

**TRIBUNALE DI PALERMO  
VI SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G. ESEC. n°237/2019**

**Giudice**

**dr.ssa Grazia Giuffrida**

Consulente Tecnico d'Ufficio

**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  
SOGGETTO D

**Debitori**

SOGGETTO A  
SOGGETTO B  
non costituiti

**Custode Giudiziario**

avv. Giuseppe Lentini

**Creditore intervenuto**

*Nessuno*

**IMMOBILE PIGNORATO**

**LOTTO Unico**

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare sita nel Comune di Partinico (Pa), Via Aguglia n°9, P.T., 1°, 2° e 3°. Iscritta al N.C.E.U. Foglio MU part. 2752,subb. 1 e 2.

**Titolo dell'elaborato:**

**FASCICOLO PERIZIA per PUBBLICITA'  
SENZA dati sensibili**

**Data consegna**

08/04/2021



**“Indice PERIZIA per PUBBLICITA' LOTTO UNICO”**

<b>PREMESSA</b>	<i>Pagina 1</i>
<b>QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.</b>	<i>Pagina 4</i>
<b>QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.</b>	<i>Pagina 5</i>
<b>QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b>	<i>Pagina 9</i>
<b>QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b>	<i>Pagina 11</i>
<b>QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b>	<i>Pagina 13</i>
<b>QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.</b>	<i>Pagina 15</i>
<b>QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.</b>	<i>Pagina 20</i>



<b>QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b>	<i>Pagina 20</i>
<b>QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b>	<i>Pagina 21</i>
<b>QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b>	<i>Pagina 21</i>
<b>QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</b>	<i>Pagina 21</i>
<b>QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.</b>	<i>Pagina 21</i>
<b>QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b>	<i>Pagina 34</i>



## “PERIZIA per PUBBLICITA' LOTTO UNICO”

### **PREMESSA**

La scrivente arch. Giulia Ajello n.q. di c.t.u. con decreto di nomina emesso in data 17/11/2020 è stata incaricata di stimare i seguenti immobili che di seguito si riportano come indicati nell'atto di pignoramento:

- 1) *“Appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Partinico via Aguglia n. 11, p.t., 1° e 2°... identificato al NCEU di Partinico al Fg. MU, p.lla 2252 sub 2”;*
- 2) *“Pertinenziale magazzino facente parte dello stesso fabbricato sito nel Comune di Partinico, Via Aguglia n. 11, p.t. ... in Carasto al NCEU di Partinico al Fg. MU, p.lla 2252 sub 1”.*

La presente procedura è stata promossa contro “Soggetto A” e “Soggetto B” dal “Soggetto C” la e per esso quale mandataria “Soggetto D” Verificata la documentazione prodotta dal creditore precedente e condivisa la stessa con il nominato Custode Giudiziario, avv. Giuseppe Lentini, prima del deposito, si concordava con lo stesso Custode di procedere al sopralluogo per verificare lo stato di possesso dell'immobile pignorato, viste le disposizioni in atto per “emergenza Covid” in merito alla residenza di fatto nell'immobile pignorato. Pertanto, in data 18/02 u.s. si procedeva ad accedere agli immobili pignorati e si constatava la fusione di fatto delle due unità immobiliari, aventi un unico accesso. Provveduto ad acquisire tutta la documentazione relativa all'u.i. oggetto di stima presso Agenzia del Territorio, Archivio Storico Notarile, S.U.E.P. e Ripartizione Urbani-



stica del competente Comune, la c.t.u. procedeva all'inserimento delle informazioni richieste nel modulo di controllo ex art. 567 cpc.

Proceduto alla condivisione dello stesso con il nominato Custode Giudiziario e alla relativa firma congiunta, in data 23/03/2021 si procedeva al depositato del Modulo di controllo ex art. 567 cpc.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., la c.t.u ha predisposto i seguenti elaborati.

- "Perizia integrale lotto unico" in formato .pdf, contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **"Perizia per pubblicità lotto unico" in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione e contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato "Allegato 9";
- "Fascicolo Allegati lotto unico" in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato "*Fascicolo allegati*" la seguente produzione:

**1. Verbale di sopralluogo.**

**2. Documentazione Fotografica** consistente in una tavola grafica dove indicati i coni ottici e in n°34 foto suddivise in n°12 pagine.

**3. Documentazione Catastale** consistente in:



- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Visura storica;
- ✓ Planimetria in atti (14/02/1997).

**4. Titolo di proprietà** consistente in atto di vendita del 24/11/2007 presso studio notarile dell'avv. Roberto Allotta, Notaio in Palermo, Rep. n°16314, Racc. n°6812.

**5. Documentazione Urbanistica** rilasciata dal Comune di Partinico consistente nelle seguenti copie:

- Nulla Osta per esecuzione Lavori edili prat. 2615 del 29/09/1966;
- Progetto approvato dalla C.E. con verbale n°108/12 rilasciato in data 21/08/1964;

**6. Tavola grafica c.t.u. per conformità urbanistica** contenente i seguenti elaborati:

- Georeferenziazione;
- Estratto cartografico Foglio MU particella 2752;
- Stralcio della Planimetria catastale
- Stralcio del progetto approvato;
- Pianta dello stato di fatto con relativa tabella dei dati metrici urbanistici;
- Pianta delle difformità con riepilogo delle attività necessaria per la regolarizzazione urbanistica.
- Pianta secondo ripristino.

**7. Elaborati analitici c.t.u.** per conteggio spese regolarizzazione Urbanistica consistenti nel *Computo Metrico Estimativo* per il



ripristino dei luoghi.

**8. Riferimenti per la stima:**

- a) Proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari;
- b) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- c) Pubblicazioni aggiornate del Borsino Immobiliare.

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

**10. Avvisi di deposito**, e invio copia perizia al creditore precedente, al Custode Giudiziario, ai debitori e ad eventuali altri soggetti costituitesi nella presente procedura.

Di seguito si riportano distintamente tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza.

**QUESITO N° 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.** Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore, ovvero quota di proprietà pari ad ½ indiviso per ciascuno dei debitori.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio MU, part. 2752 sub. 1 e la piena proprietà di un magazzino pertinenziale identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio MU, part. 2752 sub. 2.

Gli immobili sopra identificati costituiscono di fatto un'unica unità



immobiliare coincidente con un unico fabbricato che confina a nord-est con la Via Aguglia, a sud-est con la particella 7215, a sud-ovest con la particella 6487 e nord-ovest con 2760, tutte particelle edificate e di proprietà aliene.

Si precisa, infine, che il numero del civico indicato nell'atto di pignoramento riportante per entrambi gli immobili "Via Aguglia n.11", e quello indicato nella visura catastale riportante per il sub. 1 "Via Aguglia n°11" e per il sub. 2 "Via Aguglia n°13", risultano di fatto errati in quanto l'unico accesso è "**Via Aguglia n°9**".

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

Il lotto della presente vendita consiste nella piena proprietà di una palazzina costituente un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel centro urbano del Comune di Partinico, Via Aguglia n°9 piano terra, 1°, 2° e 3°.

L'area su cui insiste l'edificio si trova all'interno del centro urbano di Partinico, a circa 250 m. da Villa Margherita in Piazza Vittorio Emanuele a nord e a circa 250 m da Piazza Duomo ad ovest. Il contesto edilizio è costituito da palazzine non superiori a quattro elevazioni fuoriterra, con i piani "terrani" per la maggior parte edificati in epoca antecedente il 1942.

La palazzina oggetto di stima occupa una superficie di circa mq. 50, in aderenza su tre lati con altri tre edifici di proprietà aliena, presentando l'unica esposizione verso nord-est sulla Via Aguglia, catastalmente confinante a nord-est con la Via Aguglia, a sud-est con la



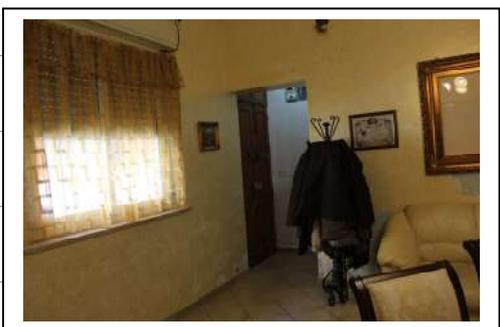
particella 7215, a sud-ovest con la particella 6487 e nord-ovest con 2760.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante e si eleva su tre piani fuoriterra ed un quarto in parte rientrato con terrazza di pertinenza su prospetto principale e balcone in aggetto.



Il prospetto presenta il paramento murario con finitura ad intonaco “tipo Li Vigni” di colore oca, gli infissi esterni sono misti: al piano terra in pvc di colore bianco con oscuranti a serranda e grate in ferro antintrusione; ai piani sovrastanti sono in legno con oscuranti a persiana. La superficie commerciale è di mq. 157,78, costituita da una superficie utile coperta di mq. 110,55 e da una superficie utile scoperta di mq. 18,00. Risulta distribuita al *piano terra*, con accesso dal civico n°9, dal vano scala per l'accesso ai piani sovrastanti, da una camera di mq. 26,45 con altezza dal pavimento al soffitto di ml. 3,15 e finestra esposta sulla Via Aguglia e da un piccolo vano sottoscala; al *piano primo*, con l'altezza dal pavimento al soffitto di ml. 3,00, si trova il vano cucina di mq. 24,00 con porta finestra e con balconcino esposto sulla Via Aguglia ed il vano w.c. di mq. 3,70 con finestra avente sempre esposizione su Via Aguglia;





al piano secondo si trovano un piccolo disimpegno, due camere ed un w.c. con altezza dal pavimento al soffitto di ml. 2,60: una camera è senza luce di mq. 5,00, l'altra camera di mq. 17,00 presenta una porta finestra con balconcino esposta sulla Via Aguglia e da essa si accede al vano w.c. di mq. 3,70.



Infine, al piano terzo si trova una camera di mq. 16,70 con altezza dal pavimento al soffitto di ml. 2,60 rientrata rispetto al prospetto su strada con finestra e porta finestra per l'accesso alla terrazza di mq. 13,00 e dalla stessa camera si accede ad un vano w.c. di mq. 4,60 con piccola finestra su prospetto e con altezza dal pavimento al soffitto di ml. 2,25.

---

---

---





Gli *infissi interni* sono in legno tamburato; le *pareti* sono intonacate e pitturate, eccetto quelle dei bagni che sono rivestite da piastrelle fino ad un'altezza dal pavimento di ml.1,80 al piano primo e di ml. 2,20 al piano secondo; la *pavimentazione* è costituita al piano terra da piastrelle in ceramica ordinaria e nel resto dei piani da graniglia di cemento.

Gli *impianti* si presentano sottotraccia: quelli idrici e fognari risultano allacciati alla rete comunale di competenza; l'impianto elettrico non risulta dotato di certificazione di conformità ai sensi della legge 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche contenute nel decreto del 19 maggio 2010.

*Dal punto di vista manutentivo*, l'edificio presenta l'unico prospetto di cui è costituito in sufficienti condizioni, con necessari modesti interventi su piccole aree in corrispondenza del cornicione posto sottostante la terrazza di copertura. Nelle parti interne e nei solai, invece, le condizioni manutentive sono scadenti: al piano terra è visibile un importante ammaloramento della muratura a confine con la prima rampa di scale per probabile umidità da risalita; al piano terzo alla



fine della rampa, altro ammaloramento della muratura con evidenti tracce di umidità provenienti probabilmente dalla copertura e al secondo e terzo piano sono presenti distacchi di ampi tratti di intonaco sull'intradosso del solaio con ammaloramento dei travetti in c.a. e rottura delle pignatte per probabile infiltrazione d'acqua dalle coperture sovrastanti.

In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)**, in riferimento all'entrata in vigore del decreto-legge 63/2013, recependo la direttiva europea 2010/31/UE, e della Legge 90/2013 per la regolamentazione sulla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ed elencazione di tutti i casi in cui vige l'obbligo, l'appartamento rientra tra gli immobili che hanno l'obbligo di dotarsi di APE ma fino a data odierna risulta sprovvista di tale attestazione.

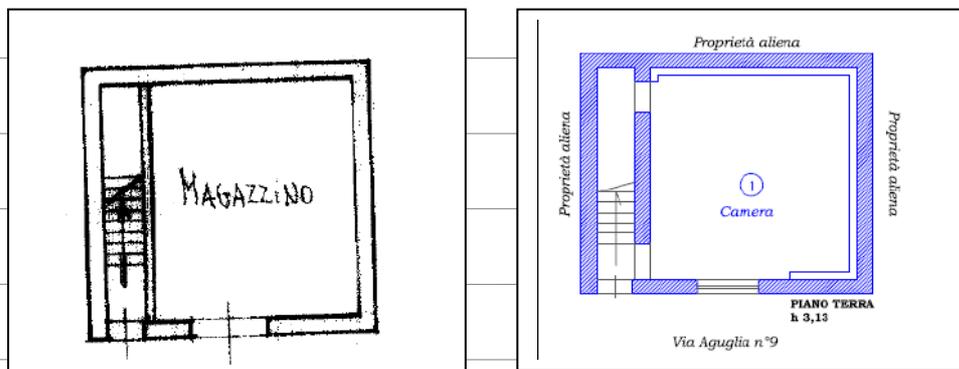
**QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.** I beni oggetto di stima risultano catastalmente intestati al "Soggetto A" e al "Soggetto B" proprietari per ½ ciascuno e identificati al N.C.E.U. Partinico (codice G348) foglio MU particella 2752 ai seguenti subalterni:

- sub.1, con indirizzo Via Aguglia n°11 piano Terra, categoria C/2 (magazzino), classe 7, consistenza 34 mq., Superficie catastale mq.44, rendita €75,51;
- sub.2, con indirizzo Via Aguglia n°13 piano Terra, 1°-3° categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq.120, escluse aree scoperte mq. 115, rendita €158,04.



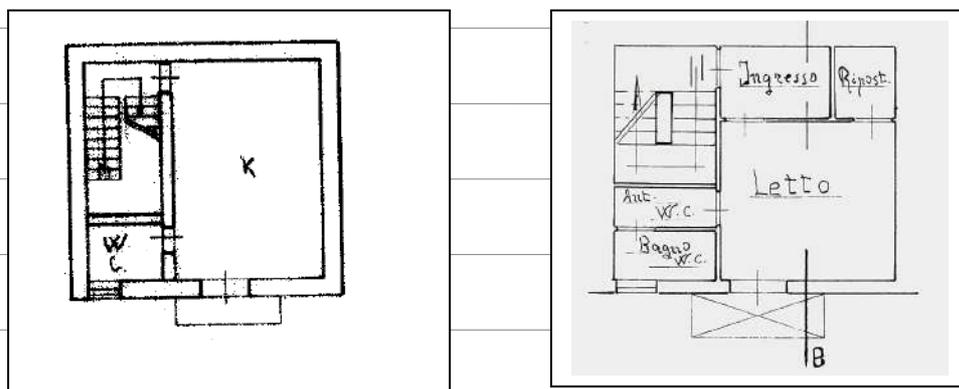
NOTE GENERALI: Le planimetrie catastali di entrambi i subalterni risultano difformi dallo stato di fatto e dal progetto approvato come di seguito specificato.

- rispetto allo stato di fatto: il sub. 1 non ha un ingresso autonomo su strada ma presenta una finestra e ad esso si accede dal sub. 2 al quale è stato accorpato cambiando la destinazione d'uso (magazzino catastalmente, residenziale di fatto); il sub. 2 risulta difforme nella rappresentazione del piano secondo per una diversa distribu-



zione degli spazi interni.

Rispetto al progetto approvato dalla C.E. in data 21/08/1964: il sub. 2 risulta difforme nella rappresentazione del piano primo per una diversa distribuzione degli spazi interni.



Infine, si evidenzia un'errata indicazione del numero civico: di fatto entrambi i subalterni presentano un unico accesso dal civico 9 di Via Aguglia e non dal civico 11 (indicato per il sub.1) né dal civico 13 (indicato per il sub.2).

Per la regolarità catastale occorrerà effettuare la **denuncia di variazione catastale (DOCFA)** procedendo alla redazione e all'invio telematico all'Agenzia del Territorio del relativo documento per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Partinico della nuova planimetria aggiornata, riportante lo stato dei luoghi dell'u.i. regolarizzata.

COSTI STIMATI -Per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Partinico della nuova planimetria aggiornata, in base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 a favore dell'Agenzia del Territorio.

<b>Spese fisse</b> .....	€. 50,00
<b>Spese tecniche</b> per la presentazione del docfa. ....	€ 800,00
<b>TOTALE Costi stimati</b>	<b>€ 850,00</b>

**QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.** Il lotto della presente vendita consiste nella piena proprietà di una palazzina costituente un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel centro urbano del Comune di Partinico, Via Aguglia n°9 piano terra, 1°, 2° e 3°. L'area su cui insiste l'edificio si trova all'interno del centro urba-



no di Partinico, catastalmente confinante a nord-est con la Via Aguglia, a sud-est con la particella 7215, a sud-ovest con la particella 6487 e nord-ovest con 2760, tutte edificate e di proprietà aliene.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante, si eleva su tre piani fuoriterza ed un quarto in parte rientrato con terrazza di pertinenza e balcone in aggetto e presenta una sola esposizione su strada.

L'intera unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 157,78 costituita da una superficie utile coperta di mq. 110,55, distribuita in quattro vani, un ripostiglio e tre w.c. e una superficie utile scoperta di mq. 17,75 consistente in due balconi ed un terrazzino con balcone in aggetto.

È riportato nel C.F. del Comune di Partinico nel Foglio MU part. 2752, subb. 1 e 2. Le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato di fatto e dal progetto approvato per una diversa distribuzione degli spazi interni e per una diversa destinazione d'uso del piano terra.

Dall'esame dei titoli abilitativi in atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Partinico risulta che la sopraelevazione dei piani primo e secondo è stata realizzata giusto nullaosta per esecuzione dei lavori rilasciato dal Comune di Partinico in data 29/09/1966, prat. n°2615 come da progetto approvato in data 21/08/1964 con verbale n°108/12, mentre la sopraelevazione del terzo piano non risulta realizzata con relativo titolo autorizzativo/concessivo.

Rispetto al progetto di sopraelevazione approvato dalla C.E., lo stato di fatto presenta delle difformità relative alla fusione del piano terra



con la restante unità immobiliare e con relativo cambio di destinazione d'uso, alla parziale modifica di prospetto, ad una diversa distribuzione degli spazi interni e all'ampliamento in parziale sopraelevazione. Alla luce della normativa urbanistica-edilizia vigente, per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare è necessario presentare all'Agenzia del Territorio una **Denuncia di variazione catastale (DocFa)** per l'aggiornamento della planimetria catastale e altresì presentare al SUEP di Partinico una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria** ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. n°380/2001; infine bisognerà presentare sempre al SUEP del Comune di Partinico la **Segnalazione Certificata di Agibilità** ai sensi dell'art 3 comma 1 del dlgs n°222/2016.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia sono state conteggiate dalla scrivente c.t.u. e già detratte dal prezzo base d'asta che di seguito si riporta.

**Prezzo base d'asta: ..... € 34115,00**  
**(euro trentaquattromilacentoquindici/00).**

**QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.** Come già correttamente precisato nella certificazione notarile prodotta da parte creditrice, si riassumono di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero *dal 25/05/1999 al 24/05/2019.*

▪ **Dal 15/04/1994 al 21/09/2006** l'intera palazzina risulta ap-



partenere in quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno al “Soggetto E” e al “Soggetto F” in dipendenza della successione del “Soggetto G”, giusta dichiarazione registrata a Palermo in data 12/03/1997, den. N°41 vol. 4560, non trascritta, la cui accettazione tacita dell’eredità della quota del “Soggetto F” è stata trascritta in data 13/04/2011 ai nn. 18467/13171.

- **Dal 21/09/2006 al 24/01/2008** l’intera quota risulta appartenere al “Soggetto F” in dipendenza della successione al “Soggetto E” della quota pari ad  $\frac{1}{2}$ , giusta dichiarazione registrata a Palermo in data 08/01/2007, rep. 12/307 trascritta il 28/04/2007 ai nn. 31922/20822 e la cui accettazione tacita dell’eredità risulta trascritta in data 12/02/2007 ai nn.10936/6943.
- Dal 24/01/2008 ad oggi il “Soggetto A” ed il “Soggetto B” risultano proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell’*“fabbricato sito in Partinico Via Aguglia confinate con la Via Aguglia, “Soggetto X”, “Soggetto Y” salvi altri composto da una casa distinta al Catasto Fabbricati al foglio MU con la particella 2752/2 Via Aguglia n°13 piani T-1\_2\_3 A/4 e... e da un pertinenziale magazzino distinto al catasto fabbricati al foglio MU particella 2752/1 Via Aguglia n°11, piano T”*, per averlo acquistato dal “Soggetto F” in forza dell’atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Allotta di Palermo in data 24/11/2007 rep. n°16314/6812 e trascritto in data 06/02/2008 ai nn. 6627/4068.

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



**QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.** *Dal punto di vista urbanistico,* il

Comune di Partinico è dotato di P.R.G. con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n°414/DRU del 16/11/2000 assunto al protocollo generale del Comune al n°12768 in data 04/12/2000. Per esso, la palazzina oggetto di stima ricade all'interno della Z.T.O. "A", ovvero quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico e di particolare interesse ambientale, disciplinate da Piani Particolareggiati Esecutivi. Inoltre, l'immobile ricade ai sensi della L.1497/1939 all'interno del perimetro del vincolo panoramico del centro abitato e, ai sensi della L.R. 13/2015, all'interno della zona identificata nella tipologia "B", *edilizia di base parzialmente edificata*, per la quale sono consentite attività edilizie di manutenzione, restauro, ristrutturazione e accorpamento di più unità immobiliari previa acquisizione di autorizzazione da parte della Soprintendenza competente per Territorio.

*Dal punto vista edilizio*, la scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Partinico la documentazione relativa all'u.i. oggetto di consulenza e per essa emerge quanto segue.

**Estremi del provvedimento autorizzativo.** L'unica documentazione presente nell'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico relativa alla palazzina oggetto di stima consiste nel progetto approvato dalla C.E. con verbale n°108/12 del 21/08/1964 e successivo nulla osta rilasciato dal Comune di Partinico in data 29/09/1966 prat.



n°2615 al “Soggetto G” per essere autorizzato a costruire una casa di sopraelevazione nel comune di Partinico, Via Aguglia n°9/A”. Dagli elaborati grafici si evince che la sopraelevazione riguardava il piano primo e il piano secondo. La ricerca di altri titoli relativi a comunicazioni, autorizzazione e/o concessioni non ha prodotto risultati. Pertanto, sulla scorta della documentazione in possesso della scrivente ed allegata nel relativo fascicolo si relaziona quanto segue.

**Epoca di realizzazione dell’immobile.** L’edificio è stato autorizzato alla sopraelevazione fino al secondo piano nell’anno 1966 ma non risulta presentato il relativo “Fine lavori”.

**Rispondenza dell’u.i. alle previsioni del provvedimento autorizzativo.** Lo stato di fatto rispetto al progetto approvato dalla C.E. in data 21/08/1964 risulta difforme per le seguenti opere:

- a) Sopraelevazione parziale del terzo piano;
- b) Cambio di destinazione d’uso del piano terra che da magazzino, come catastalmente indicato, è stato adibito a vano abitabile realizzando la fusione con il vano di accesso all’unità adiacente;
- c) Modifica di prospetto consistente nella trasformazione al piano terra di una porta finestra in finestra e realizzazione al piano terzo di un balcone parzialmente in aggetto con parapetto;
- d) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e secondo.

Inoltre, si precisa che risulta una difformità delle altezze dei piani rilevate dalla scrivente rispetto a quelle indicate nel progetto approvato – benché non quotate ma rilevabili dalle sezioni – e indicate



nelle planimetrie catastali. Allo stato di fatto il piano secondo ed il piano terzo presentano un'altezza dal pavimento al soffitto inferiore al ml. 2,70, ovvero inferiori all'altezza minima prevista dalle norme igienico-sanitarie nonché dal regolamento edilizio per i vani abitabili.

### **Regolarizzazione Urbanistica: procedure e costi.**

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Partinico e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, non essendo stata trovata alcuna documentazione negli archivi degli uffici tecnici del Comune di Partinico relativi ad una comunicazione e/o richiesta autorizzativa/concessiva relativa alle opere sopra descritte, si riportano di seguito in dettaglio le attività necessarie per la regolarizzazione delle difformità individuate dalla c.t.u. e i relativi costi stimati.

### **ATTIVITA' 1) RIPRISTINO DEI LUOGHI**

Ai sensi della Legge Regionale n°13/2015, fra gli interventi ammessi per l'immobile oggetto di studio e relativi alle difformità riscontrate dalla ctu alla data di accesso, non rientra la sopraelevazione.

Pertanto, la prima attività necessaria per procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare consiste nel ripristino dei luoghi relativi alla quarta elevazione fuori terra, indicata al punto a).

Per essa la c.t.u. ha elaborato un computo metrico estimativo che si allega nel relativo fascicolo per il conteggio delle spese necessarie per la demolizione delle opere murarie e la dismissione di infissi, di



impianti e di rivestimenti.

Costi Stimati Attività.1 - Dal Computo Metrico Estimativo elaborato dalla c.t.u. secondo il "Prezzario Regione Sicilia" riferito all'anno 2020 e relativo al ripristino del vano ubicato al terzo piano, si riportano i seguenti costi:

CME per il ripristino dei luoghi €11276,00

**TOTALE Attività.1) €11276,00**

**ATTIVITA' 2) Denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'u.i.** Successivamente al ripristino dei luoghi per quelle opere non regolarizzabili urbanisticamente, ma propedeuticamente agli adempimenti tecnico-amministrativi da ottemperare presso il competente ufficio del Comune di Partinico per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate nell'u.i., è necessario procedere alla redazione e invio telematico all'Agenzia del Territorio della denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della nuova planimetria aggiornata, riportante lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare regolarizzata.

Costi Stimati Attività.2 - Come già riportato in risposta al quesito n°3, per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Partinico della nuova planimetria aggiornata, in base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 a favore dell'Agenzia del Territorio.



**Spese fisse** ..... €. 50,00

**Spese tecniche** per la presentazione del docfa. .... € 800,00

**TOTALE Attività 2)** ..... **€ 850,00**

**ATTIVITA' 3) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria) per la regolarizzazione delle opere effettuate senza titolo edilizio.**

Per tutte le altre opere già descritte ai punti b), c), e d), ovvero opere difformi dal progetto approvato dalla C.E. in data 21/08/1964; alla luce della normativa vigente in materia edilizia in applicazione di quanto previsto dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. n°380/2001 nonché dall'art. 14 della Legge Regionale n°16/2016 della Regione Siciliana, previo ed ivi compreso il parere di sussistenza ai sensi dell'ex art. 21 da presentare al Genio Civile e il n.o. da parte della soprintendenza competente per Territorio, è possibile regolarizzarle attraverso la presentazione presso lo SUEP del Comune di Partinico di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria.

*Costi Stimati Attività.3* - Per il rilascio della suindicata SCIA in Sanatoria è previsto il pagamento di una sanzione minima pari ad €516,00 che potrebbe essere soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria.

Spese conteggiate per la presentazione della SCIA in Sanatoria:

**Sanzione minima** ..... € 516,00

**Spese tecniche** per l'elaborazione e presentazione SCIA ... € 5000,00

**TOTALE Attività 3)** ..... **€5516,00**

**ATTIVITA' 4) Segnalazione Certificata Agibilità**



Svolte tutte le suindicate attività e ottenute le relative attestazioni, comprese quelle relative agli impianti, occorrerà presentare sempre al SUEP del Comune di Partinico la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** ai sensi dell'art 3 comma 1 del dlgs n°222/2016.

Costi Stimati Attività 4:

<b>Spese fisse diritti di segreteria</b> .....	€ 100,00
<b>Spese tecniche</b> per la presentazione della SCA .....	€ 1500,00
<b>TOTALE Attività 4)</b> .....	<b>€1600,00</b>

**TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

€(11276,00 + 850,00 + 5516,00 + 1600,00) ..... **€19242,00**

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

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato senza titolo dal "Soggetto H" e dai propri familiari costituiti dalla moglie e da un minore.

**QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.** Come risulta dalla certificazione notarile ipocatastale allegata al fascicolo di parte creditrice, sull'immobile pignorato alla data della notifica del pignoramento e alla data della trascrizione stessa non risultano gravanti oneri e/o vincoli oltre alle seguenti risultanze:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n°34338/6346 del 11/06/2008** nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile del 04/06/2008 a rogito del Notaio Mario Alessi di Palermo, rep. n°57294/11574 a favore del "Soggetto I" contro i debitori della presente procedura, precisamente contro "Soggetto



A" n.q. di debitore ipotecario e contro "Soggetto B" n.q. di terzo datore di ipoteca;

- **Trascrizione n°21860/16601 del 24/05/2019** nascente da verbale di pignoramento immobili a favore del "Soggetto C" contro il "Soggetto A" ed il "Soggetto B".

In merito alle difformità catastali e urbanistico-edilizie riscontrate e indicate in risposta ai quesiti rispettivamente n°3 e n°6, si riportano di seguito i costi stimati per la loro regolarizzazione che sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta:

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ..... **€19242,00**

**QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.** Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.** Non vi sono altri pesi o oneri gravanti sul bene diversi da quelli già specificati nei quesiti n°8 e 9.

**QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.** L'edificio pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare, pertanto non vi è condominio costituito né spese di gestione comuni ad altre proprietà.

**QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.**

**CRITERI DI STIMA**

La stima del bene sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito: la media calcolata fra le due stime fornirà il valore medio



dell'immobile.

**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.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO 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 specificata al metroquadrato.

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

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

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "superficie principale";

S1, ..., Sn sono le superfici scoperte, c.d. "superfici di ornamento";

x, ..., z sono dei coefficienti tabellati da attribuire agli spazi accessori dell'u.i. (verande, terrazze, balconi, etc...).

La misurazione della superficie, più specificatamente, verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

**a) Superfici principali e accessori diretti (SL):**

La superficie dell'unità principale si determinerà misurando *la superficie dei vani principali* al lordo delle murature interne ed esterne:



i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno 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.

**b) Superfici di ornamento (S1 ... Sn):**

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi e terrazze), essa si misurerà fino al loro contorno esterno e nel caso specifico, trattandosi di pertinenze comunicanti con i vani principali, si avranno le seguenti incidenze:

- nella misura del 25% fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

**c) Superfici vani accessori e parcheggi**

Nel caso specifico, l'unità immobiliare non presenta vani accessori né parcheggi di pertinenza esclusiva.

**Per il calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato (Vm<sub>q</sub>)** si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

$$Vm_q = Vm \times K, \text{ dove}$$

*Vm* è il valore al metroquadrato generico, ovvero di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in aree limitrofe o in aree aventi le medesime caratteristiche;

Per la determinazione del valore al metroquadrato generico (Vm), la scrivente raccoglierà dati di vendita relativi ad appartamenti aventi caratteristiche tipologiche e contesti edilizi simili all'u.i. oggetto di stima, pubblicati da Agenzie Immobiliari; inoltre, ci si riferirà anche



ai dati più recenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) e dal Borsino Immobiliare. In particolare, i dati OMI sono pubblicati a cadenza semestrale e pertanto, rispetto al Borsino immobiliare e alle pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari che riportano valori più vicini temporalmente alla data di stima della scrivente, possono fornire dati utili per conoscere l'andamento generale del mercato immobiliare nell'ultimo anno e meglio riscontrare gli altri dati acquisiti. I dati Omi, pertanto, verranno acquisiti riferendosi agli ultimi due semestri disponibili.

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

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. *coefficienti di correzione* che faranno riferimento alle condizioni manutentive e alle caratteristiche di merito proprie dell'immobile da stimare, riferiti tanto all'edificio quanto agli ambienti stessi di cui è costituito.

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

$K = 1 + (p/100)$ , dove *p* è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Più precisamente viene calcolato riferendosi agli standards relativi al fabbricato e all'unità immobiliare stessa (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire a ciascuna caratteri-



stica dell'immobile in studio e sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa. I coefficienti presi in esame sono i seguenti:

**K1 = Lo standard sociale.** *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

**K2 = Lo standard dei servizi.** *Esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.*

**K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio.** *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

**K4 = Dimensione dell'u.i.** *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

**K5 = Posizione dell'u.i.** *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

**K6 = Il manufatto.** *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione.*

Il prodotto dei coefficienti attribuiti verrà moltiplicato per il valore generico al metroquadrato individuato: il valore ottenuto darà la stima del valore al metroquadrato dell'unità immobiliare specifica (Vmq). Infine, il valore unitario ottenuto verrà moltiplicato per la Sup. commerciale calcolata.

**IL METODO DI STIMA ANALITICO** consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato.

IL METODO DI STIMA ANALITICO si basa sulla formula:  **$V = Rn/i$** ,



dove:

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

Rn è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

**Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn)** si applica la seguente

formula:  $Rn = Rl - P$  *dove*

Rl = Reddito annuo lordo;

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

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

Pertanto, la scrivente ricercherà dati di Locazione pubblicati dalle Agenzie immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI- I e II semestre 2020) e dal Borsino Immobiliare (Febbraio 2021).

Individuato il valore della locazione al metroquadrato, esso sarà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'u.i. ed il risultato moltiplicato per il numero dei mesi dell'anno: esso fornirà il valore del Reddito lordo annuo.

Per la determinazione delle passività (P), si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...).

**Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione (i)**, si applicherà un tasso che terrà conto del contesto nel quale insiste l'immobile oggetto di studio e del suo stato manutentivo.



**STIMA UNITA' IMMOBILIARE**

**METODO DI STIMA COMPARATIVO:  $V = S_c \times V_{mq}$**

✓ Calcolo della superficie commerciale ( $S_c$ ), per il quale si precisa che si fa riferimento allo stato di fatto e non all'u.i. ripristinata.

**SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI**

(Superficie coperta Lorda)

Superficie abitabile P.T. .... mq. 38,25

Superficie abitabile P.1° ..... mq. 36,80

Superficie abitabile P.2° ..... mq. 36,80

Superficie abitabile P.3° ..... mq. 29,45

Superficie Vano scala ..... mq. 11,60

**Totale Superficie principale ..... mq. 152,90**

**SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE**

(Superfici di ornamento omogeneizzate)

Balcone A (P.1°) (mq. 2,50 x 0,25) ..... mq. 0,63

Balcone B (P.2°) (mq. 2,50 x 0,25) ..... mq. 0,63

Terrazzo C (P.3°) (mq. 14,52 x 0,25) ..... mq. 3,63

**Totale Superficie di ornamento ..... mq. 4,89**

**TOTALE Superficie commerciale mq. (152,90 + 4,89) mq.157,78**

✓ Calcolo Valore di Vendita al metroquadrato ( $V_{mq}$ ):  $V_{mq} = V_m \times K$

Riferimenti per individuazione  **$V_m$**

➤ Pubblicazioni VENDITE Agenzie Immobiliari. Tutte le proposte ricercate dalla c.t.u. relative alla vendita di appartamenti ricadenti nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare pignorata (palazzina costituente un'unica



unità immobiliare a due/tre elevazioni fuori terra), provengono da un'unica agenzia, ovvero "Il semaforo Immobiliare". Si riportano di seguito le informazioni acquisite.

**a)** *Palazzina di mq. 100 costituita da piano terra, primo e secondo con terrazzino, sita nel Comune di Partinico, pressi Corso dei Mille.*

*Richiesta di vendita €50000,00 trattabili (euro cinquantamila/00).*

Valore di vendita al metroquadrato ..... €500,00/mq

**b)** *Palazzina di mq. 70 costituita da piano terra e primo con terrazzino, sita nel Comune di Partinico, pressi Villa Margherita.*

*Richiesta di vendita €48000,00 trattabili (euro quarantottomila/00).*

Valore di vendita al metroquadrato ..... €685,00/mq

**c)** *Palazzina di mq. 90 costituita da piano terra, primo e secondo con terrazzino, sita nel Comune di Partinico, pressi Villa Margherita.*

*Richiesta di vendita €25000,00 trattabili (euro venticinquemila/00).*

Valore di vendita al metroquadrato ..... €277,00/mq

➤ Pubblicazioni VENDITA AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI), Fascia centrale, Zona Centro Storico, codice di zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. La tipologia di appartenenza di fatto dell'immobile è quella di "Abitazione di tipo Economico" e i valori



riferiti alla stessa tipologia sono i seguenti:

riferiti al I semestre 2020: “*min. €435,00/mq e mas. €600,00/mq.*”

riferiti al II semestre 2020: “*min. €430,00/mq. e mas. €590,00/mq*”

- Pubblicazioni VENDITA BORSINO IMMOBILIARE riferiti al mese di Febbraio 2021, in zona “Centro” per “Abitazioni di tipo Economico”, in 2<sup>a</sup> fascia.

*Min. €390,49/mq. – Medio €464,49/mq. – Mass. €538,49/mq.*

Dai dati sopra riportati, si constata che tutte le proposte di vendita al metroquadrato da parte dell’Agenzia immobiliare trovano pieno conforto nei dati pubblicati dal Borsino immobiliare. Altresì, i dati pubblicati dall’omi e relativi all’anno 2020, rilevano una diminuzione dei valori di vendita nel corso dell’anno e l’inflessione della curva trova conforto negli stessi dati acquisiti e relativi al primo trimestre 2021. Non necessitando ulteriore indagine di mercato vista l’univocità dei dati riscontrati, si procederà all’individuazione del valore di vendita al metroquadrato riferito all’immobile oggetto di studio, dalla media dei dati sopra riportati.

Dalla media dei valori sopra riportati, si raggiunge un valore pari ad  $(500,00 + 685,00 + 277,00 + 464,49) / 4 = €481,62 / \text{mq}$ . La c.t.u., pertanto, attribuisce un valore medio di vendita al metroquadrato pari ad € 480,00.

**Vm= 480,00/mq.**

Coefficienti per individuazione **K**

**K1 = Lo standard sociale.** L’edificio presenta tutti gli aspetti essenziali dell’edilizia in centro storico di tipo economico: ingresso su



strada, prospetto unico, elevazione da due a tre piani fuoriterza  
senza ascensore. Nessun aspetto opzionale. .... **K1= 1,00**

**K2 = Lo standard dei servizi.** Il cambio di destinazione d'uso di  
fatto del piano terra con la fusione di esso alla restante unità immo-  
biliare e la chiusura parziale della porta finestra su strada, ha priva-  
to la stessa unità immobiliare di dotarsi di un vano accessorio, che  
avrebbe fornito un valore aggiunto all'immobile. Non si attribuisce  
alcun apprezzamento. .... **K2 = 1,00**

**K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio.** La palazzina  
presenta un solo prospetto su strada e necessita di interventi di  
manutenzione ordinaria riguardanti solo alcuni tratti del cornicione  
aggettante del piano terzo.

Si applica un deprezzamento pari al 1%. .... **K4 = 0,99**

**K4 = Dimensione dell'u.i.** Allo stato di fatto l'u.i. ha una superficie  
utile coperta per ciascun piano di circa mq. 25,00, escluso il vano  
scala, appartenendo al segmento di "taglio piccolo", dunque più  
appetibile sul mercato per la varietà d'investimento che offre. Come  
da tabella proposta dal testo "Puglisi", si attribuisce un apprezza-  
mento pari al 10%. .... **K4 = 1,10**

**K5 = Posizione dell'u.i.** L'u.i. si eleva su quattro piani fuoriterza  
senza ascensore (-0,95), e la visuale è limitata in quanto presenta una  
sola esposizione a nord (-0,90), su strada stretta con edilizia avente la  
stessa elevazione della palazzina prevalentemente. Si attribuisce un  
deprezzamento complessivo pari al 0,855. .... **K5 = 0,855**

**K6 = Il manufatto.** *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento*



che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche dell'edificio, esso non presenta particolari rifiniture di pregio in relazione a quelle medie della zona; si attribuiscono invece delle percentuali di deprezzamento relativamente all'altezza rilevata al piano secondo che non consente l'abitabilità del vano secondo gli standards previsti dalle norme igienico-sanitarie (- 10%).

In merito allo stato di manutenzione, esso si presenta in pessime condizioni, con evidenti ammaloramenti della muratura al piano terra e al piano terzo e ampi distacchi di intonaco e ammaloramento dei travetti in c.a. e rottura delle pignatte sull'intradosso del solaio del secondo e terzo piano (-10%). Dalla somma dei coefficienti sopra valutati, si attribuisce un deprezzamento pari al - 20%..... **K = 0,80**

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,10 \times 0,855 \times 0,80 = 0,744$$

$$V_{amq} = V_m \times K_n = \text{€}480,00 \times 0,744 = \text{€}/mq \text{ 357,54.}$$

Dovendo moltiplicare il valore di vendita dell'appartamento al metro-quadrato per la superficie commerciale, si procede come segue:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \text{ 157,78} \times \text{€}357,54 = \text{€}56412,74.$$

**IL METODO DI STIMA ANALITICO:  $V = R_n/i$ .**

- Per il calcolo del reddito annuo netto ( $R_n$ ):  $R_n = R_l - P$

Determinazione del reddito lordo annuo ( $R_l$ ).

Per determinare il valore medio dell'affitto dell'unità immobiliare al metroquadrato, sono state cercate proposte di locazione da parte di Agenzie Immobiliari per unità immobiliari aventi caratteristiche simili alla palazzina oggetto di studio ma la ricerca non ha prodotto



alcun risultato. Si riportano di seguito, pertanto, i soli dati pubblicati dall'OMI riferiti al I e al II semestre 2020 e dal Borsino Immobiliare riferiti al mese di Febbraio 2021.

➤ Pubblicazioni LOCAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) riferiti al I e al II semestre 2020, Fascia Centrale, Zona Periferica, Codice di zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale.

“min. €2,10/mq e mas. €2,50/mq.” Valore medio .... € 2,30/mq

➤ Pubblicazioni LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE riferiti al mese di Febbraio 2021, in zona “Centrale” per Abitazioni civili riferiti alla 2^ fascia.

Min. €1,17/mq. – medio €1,48/mq. – mas. 1,80/mq.

Dai dati sopra riportati, si evince che i valori delle locazioni pubblicate dal Borsino Immobiliare risultano poco inferiori a quelli pubblicati dall'OMI. Dai dati dello stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare, inoltre, non si rilevano variazioni nel corso di tutto il 2020. Dalle su esposte osservazioni, si ritiene di potere attribuire un valore medio di affitto pari ad €1,80/mq. **Vm = €1,80/mq.**

Il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, è dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento, pertanto:

$Rm = €1,80 \times mq \ 157,78 = €284,00.$

**Reddito mensile lordo: €284,00.**

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

**RI = €284,00 x 12 = €3408,00.**



**Per il calcolo del Reddito netto annuo netto (Rn)**, si applica al reddito lordo una detrazione in percentuale derivante dalle passività relativa alle tasse e all'incidenza annua per lavori di manutenzione straordinaria. Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 15%.

$$\mathbf{Rn = €3408,00 - 15\% = €2896,80.}$$

**Per il calcolo del tasso di capitalizzazione (i)**, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo e le caratteristiche stesse dell'u.i. si attribuisce il seguente indice:

$$\mathbf{i=5,0\%}$$

$$\mathbf{V = Rn/i = €2896,80 / 5\% = €57936,00.}$$

**VALORE DI MERCATO quota 1/1.**

Si adotta come "**il più probabile valore di mercato**" la media tra i valori ottenuti dalla stima sintetica comparativa e dalla stima analitica per capitalizzazione del reddito.

$$\mathbf{Valore\ medio: €(56412,74 + 57936,00) / 2 = \quad \quad \quad € \quad 57174,37}$$

*che in c.t. si approssima ad* **€57174,00. (EURO cinquantasettemilacentosettantaquattro/00).**

*Il valore di mercato dell'unità immobiliare costituita da una palazzina sita nel Comune di Partinico (Pa), Via Aguglia n°9, p.t. 1°, 2° e 3° è pari ad* **€57174,00. (EURO cinquantasettemilacentosettantaquattro/00).**

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

L'immobile è oggetto di pignoramento per l'intera quota appartenente a ciascuno dei debitori quale quota indivisa di ½ ciascuno.



**Si riassumono i seguenti valori di stima:**

**Valore di mercato ..... €57174,00**

**Superficie commerciale ..... mq.157,78**

**VALORE UNITARIO STIMATO ..... €362,36/mq**

**Costi Regolarizzazione Urbanistica ..... € 19242,00**

Si riporta di seguito il prezzo base d'asta derivante dal valore di mercato sopraindicato al quale sono stati detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e, trattandosi di una vendita forzata, dal prezzo ottenuto viene proposto un ribasso di circa il 10%, come disposto dal S.G. nel decreto di nomina.

(€57174,00 - €19242,00) = €37905,00

€37905,00 - 10% = €34114,50 in c.t. €34115,00

**Prezzo base d'asta: € 34115,00 (euro trentaquattromilacentoquindici/00).**

Tanto dovuto per il proprio incarico.

**Palermo, 07 Aprile 2021**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

*(arch. Giulia Ajello)*

