

INDICE

Cap. 1	Premessa	pag. 3
Cap. 2	Oggetto	pag. 7
Cap. 3	Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
Cap. 4	Completezza della documentazione	pag. 9
Cap. 5	Provenienza e identificazione catastale	pag. 10
Cap. 6	Regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 10
Cap. 7	Descrizione dell'immobile e della zona	pag. 12
Cap. 8	Stato di possesso	pag. 13
Cap. 9	Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente	pag. 13
Cap. 10	Dotazioni condominiali	pag. 13
Cap. 11	Metodi di stima e valutazione del bene	pag. 13
Cap. 12	Divisibilità	pag. 16
Cap. 13	Certificazione energetica	pag. 16
Cap. 14	Scheda riepilogativa	pag. 16



Tribunale di Palermo

Sezione IV civile – Esecuzioni immobiliari

G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

Procedimento n. 576/2015

Espropriazione immobiliare promossa da Che Banca! S.p.A.

Contro “A”

1. Premessa

Con provvedimento del 28/05/2016 la S.V. nominava la sottoscritta arch. Stefania la Barbera, Consulente tecnico d’Ufficio nell’esecuzione promossa da Che Banca! S.p.A. contro “A”.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. mi ha esplicitato i termini dell’incarico ponendo i seguenti quesiti:

“... ”

- 1) Provveda l’esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all’art. 567, secondo comma c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- 2) Provveda, altresì, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all’immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex. art. 569 c.p.c. , dandone atto nel relativo verbale):



- alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;
- all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
- ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre anch'essi al valore della stima);
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio



del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima);

- alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga, quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



- l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.
- Se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., *“nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino...);
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto); precisi, infine, alla luce della documentazione



disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

- 5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.
- 6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

...”

In allegato si producono:

Allegato 01 – Raccomandata a/r per inizio operazioni peritali

Allegato 02 – Verbali di sopralluogo in data 26/10/2017

Allegato 03 – Documentazione relativa alla regolarità del bene

Allegato 04 – Estratto P.R.G. Tavola 7 a Comune di Cinisi

Allegato 05 – Elaborato grafico - rilievo stato di fatto 1:100

Allegato 06 – Documentazione fotografica

Allegato 07 – Valori mercato immobiliare O.M.I. anno 2016 semestre 2

Si producono inoltre:

– Atto riportante le generalità dei debitori

Allegato A – Note e tabelle di riferimento relative alla valutazione del bene

2. Oggetto

Con atto di pignoramento immobiliare del 22/12/2015 n.ri 53951/39240 si sottopone a pignoramento il seguente bene:

- **Unità immobiliare sita nel territorio del Comune di Cinisi (Pa)
Contrada Carrubba di Gabbia snc, censita presso il Catasto dei
Fabbricati di detto Comune come segue:**



Foglio 3, Mappale 774, Contrada Carrubba di Gabbia snc, Piano T, categoria A/7, classe 2, vani 3,5, superficie catastale 113 mq, Rendita catastale Euro 262,10

Il bene è pervenuto al debitore Sig. "A" tramite atto di compravendita a rogito notaio Maria Adelaide in data 23/12/2005 numero di Repertorio 5362/1643, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – il 25/12/2005 ai nn.73139/41450.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Con raccomandata a/r la sottoscritta comunicava alle parti che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 08/09/2016 alle ore 10.00 con il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento.

Recatasi sui luoghi, la sottoscritta non aveva possibilità di accedere all'immobile e chiedeva nuovo sopralluogo, comunicato tramite raccomandata a/r, per il 18/11/2016.

Il giorno prestabilito, la scrivente si recava sui luoghi, anche in questo caso senza possibilità di accedere all'unità oggetto di consulenza.

In entrambi i casi, nonostante fosse stata notificata correttamente la data e con congruo anticipo, la scrivente si recava sui luoghi, ma non rispondendo nessuno al citofono non le era permesso l'accesso presso l'abitazione.

Il 12/12/2016, ritenendo che fossero passati già diversi mesi dalla nomina ricevuta, fosse necessario fare istanza per poter procedere correttamente.

Veniva nominato l'Avvocato Cicero nella qualità di Custode Giudiziario, le operazioni peritali riprendevano con sopralluogo del 26/10/2017

Alla data e all'ora prestabilita la sottoscritta si recava sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali ed eseguiva il sopralluogo dell'appartamento del Sig. "A" che ne permetteva l'accesso e forniva dati utili all'espletamento dell'incarico.

La sottoscritta svolgeva il rilievo fotografico esterno e interno e verificava le dimensioni, lo stato d'uso e le caratteristiche tecniche del bene.

Redigeva quindi il verbale di rito e alle ore 12.35 concludeva le operazioni peritali.

(All. 2)



Precedentemente e in seguito allo svolgimento delle operazioni di sopralluogo, la sottoscritta ha acquisito presso gli uffici competenti tutti i documenti utili per l'espletamento dell'incarico.

4. Completezza della documentazione

Ai fini dell'accertamento della completezza della documentazione depositata dal creditore precedente sono stati preliminarmente esaminati i documenti nel fascicolo processuale.

Nel fascicolo è presente relazione notarile ipocatastale redatta dalla Dott.ssa Giuliana Grumetto, Notaio in Milano che, esaminati i titoli di provenienza e i Registri del Catasto e l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, certifica quanto segue:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 29/12/2005 ai n.ri 73140/24357 per la complessiva somma di Euro 250.000,00 a favore della “Banca Mediolanum S.p.A.” sede Basiglio, Codice fiscale 02124090164 e contro “A”, a garanzia di mutuo concesso per l'importo di Euro 125.000,00 con atto a rogito Maria Adelaide La Seta in data 23/12/2005, Repertorio n. 5363/1644, per la durata di 30 anni;
2. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 13/05/2009 ai n.ri 41779/8943 per la complessiva somma di Euro 247.500,00 a favore della “CHEBANCA! S.p.A.” sede Milano, Codice fiscale 10359360152 e contro “A”, a garanzia di mutuo concesso per l'importo di Euro 165.000,00 con atto a rogito Vincenzo Ferrara in data 06/05/2019, Repertorio n. 112674/6945, per la durata di 30 anni;
3. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 22/12/2015 ai n.ri 53951/39240 a favore della “CHEBANCA! S.p.A.” sede Milano, Codice fiscale 10359360152, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo in data 20 Ottobre 2015 Repertorio Cronologico n.745



5. Provenienza e identificazione catastale

Il bene è pervenuto al debitore Sig. "A" tramite atto di compravendita a rogito notaio Maria Adelaide in data 23/12/2005 numero di Repertorio 5362/1643, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – il 25/12/2005 ai nn.73139/41450, tramite il quale veniva acquistato il bene identificato come:

**Unità immobiliare sita nel territorio del Comune di Cinisi (Pa)
Contrada Carrubba di Gabbia snc, censita presso il Catasto dei
Fabbricati di detto Comune come segue:
Foglio 3, Mappale 774, Contrada Carrubba di Gabbia snc, Piano T,
categoria A/7, classe 2, vani 3,5, superficie catastale 113 mq, Rendita
catastale Euro 262,10**

6. Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile

Per inquadrare l'immobile dal punto di vista urbanistico, la sottoscritta ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisi; da tale indagine si ha avuto la conferma della regolarità del bene in questione fino all'atto dell'acquisto da parte del Sig. "A".

Dai documenti reperiti presso l'Ufficio competente si evince che nel 1988 viene rilasciata concessione n.65 per esecuzione delle opere per un magazzino da adibire a ricovero attrezzi agricoli.

Nel 2003 viene rilasciata una concessione in sanatoria per fabbricato ad un'elevazione fuori da terra adibito a civile abitazione, realizzato in difformità alla concessione e indicato al NCT di Cinisi al Foglio 3 Pat.IIe 774-286 e trasferito al NCEU al Foglio 3 Particella 774.

Nel 2005 viene rilasciato Certificato di Abitabilità n.24/SAN/2005 il fabbricato adibito a civile abitazione a un'elevazione fuori da terra con copertura a falde inclinate, sito in territorio di Cinisi C/da Carrubba di Gabbia, oggi via Aldo Moro, censito al NCEU al fg.3 Part.IIa 774, di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.8/03.

A seguito dello studio della documentazione e analizzando il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince però che nel progetto dichiarato abitabile dall'Ufficio



Competente la superficie coperta dell'immobile corrisponde a mq. 138,43 con ampliamento veranda di mq 18,56, mentre in sede di sopralluogo la superficie utile rilevata è di mq 151,50 e la veranda sanata è stata chiusa con muratura e adibita a cucina.

Per questo tipo di abuso, confrontandosi con l'Ufficio competente, si è rilevato che l'unica soluzione prevista è quella della demolizione forzata sia dei 13 mq della volumetria in più che della struttura della veranda di ma 18,56 (non trattandosi di struttura precaria che avrebbe potuto essere sanata tramite un art.20 della L.R. 4/2003) La spesa prevista per ricostituire lo stato dei luoghi è stimata € 10.000,00 perché oltre ai prezzi relativi alla demolizione e ricostruzione stimati da Prezzario Regionale del 2018, il prezzo sarà variabile sulla base delle scelte strutturali che verranno fatte in sede di ricostruzione, da quando verrà effettuata la lavorazione, dalla ditta esecutrice, dalle scelte effettuate per il ripristino.

Dallo studio del Piano Regolatore di Cinisi si evince che l'unità in oggetto ricade nella tav. 7 a, né sul bene né sull'area su cui insiste vi sono vincoli. La previsione di nuova viabilità taglia parte dell'area su cui insiste l'unità immobiliare.

(All. 4)

7. Descrizione dell'immobile e della zona

L'immobile per civile abitazione, oggetto della presente consulenza, è sito in Cinisi, Contrada Carrubba di Gabbia, oggi via Aldo Moro.

Il bene sorge in una zona periferica caratterizzata da edilizia di tipo residenziale di nuova realizzazione, è dotata di servizi di urbanizzazione primaria principale (quali servizi a rete, viabilità ...), mentre quelli secondari (quali scuole dell'obbligo, uffici comunali di quartiere ...) si trovano più vicini al centro abitato, inoltre è mal servita dai mezzi pubblici, insufficienti per numero e frequenza.

L'edificio è stato edificato alla fine degli anni '80 come magazzino da adibire a ricovero attrezzi agricoli, in seguito per il suddetto immobile è presentata istanza di sanatoria, ai sensi della L. 724/94 prot. 2563 del 15/02/1995 per cambio di destinazione d'uso (da magazzino a civile abitazione) e per ampliamento di 18,56 mq.



Il manufatto è a una elevazione fuori da terra e sorge su lotto di terreno di circa 1000 mq, la superficie coperta è di mq 135,43, superficie rilevata in sede di sopralluogo, la copertura è a falde e l'altezza interna è di m 3,50 al colmo.

La distribuzione planimetrica (**All. 5**) prevede l'accesso dall'unica porta d'ingresso su un ampio soggiorno di mq 48,31, da questo si accede ad un'ampia cucina e attraverso un corridoio a tre ampie camere e a due servizi igienici.

Il manufatto è realizzato con una struttura intelaiata in c.a., il solaio è del tipo prefabbricato con travetti e laterizi dello spessore di 16 cm + 4 cm di cappa, i muri diOMPagnamento in blocchetti di pomice dello spessore di 27 cm, i tramezzi interni sono in segati di tufo dello spessore di 6 cm.

Le pareti interne sono rifinite con tonachino (camere) e piastrelle (cucina e bagno), i pavimenti sono con piastrelle di tipo economico, i prospetti esterni sono con intonaco di tipo Li Vigni di colore bianco.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in ottime condizioni.

Dati metrici e dimensionali:

Altezza utile interna	m 3,00 / 3,50 (gronda/colmo)
Superficie interna utile	mq 135,43
Superficie interna lorda	mq 151,50
Superficie convenzionale	mq 295,11

8. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato dal Sig. "A", come precisato anche nei verbali delle operazioni peritali allegati alla presente relazione.

9. Formalità vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Trattandosi di un'unità abitativa unifamiliare con accesso da area di pertinenza ad uso esclusivo non esistono oneri condominiali che gravano sull'immobile oggetto di stima.



10. Dotazioni condominiali

Trattandosi di un'unità abitativa unifamiliare con accesso da area di pertinenza ad uso esclusivo non esistono dotazioni condominiali.

11. Metodi di stima e valutazione del bene

Allo scopo di adempiere all'incarico ricevuto si è ritenuto di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

A risoluzione della problematica valutativa in esame sono state selezionate tra le varie metodologie, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima; si è ritenuto corretto ed esaustivo analizzare il bene sia con il metodo di stima comparativo che con il metodo di stima analitico per poi trarne un valore intermedio.

Una corretta valutazione con il metodo della stima comparativa presuppone:

- Da una parte lo svolgimento di attente indagini di mercato volte a individuare il valore sul libero mercato di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari al bene da stimare.
- Dall'altro l'acquisizione di tutti quei dati che portano ad un'esatta conoscenza del bene.

L'esposizione per esteso degli elementi e dei criteri che hanno guidato la valutazione dell'immobile costituisce l'argomento dell'allegato A, parte integrante della presente relazione; si è ritenuto di iniziare, nel caso in esame, quindi con il metodo della stima comparativa o procedimento a "parametro fisico". Una corretta valutazione con il metodo della stima comparativa presuppone l'acquisizione di tutti quei dati che portano ad un'esatta conoscenza del bene; a tal fine si è proceduto ad indagini dirette e indirette volte a definire l'esatta consistenza dell'immobile nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Nella valutazione comparativa che si farà, il termine di paragone è costituito dalla superficie convenzionale, o superficie commerciale, calcolata con le tolleranze consentite, ovvero:

- la superficie comprendente l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali o con altra unità;



- la superficie dei corpi accessori, nonché degli ambienti con altezza inferiore a metri 1,80, considerata pari a ½ di quella effettiva;
- la superficie dei balconi e delle terrazze considerata pari ad un terzo di quella effettiva.
- 25% di cantine e vani accessori con altezza superiore a metri 2,00

Calcolata la superficie convenzionale si passa alla determinazione del valore di mercato (Vm) relativo all'unità immobiliare considerata nuova o integralmente ristrutturata e con le migliori caratteristiche intrinseche ed estrinseche; applicando ad esso valore i coefficienti propri dell'unità in esame si otterrà infine il valore di mercato proprio dell'unità.

In seguito si eseguirà una valutazione con il metodo della stima analitica o per capitalizzazione del reddito che presuppone:

- L'attribuzione di una rendita mensile presumibile al bene da stimare e una scelta del tasso di capitalizzazione.

In questo caso le indagini esperite hanno permesso di quantificare il valore di mercato, per unità immobiliari del tipo in esame, ubicate nella stessa zona, considerate integralmente ristrutturate e con ottimali caratteristiche estrinseche e intrinseche in € /mq 1.100,00; un reddito presuntivo mensile pari ad € 650,00 ed un tasso di capitalizzazione pari al 4% .

Metodo comparativo:

- Superficie convenzionale in cifra tonda mq 295

Coefficiente di piano	1,00	Villa
Coefficiente di esposizione	1,00	Su giardino
Coefficiente di orientamento	0,90	Nord
Coefficiente di vetustà	1,00	0-5 anni.
Coefficiente del rapporto superficie/servizi	1,00	2 servizi appart 135 mq
Coefficiente di conservazione e manutenzione	1,00	normale
Coefficiente del tipo di rifiniture	1,00	normale
Coefficiente di distribuzione interna	1,00	funzionale
Coefficiente di estensione	0,98	100-150 mq
Coefficiente di disponibilità	0,90	unità occupata
Superficie convenzionale (mq)	234 mq	
Vm (€ /mq)	1.100,00	
Valore di mercato_comparativo del bene (€)	257.400,00	



Metodo analitico:

-reddito annuo presunto: €/mese 650,00 x 12 mesi =	€ 7.800,00 -
-detrazioni per manutenzione,sfitti,imposte,etc...(20%)	€ 1.560,00
- reddito annuo netto =	€ 6.240,00
- valore capitale al tasso del 4% : € 6240,00/0,04	€ 156.000,00

$$\mathbf{Vm_comparativo + Vm_analitico / 2 = Vm\ del\ bene}$$

$$(\text{€ } 257.400,00 + \text{€ } 156.000,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{206.700,00}$$

Valore commerciale medio dell'unità immobiliare	€ 207.000,00
Spesa per certificazione Ape	- € 150,00
Spese relative alla regolarizzazione dell'immobile	- € 10.000,00

Valore unità immobiliare: **€ 197.000,00**

12. Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si può affermare che tale bene non è divisibile.

Il concetto di comoda divisibilità, si precisa, non va inteso come semplice possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile, ma come concreta attitudine ad una suddivisione di un bene, il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Si deve, per tanto, potere procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non generi sensibile deprezzamento.



13. Certificazione energetica

Il bene è sprovvisto di certificato di conformità energetica. La relativa spesa per l'attestazione della classe energetica si aggira tra i € 100,00 e i 250,00. In questo caso essendone il bene sprovvisto verrà detratto, al valore di mercato dell'unità immobiliare, un valore medio di € 150,00

14. Scheda riepilogativa

Per la maggiore facilità di lettura si riporta in seguito la scheda riepilogativa relativa al bene oggetto di stima. La presente relazione riguarda le attività e le conclusioni a cui la sottoscritta è pervenuta sull'immobile oggetto di valutazione.

Beni sottoposto a pignoramento: Unità immobiliare sita nel territorio del Comune di Cinisi (Pa) Contrada Carrubba di Gabbia snc, censita presso il Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 3, Mappale 774, Contrada Carrubba di Gabbia snc, Piano T, categoria A/7, classe 2, vani 3,5, superficie catastale 113 mq, Rendita catastale Euro 262,10

Confini: L'appartamento confina a nord/est con via Aldo Moro, a sud con proprietà aliena, a nord/ovest con proprietà aliena, e a sud/est con strada privata.

Stato di possesso: Il bene risulta di proprietà del Sig. "A".

Regolarità edilizia: Dallo studio del Piano Regolatore di Cinisi si evince che l'unità in oggetto ricade nella tav. 7 a, né sul bene né sull'area su cui insiste vi sono vincoli. La previsione di nuova viabilità taglia parte dell'area su cui insiste l'unità immobiliare.

Vi sono difformità rilevanti rispetto alla disposizione planimetrica e al progetto depositato presso il Comune di Cinisi. Per questo tipo di abuso, confrontandosi con l'Ufficio competente, si è rilevato che l'unica soluzione prevista è quella della demolizione forzata sia dei 13 mq della volumetria in più che della struttura della veranda di mq 18,56.

Titolo di proprietà: Il bene è pervenuto al debitore Sig. "A" tramite atto di compravendita a rogito notaio Maria Adelaide in data 23/12/2005 numero di Repertorio 5362/1643, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – il 25/12/2005 ai nn.73139/41450

Dotazioni condominiali: Trattandosi di villa unifamiliare il bene non è dotato di dotazioni condominiali.



Divisibilità: Il bene non è divisibile

Certificazione energetica: Il bene è sprovvisto di certificato di conformità energetica.

Valore unità immobiliare: € **197.000,00**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'autorità giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 10/11/2018

Il CTU
Arch. Stefania La Barbera

