruttiva ante 1967 il valore medio unitario è di circa 645,00 €/mq);

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Magazzino annesso all'abitazione principale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.541,70.

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una



certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorché l’immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell’offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell’estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l’immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di “ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato. Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L’indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell’ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d’uso e consistenza. Nell’applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell’immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all’andamento delle quotazioni di mercato;

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
- contesto ambientale ed economico sociale;
- condizioni generali di mercato;

b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell’immobile:

- anno di costruzione;
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e proprietà condominiali;
- destinazione d’uso e capacità di reddito ...”.

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l’immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzati nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove $V1$ = valore dell’immobile; M = valore unitario di zona; S = superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all’unità.

Determinazione del parametro M :

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole



città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio – OMI.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	3,24	€ 645,00	€ 2.089,80
Disimpegno e sottotScala	8,23	€ 645,00	€ 5.308,35
Camera matrimoniale 1° piano	14,00	€ 645,00	€ 9.030,00
Soggiorno 1° piano	13,00	€ 645,00	€ 8.385,00
WC 1° piano	4,00	€ 645,00	€ 2.580,00
disimpegno 1° piano	3,00	€ 645,00	€ 1.935,00
Camera da letto 2° piano	15,00	€ 645,00	€ 9.675,00
ripostiglio 2° piano	3,00	€ 645,00	€ 1.935,00
cameretta 2° piano	9,00	€ 645,00	€ 5.805,00
disimpegno 2° piano	3,00	€ 645,00	€ 1.935,00
cucina 3° piano	14,00	€ 645,00	€ 9.030,00
Soggiorno 3° piano	14,00	€ 645,00	€ 9.030,00
lavanderia 3° piano	5,00	€ 645,00	€ 3.225,00
Wc 2° piano	4,00	€ 645,00	€ 2.580,00
disimpegno 3° piano	1,00	€ 645,00	€ 645,00
Balcone 1° piano	1,00	€ 645,00	€ 645,00
Balcone 2° piano	1,00	€ 645,00	€ 645,00
Balcone 3° piano	1,00	€ 645,00	€ 645,00
Tramezzi interni	4,00	€ 645,00	€ 2.580,00
Muri Portanti esterni	22,00	€ 645,00	€ 14.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.893,15
Assenza di luce/aria in alcuni vani e per unica esposizione detrazione del Valore corpo			€ -7.351,45
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 99.541,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.541,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Magazzino annesso all'abitazione principale	142,47	€ 99.541,70	€ 99.541,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 14.931,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 81.310,45 arrotonda-

li in **€ 81.310,00**

Allegati

- All. 1 Verbale del sopralluogo;
- All. 2 atto di compravendita del terreno su cui è costruito l'immobile - not. Chiazzese 1966;
- All. 3 atto di donazione dell'immobile, not. Cardinale 2003;
- All. 4 atto di compravendita dell'immobile not. Cardinale 2007 in favore dell'attuale esecutata;
- All. 5 visura catastale storica per immobile;
- All. 6 estratto di mappa;
- All. 7 planimetrie catastali;
- All. 8 istanza di sanatoria prot. 8341 del 24/9/1986 ai sensi della L.47/85;
- All. 9 perizia giurata per completamento pratica di sanatoria;
- All. 9a relazione tecnica allegata alla perizia giurata per il completamento della sanatoria;
- All. 9b rilievo fotografico allegato alla perizia giurata per il completamento della sanatoria;
- All. 9c elaborati grafici allegati alla perizia giurata per il completamento della sanatoria;
- All. 10 attestazione del Comune di Casteldaccia (17/6/2003) sulla congruità dell'oblazione versata per la pratica di sanatoria;
- All. 11 Pianta del piano terra;
- All. 12 pianta del piano primo;
- All. 13 pianta del piano secondo;
- All. 14 pianta del piano terzo;
- All. 15 Ricevuta raccomandata a/r invio perizia di stima alla debitrice esecutata;
- All. 16 Ricevuta trasmissione pec perizia di stima al creditore precedente.

Data generazione:

21-08-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Antonella Armetta

