

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 42/2020  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 42/2020**

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro

E

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. GIGI OMAR MODICA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. CRISTINA BONOMONTE

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Villino sito in Partinico (PA), Contrada San Giuseppe, piano terra e piano primo  
(censito al Catasto Fabbricati di Partinico al foglio 17, particella 127)



**Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo**

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

### **LOTTO UNICO**

#### **PREMESSA**

Con provvedimento del 31/08/2020 (**AIL. 1**) il Giudice dell'esecuzione nominava la sottoscritta arch. Daniela Carollo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4034 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10/09/2020 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Avv. Cristina Bonomonte, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 02/11/2020.

In data 23/11/2020 veniva effettuata l'immissione in possesso da parte del custode giudiziario e in data 29/02/2024 si effettuava il sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

#### **QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un villino con giardino di pertinenza sito in Partinico, contrada San Giuseppe snc.

E' costituito un unico lotto di vendita che comprende il suddetto immobile.

Il bene del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà 1/1 di un villino a piano terra con corte avente una superficie di circa 560 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato, sito in Partinico, contrada San Giuseppe. Censito al catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 17, particella 127, contrada San Giuseppe, cat. A/7, cl. 3, vani 6, rc. Euro 464,81

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione

dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/11/2004, ai rogiti del Notaio Roberto Allotta, rep. 15096/5944, trascritto a Palermo il 01/12/2004 ai nn. 59101/36437, da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (All. 28)

#### **Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile pignorato riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (All. 5).

Si rappresenta, tuttavia, che l'effettiva consistenza del terreno su cui insiste il bene pignorato e che costituisce pertinenza dello stesso è pari a 506 mq e non a 560 mq come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

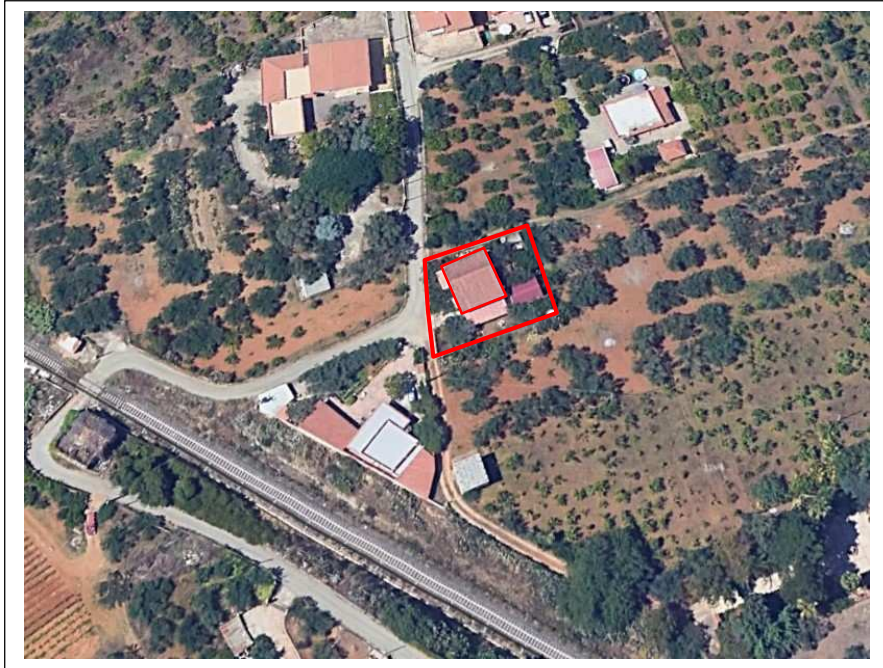
Per quanto riguarda il terreno su cui insiste il bene, estraendo dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate il foglio di mappa della particella di terreno 127 del fg. 17, correlata alla particella 127 del catasto fabbricati che individua l'immobile pignorato, è emerso che il fabbricato non risultava inserito in mappa e che, oltretutto, la particella di terreno si trovava ubicata in altra zona rispetto alla contrada San Giuseppe.

Pertanto, a seguito di approfondite indagini presso l'Archivio Notarile al fine di visionare i pregressi atti di provenienza del terreno e presso l'ufficio del catasto allo scopo di chiarire l'incongruenza riscontrata tra visure ed estratto di mappa che impediva l'esatta ubicazione ed individuazione del bene, si è proceduto in data 30/01/2023 ad inoltrare istanza di rettifica dell'ubicazione della particella di terreno 127 e di contestuale inserimento in mappa del fabbricato sulla base del tipo mappale T.M. n. 14 del 23/04/1983 in precedenza acquisito in copia. In data 01/12/2023 la scrivente ha ricevuto a mezzo pec la notifica di accoglimento dell'istanza e della variazione catastale effettuata con rilascio della nuova visura catastale della particella di terreno 127 e del foglio di mappa rettificato con l'inserimento del fabbricato (all. 4).

#### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

A seguito della suddetta rettifica catastale si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la nuova mappa catastale tramite l'ausilio del portale Stimatrix forMaps riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 42/2020  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



**Ortofoto attuale (da Google Earth)**



**Estratto di mappa catastale**



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa  
catastale tratta da Stimatrix forMaps

## **QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il **lotto unico** è costituito dal seguente bene:

1. **Abitazione in villino**, censita al C.F. del Comune di Partinico, al fg. 17, p.lla 127, cat. catastale A/7, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 82, piano terra e primo piano, con terreno di pertinenza circostante

**Tipologia:** abitazione in villino (categoria catastale A/7)

**Ubicazione:** ubicata in Partinico (PA), contrada San Giuseppe snc

**Caratteristiche strutturali:** l'abitazione è realizzata in struttura intelaiata in cemento armato e possiede una copertura a falde inclinate

**Accessi:** all'abitazione e al giardino di pertinenza si accede dalla contrada San Giuseppe attraverso un cancello carrabile che immette in uno spazio esterno in battuto di cemento

**Confini:** l'immobile e il giardino di pertinenza confinano a nord-ovest con la particella 55 del foglio di mappa 17, a nord-est con la particella 128, a sud-est con la particella 864 e a sud-ovest con la particella 130 e con la contrada San Giuseppe

**Pertinenze:** pertinenze dell'abitazione sono il giardino circostante nonché il portico di ingresso ed i balconi del primo piano

**Dotazioni condominiali:** trattandosi di abitazione unifamiliare con giardino pertinenziale non risulta costituito condominio

**Composizione interna:** all'atto del sopralluogo il fabbricato pignorato, costituito da due livelli fuori terra, risultava così composto:

- Piano terra: accessibile da un porticato che immette in un salone/soggiorno su cui si aprono una piccola cucina ed un disimpegno che distribuisce tre camere da letto ed un servizio igienico. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che si affacciano sugli spazi esterni di pertinenza che circondano il fabbricato
- Piano primo: accessibile da scala esterna in cemento armato costruita parallelamente al fronte posteriore del fabbricato. Dalla scala si entra in un ampio ambiente centrale su cui si aprono un servizio igienico con doccia e quattro camere da letto, due delle quali dotate di cabine armadio. Tre delle camere possiedono un balcone che prospetta sugli spazi esterni di pertinenza del fabbricato mentre la quarta camera ed il bagno possiedono una finestra.

Per quanto riguarda gli spazi esterni di pertinenza, si segnala la presenza, oltre che della scala che consente di accedere al primo piano del fabbricato, anche di un corpo edilizio in muratura e copertura a falde in lamiera ad una elevazione fuori terra realizzato a breve distanza dal confine nord-est del lotto. Tale corpo edilizio è suddiviso in due ambienti adibiti a servizio igienico e deposito/lavanderia e accessibili separatamente tramite porte in alluminio che si aprono su uno spazio esterno pavimentato in battuto di cemento. Entrambi gli ambienti possiedono una finestra.

Un altro manufatto di minori dimensioni, ad una elevazione fuori terra e realizzato in lamiera e materiali di recupero, si trova addossato al confine nord-ovest del lotto.

All'atto del sopralluogo non è stato possibile accedervi per la presenza di folta vegetazione spontanea.

Ancora, sotto la scala esterna che conduce al primo piano del fabbricato è stato ricavato un piccolo vano adibito a deposito. In continuità con la scala esterna, inoltre, è stato realizzato un ulteriore corpo edilizio aperto su un lato al cui interno è stata installata una macchina a gas.

Sempre con riferimento agli spazi esterni, si segnala la presenza di una tettoia metallica con copertura in lamiera addossata al fronte sud-est dell'edificio nonché altre strutture precarie realizzate a chiusura dei lati del portico di ingresso.

Per quanto concerne le finiture interne, si riscontra la medesima pavimentazione in ceramica chiara nel portico di ingresso e in tutti gli ambienti del piano terra eccetto che nella cucina e nel servizio igienico che presentano altri tipi di pavimenti in ceramica.

Tutte le pareti e i soffitti dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati di bianco tranne le pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle di ceramica azzurra per l'intera altezza e quelle della cucina rivestite per metà altezza con altri tipi di piastrelle.

Le finestre possiedono telai in alluminio e sono dotate di grate in ferro antintrusione. Gli avvolgibili delle finestre sono in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato a battente.

Al primo piano si trovano finiture del tutto differenti rispetto a quelle del piano terra considerato che tale livello è stato costruito in epoca più recente. Il piano terra è stato, infatti, edificato negli anni Ottanta del secolo scorso mentre il primo piano è stato realizzato nei primi anni del Duemila.

La pavimentazione del primo piano è in ceramica effetto cotto in tutti gli ambienti. Anche il servizio igienico presenta un pavimento di ceramica ma di tipologia differente.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori diversi nei vari ambienti. Il servizio igienico presenta, invece, le pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 metri.

Gli infissi esterni possiedono telai in alluminio a taglio termico color legno con vetrocamera. Il sistema di oscuramento è a persiane anch'esse in alluminio color legno.

Sul fronte principale vi sono due balconi su cui si aprono due camere da letto mentre un terzo balcone, su cui si affaccia un'altra camera, si trova sul fronte posteriore.

Le porte interne non sono presenti tranne la porta di ingresso e quella del servizio igienico.

Dal punto di vista degli impianti l'immobile non dispone di impianto di riscaldamento in nessuno dei due livelli. Sono presenti soltanto due climatizzatori al piano terra ed uno al primo piano.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaie elettriche ubicate nei servizi igienici. Non vi è allaccio alla rete comunale del gas metano per cui i fornelli da cucina sono alimentati da bombola.

Non vi è nemmeno allacciamento alla fognatura dinamica comunale. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite fossa settica ubicata nello spazio aperto retrostante il fabbricato.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'acqua potabile viene fornita da una cisterna, alimentata da autobotte, posizionata nel giardino in corrispondenza del confine nord-est/sud-est del lotto. Un'altra cisterna di minori dimensioni è ubicata sulla copertura del manufatto in lamiera situato al confine nord-ovest del lotto.

### **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti**

All'atto del sopralluogo del 29/02/2024 il primo piano del fabbricato si presentava all'interno in ottimo stato di conservazione anche se privo di porte.

Il piano terra, invece, appariva in discreto stato benché risultasse evidente la presenza di fenomeni di umidità di risalita in alcuni ambienti consistenti in macchie d'umidità, rigonfiamenti di intonaco e sfarinamenti della tinteggiatura nella parte basamentale delle pareti.

All'esterno il fabbricato appariva in mediocre stato di manutenzione poiché al piano terra erano evidenti fessurazioni verticali dell'intonaco in corrispondenza di quasi tutti i pilastri in cemento armato, compresi quelli del portico, oltre che manifestazioni di umidità di risalita alla base delle murature con sfarinamenti e sfogliamenti della tinteggiatura e distacchi di intonaco. Inoltre, sulla scala esterna erano evidenti segni di umidità con presenza di

microflora (muschi e licheni) in corrispondenza delle alzate dei gradini e sull'intonaco della soletta della rampa.

Per quanto riguarda il primo piano, l'esterno si presentava allo stato grezzo e non definito poiché privo di intonaco. Erano visibili, infatti, i pilastri in cemento armato a faccia a vista e i laterizi delle pareti di tamponamento.

Sulla trave di interpiano tra primo e secondo livello erano, inoltre, visibili zone in cui i ferri di armatura, verosimilmente ossidati, sono stati risanati ed il copriferro ripristinato con malta antiritiro.

In generale tutti i prospetti esterni, principalmente gli elementi strutturali e le zone basamentali delle murature del piano terra, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e di opere di risanamento.

Per quanto concerne gli impianti, essi appaiono vetusti soprattutto al piano terra. Anche per gli impianti del primo piano, comunque, non si può asserire che siano rispondenti alla normativa vigente sebbene realizzati in epoca più recente. Non sono stati, infatti, forniti alla scrivente le certificazioni di conformità.

Si prevede, dunque, una revisione degli stessi e un loro possibile adeguamento con costi che si valutano forfettariamente in € 3.000,00.

**Attestato di prestazione energetica:** Dalla consultazione online del sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> l'immobile non risulta iscritto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (**All. 29**).

Pertanto, se ne deve prevedere la redazione per cui si stima un costo di € 200,00 a titolo di onorario del tecnico incaricato.

**Superficie utile interna:** per il calcolo della superficie utile interna si è presa in considerazione soltanto la superficie del piano terra e delle pertinenze esterne (portico, balcone e giardino) e si sono escluse le superfici del primo piano edificato, come meglio precisato al quesito 6 della presente relazione, in modo irregolare e non sanabile e dei corpi edilizi esterni anch'essi costruiti irregolarmente e non sanabili.

La superficie utile del piano terra insieme alle superfici omogeneizzate delle pertinenze esterne è pari a circa 106,00 mq come di seguito riportato:

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 42/2020  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

Superficie principale	57,00 mq x 1,00	57,00 mq
Superficie portico	7,47 mq x 0,60	4,48 mq
Superficie balcone portico	9,76 mq x 0,30	2,92 mq
Superficie giardino (escluso area sedime edificio)	414,40 mq x 0,10	41,44 mq
	Totale	105,84 mq

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 ed escludendo le superfici irregolarmente edificate e non sanabili come in precedenza indicato, è pari a circa 123,00 mq come di seguito riportato:

Superficie principale	74,00 mq x 1,00	74,00 mq
Superficie portico	7,70 mq x 0,60	4,60 mq
Superficie balcone portico	9,76 mq x 0,30	2,92 mq
Superficie giardino (escluso area sedime edificio)	414,40 mq x 0,10	41,44 mq
	Totale	122,94 mq

**Altezza utile interna:** l'altezza utile del piano terra calcolata dal pavimento fino all'intradosso del solaio è pari a 2,95 m.

**Fotografie dei luoghi**



**Foto n. 1. Veduta del villino tratta da Google street.**



**Foto n. 2. Vista dalla strada.**



Foto n. 3. Cortile di ingresso.



Foto n. 4. Cortile di ingresso.



Foto n. 5. Porticato.



Foto n. 6. Porticato.

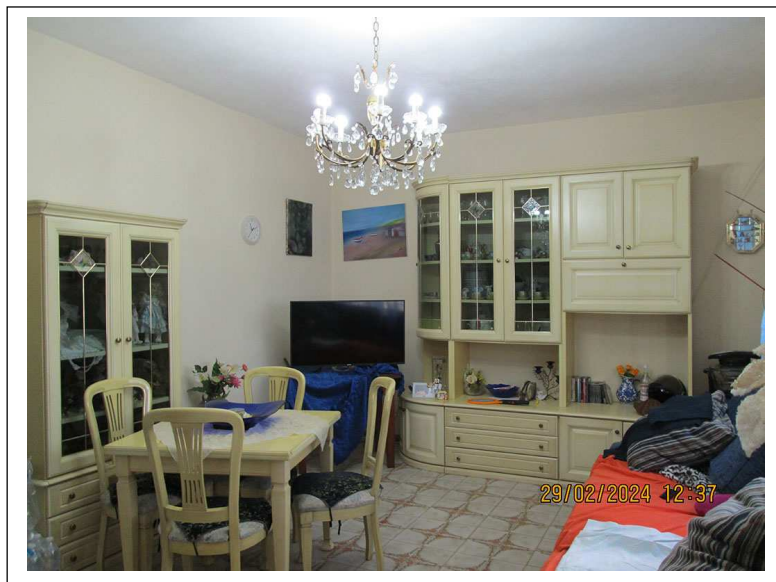


Foto n. 7. Piano terra. Soggiorno.



Foto n. 8. Piano terra. Soggiorno.



Foto n. 9. Piano terra. Cucina.



Foto n. 10. Piano terra. Cucina.

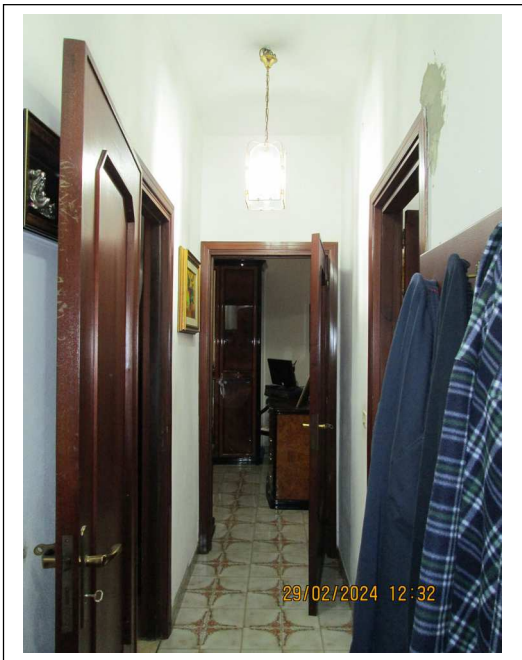


Foto n. 11. Piano terra. Disimpegno.

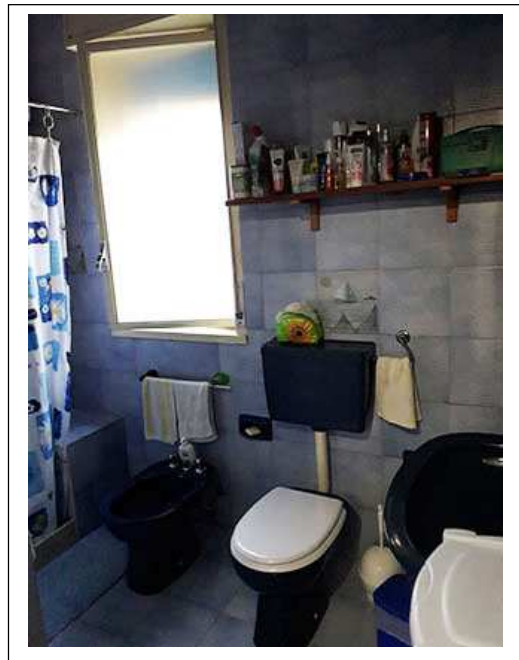


Foto n. 12. Piano terra. Servizio igienico.



Foto n. 13. Piano terra. Camera da letto matrimoniale.

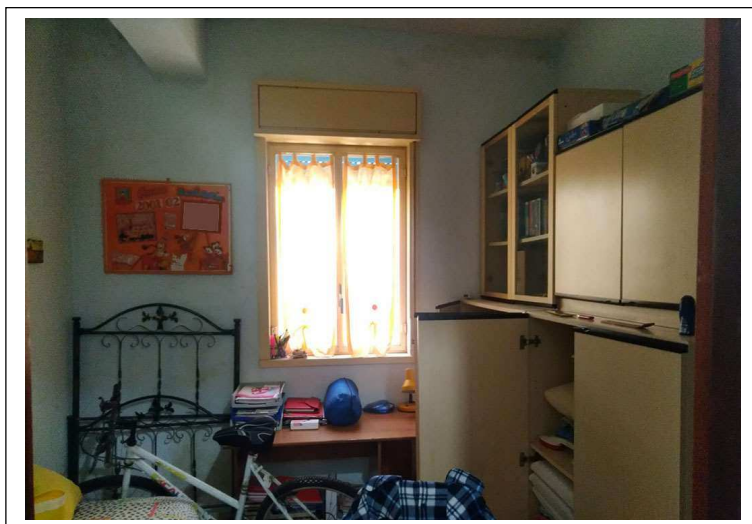


Foto n. 14. Piano terra. Camera

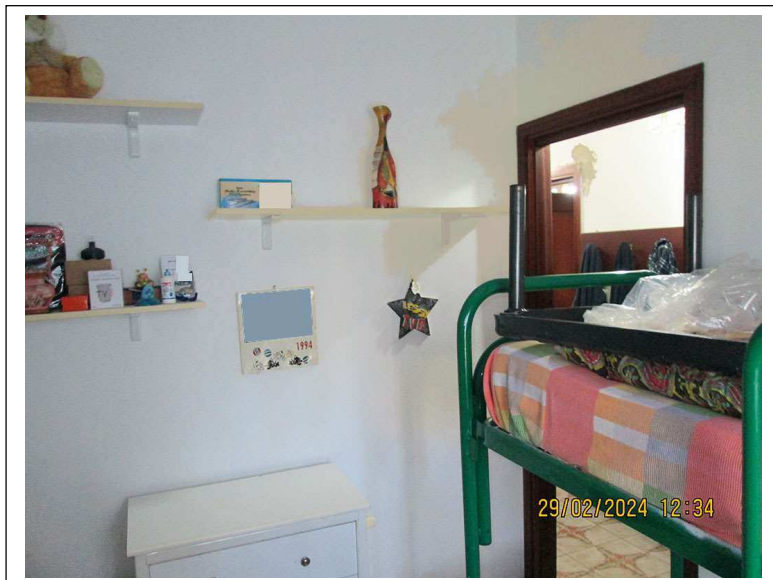


Foto nn. 15-16. Piano terra. Camera.



Foto n. 17. Giardino lato nord-ovest.



Foto n. 18. Portico lato nord-ovest.



**Foto n. 19. Giardino lato nord ovest. Sullo sfondo è visibile il manufatto in lamiera**



**Foto n. 20. Scala di accesso al primo piano.**

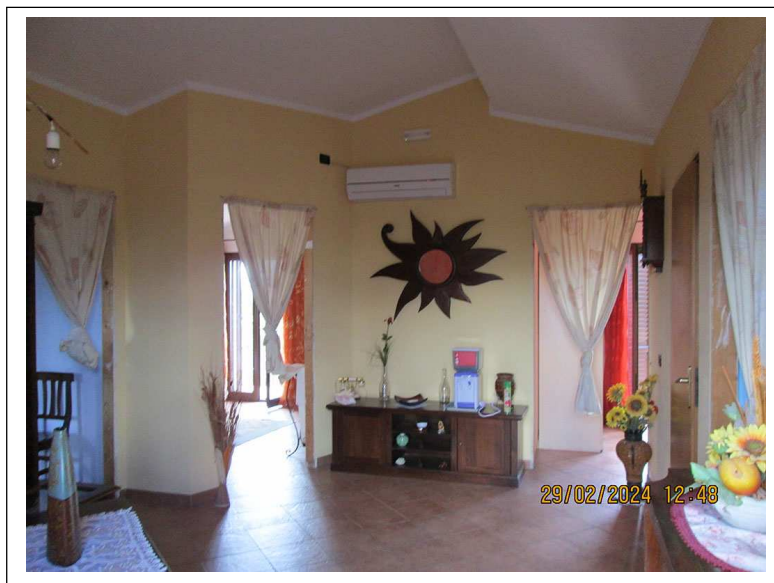


Foto n. 21. Primo piano. Ambiente centrale.



Foto n. 22. Primo piano. Ingresso.

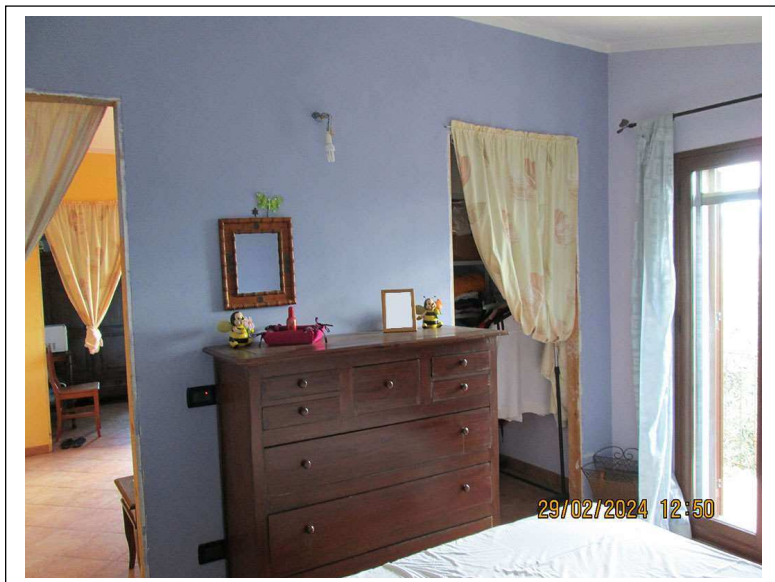


Foto nn. 23-24. Primo piano. Camera matrimoniale.



Foto n. 25. Primo piano. Camera matrimoniale.



Foto n. 26. Primo piano. Cabina armadio.

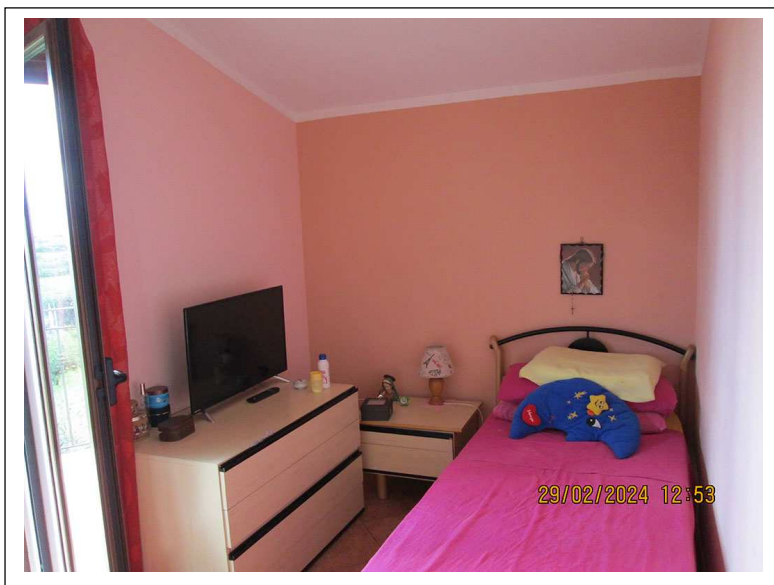


Foto n. 27. Primo piano. Camera letto singolo.



Foto n. 28. Primo piano. Balcone.



Foto nn. 29-30. Vedute dai balconi di primo piano.



Foto nn. 31-32. Camera da letto matrimoniale.

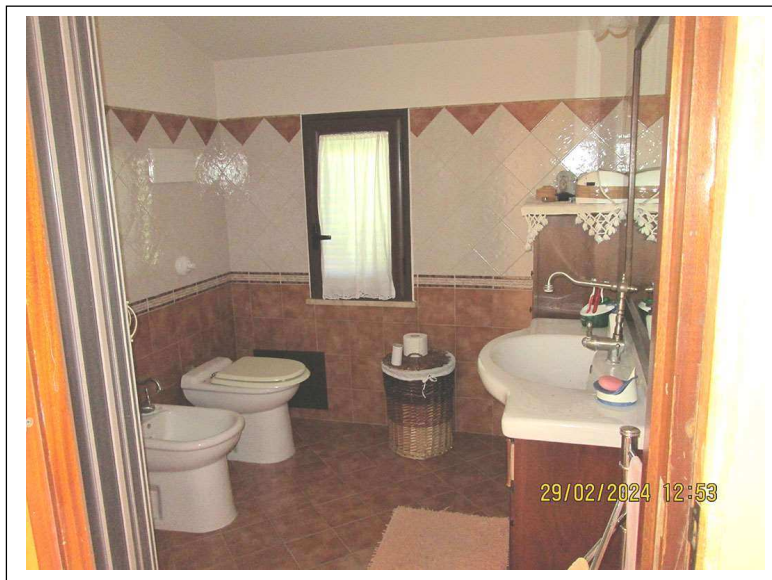


Foto n. 33. Primo piano. Servizio igienico.



Foto n. 34. Corpo edilizio sul lato nord-est del lotto.



Foto n. 35. Corpo edilizio sul lato nord-est del lotto.



Foto n. 36. Corpo edilizio sul lato nord-est del lotto. Servizio igienico.

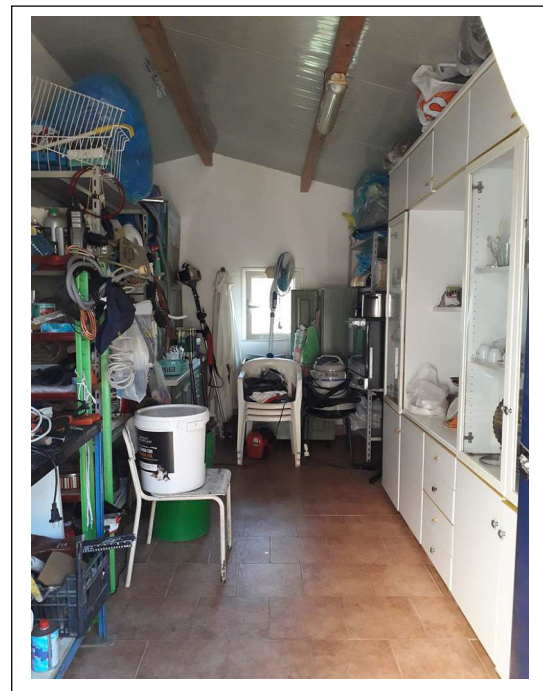


Foto n. 37. Corpo edilizio sul lato nord-est del lotto. Deposito.



Foto n. 38. Zone deposito sotto la scala di accesso al piano primo.



Foto n. 39. Corpo edilizio a confine con la scala di accesso al piano primo.



Foto n. 40. Spazio esterno, lato nord- est



Foto n. 41. Lavanderia esterna.

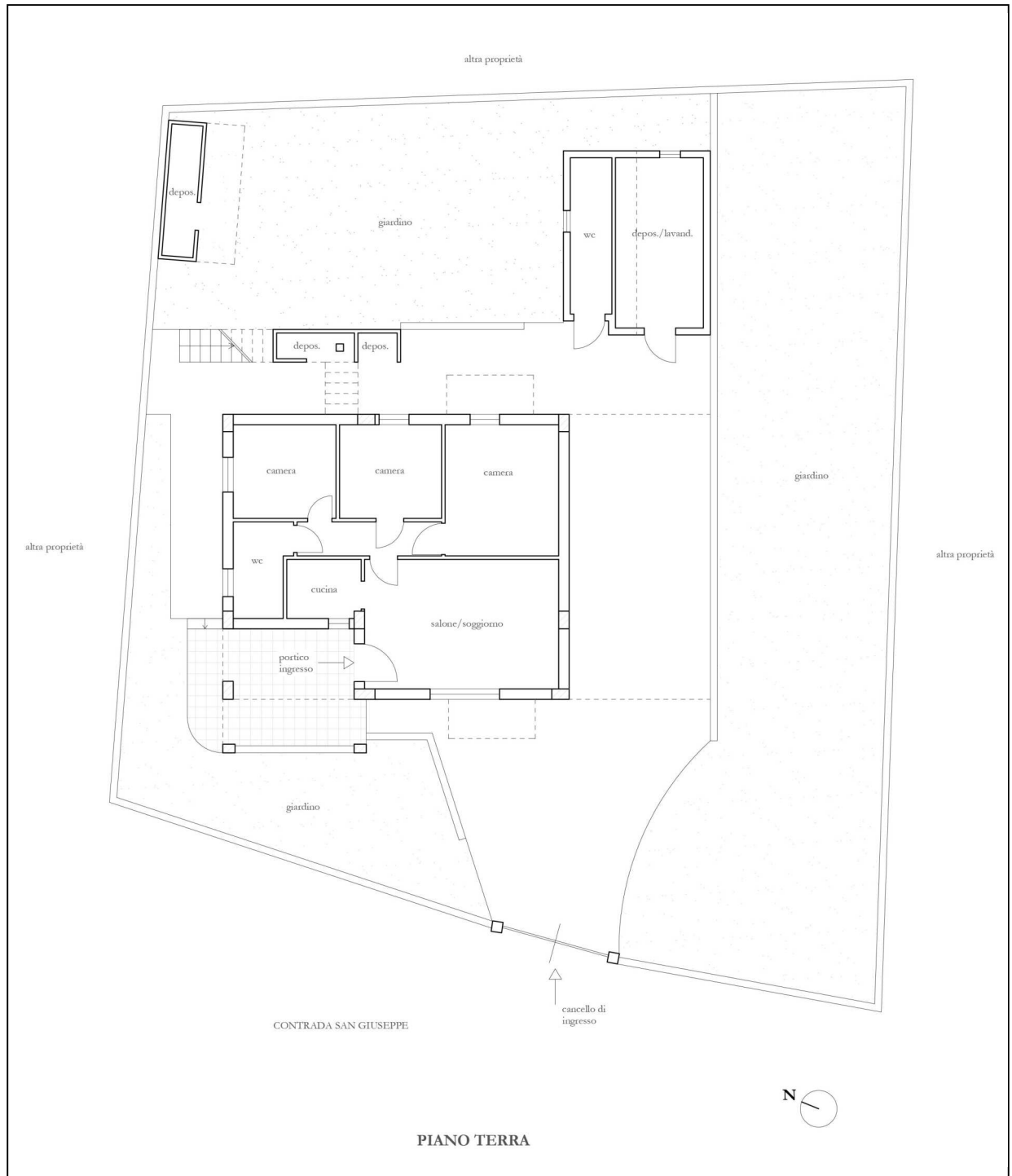


Foto n. 42. Manufatto in lamiera, lato nord-ovest.



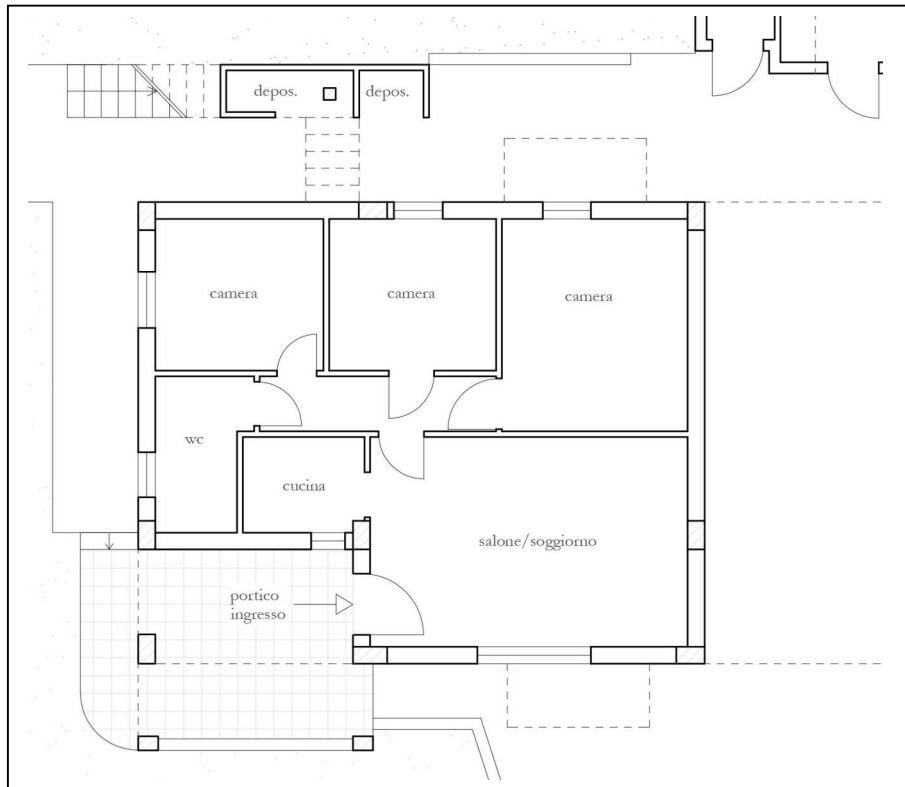
Foto n. 43. Tettoia in lamiera, lato sud-est.

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi**

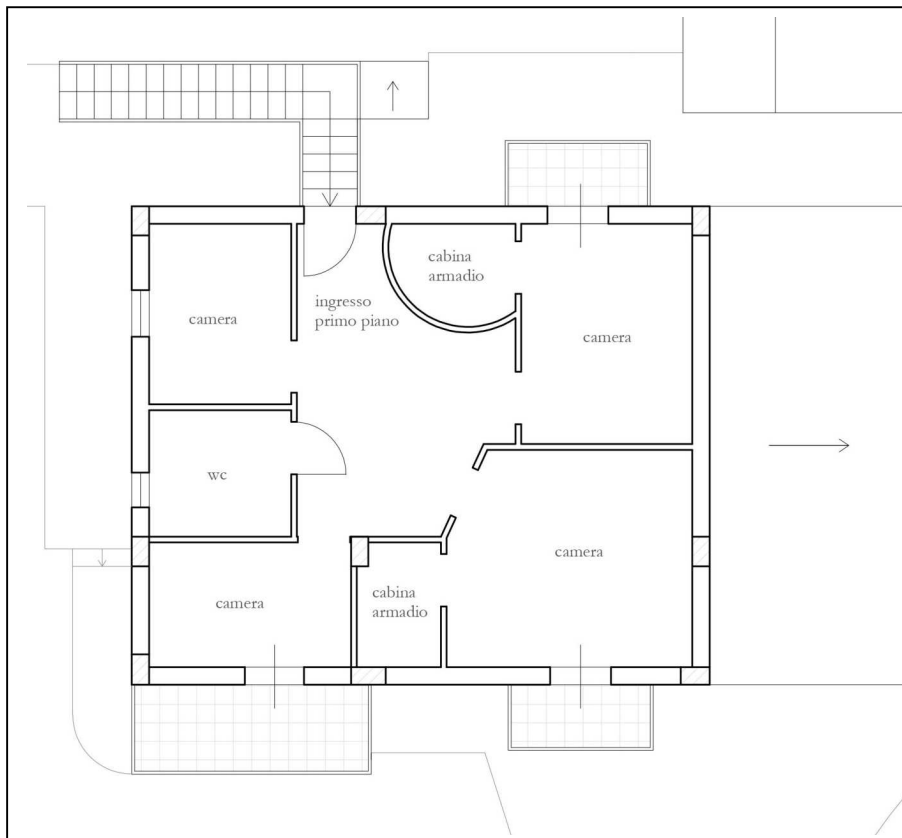


**Planimetria di rilievo dello stato di fatto. Planimetria generale, piano terra (All. 15)**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 42/2020  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



**Planimetria di rilievo dello stato di fatto. Pianta piano terra (All. 15)**



**Planimetria di rilievo dello stato di fatto. Pianta primo piano (All. 15)**

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Partinico, al foglio 17, particella 127, Contrada San Giuseppe, piano terra, cat. A/7, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 82 mq.

La visura catastale storica (**All. 5**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile:** [REDACTED] e [REDACTED] per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

#### **Planimetria catastale:**

Dal confronto tra la planimetria depositata al Catasto, presentata in data 08/04/1983 (**All. 7**), e il rilievo dello stato dei luoghi (**All. 15**), eseguito dalla sottoscritta in data 29/02/2024, emergono le seguenti difformità:

1. È stato realizzato il primo piano che non risulta riportato nella planimetria. Si tenga, tuttavia, conto del fatto che la planimetria catastale risale al 1983 mentre nel 2007 è stata rilasciata una concessione edilizia per costruire sopra il piano terra un piano sottotetto da adibire a locale tecnico. Tale sottotetto è stato, però, edificato con altezza maggiore rispetto a quella del progetto approvato ed è stato successivamente adibito ad abitazione modificando, dunque, la destinazione d'uso indicata nella concessione edilizia
2. Al primo piano sono stati realizzati tre balconi, due sul fronte principale ed uno sul fronte secondario
3. Ad ampliamento del portico esistente al piano terra sono stati realizzati due pilastri atti a sostenere uno dei due balconi del primo piano che presenta una superficie maggiore rispetto all'altro
4. Nello spazio esterno dietro l'edificio è stata realizzata una scala in cemento armato che conduce al primo piano e sono stati costruiti in prossimità dei confini nord-est e sud-est due corpi edilizi, uno più grande in muratura con tetto a falde ed uno più piccolo in lamiera

5. Realizzazione di una tettoia sul fronte sud-est del fabbricato posta a copertura di una porzione dello spazio esterno di pertinenza
6. La distribuzione interna del piano terra è stata leggermente modificata spostando due tramezzi (un tramezzo tra due camere e un tramezzo tra una camera e il disimpegno)

Tutte le modifiche elencate dal punto 1 al punto 5 sono successive alla data di presentazione della planimetria catastale e, come meglio specificato al quesito 6, sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune. L'epoca della loro realizzazione è verosimilmente successiva al rilascio della concessione edilizia del 2007 per la costruzione del sottotetto stante che tali modifiche non risultano riportate nei grafici di progetto allegati alla concessione.

Per tali opere, come meglio si specificherà al quesito 6, non sussistono i requisiti di sanabilità. Pertanto, si dovrà ricondurre l'immobile allo stato d'origine come raffigurato nella planimetria catastale. La stima dei costi di messa in pristino da detrarre dal valore di stima del bene è riportata al quesito 6.

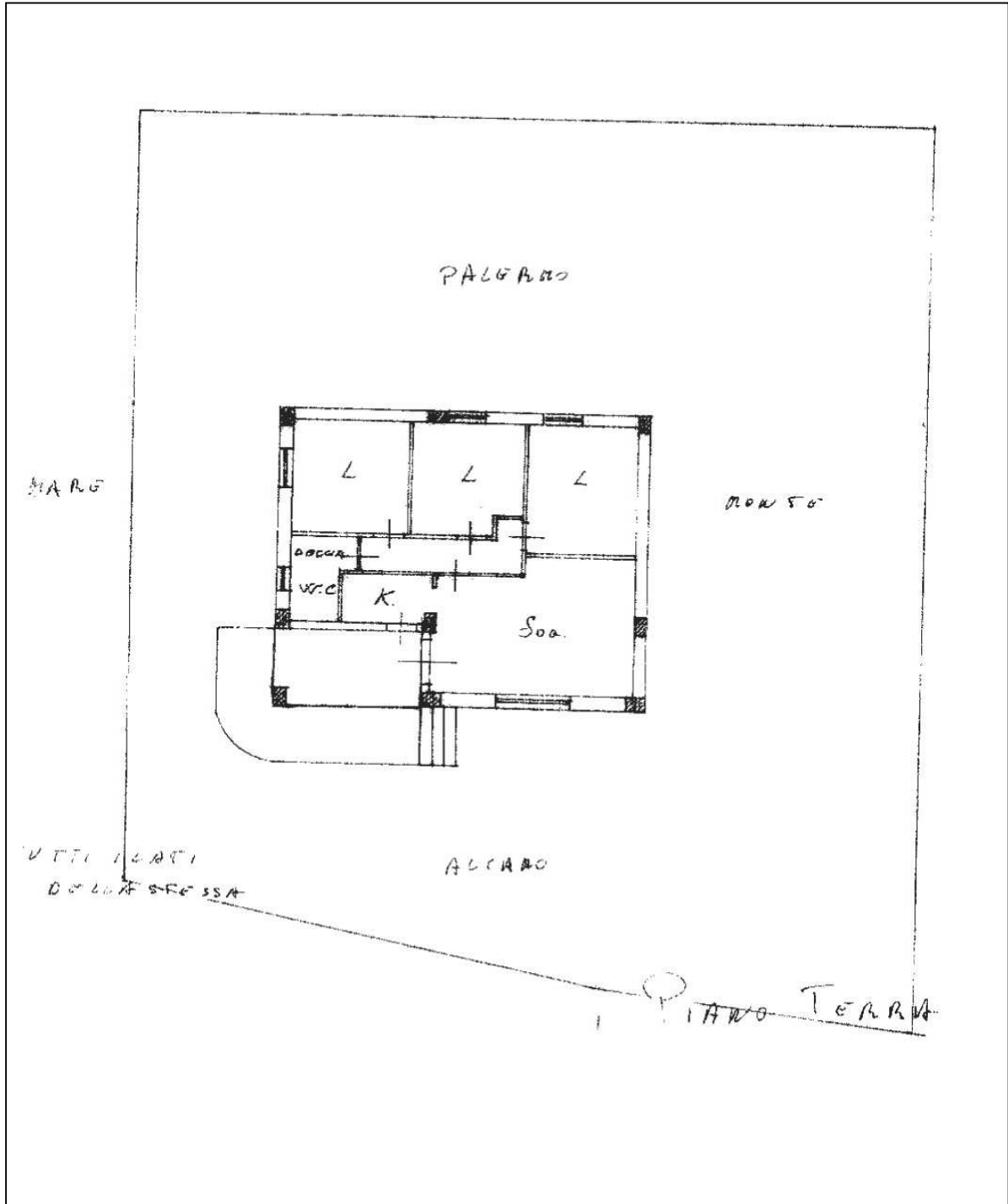
Per quanto concerne, invece, le modifiche interne dei tramezzi di cui al punto 6, trattandosi di opere che non richiedevano il rilascio di un permesso di costruire ma la semplice presentazione di una comunicazione al Comune, sarà possibile mantenere tali modifiche presentando al Comune di Partinico una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori) tardiva e corrispondendo una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 ed un importo di € 65,82 per diritti di istruttoria e di segreteria, salvo conguaglio da parte del comune.

Infine, considerato che l'immobile non è dotato di certificato di abitabilità, dovrà essere presentata al comune una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale è necessario versare l'importo di € 100,00 a titolo di diritti di istruttoria e di segreteria.

Oltre ai suddetti costi deve essere considerato l'onorario del professionista incaricato della presentazione della CILA tardiva e della SCA che si stima intorno ad € 2.500,00.

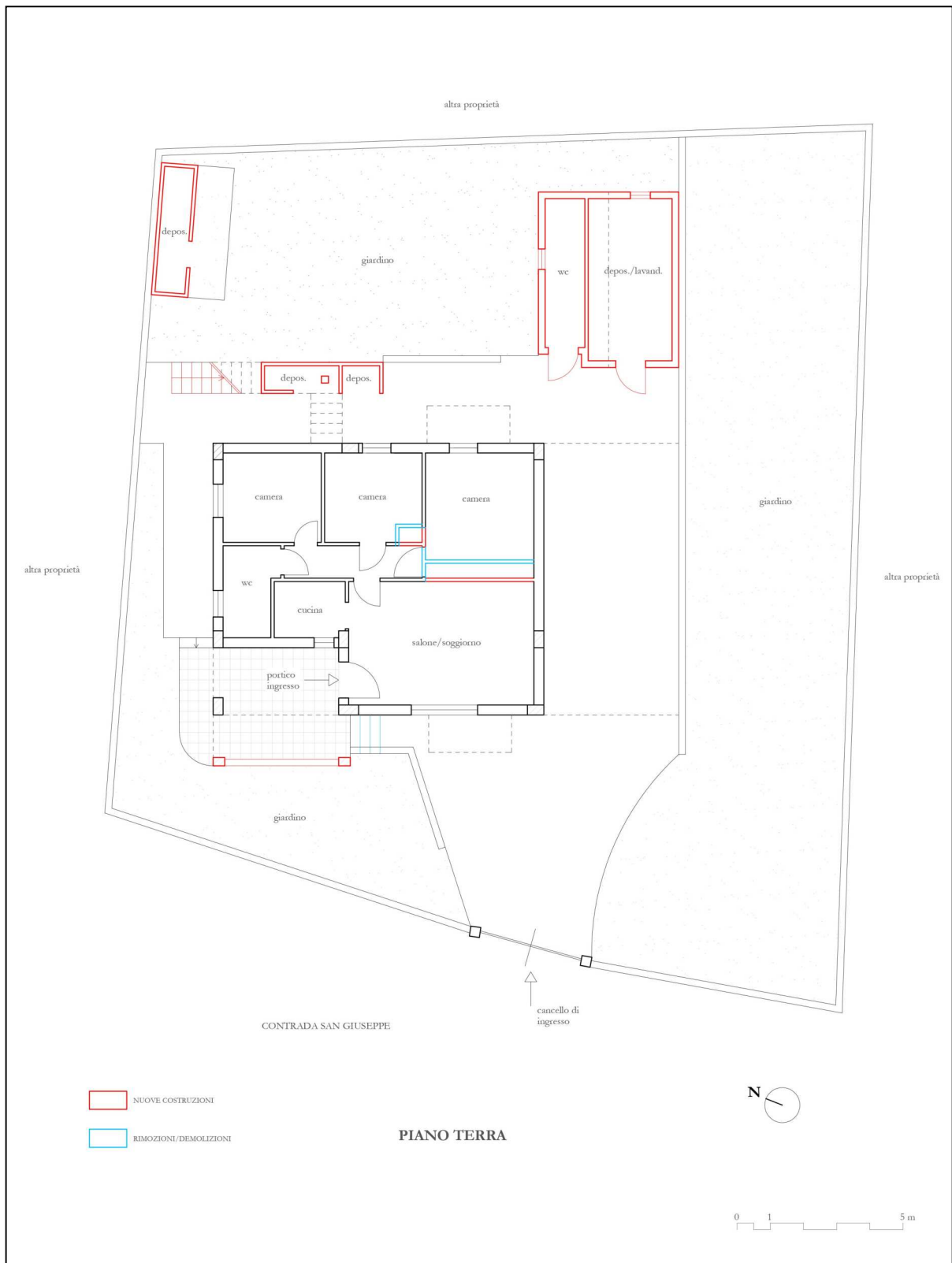
Totale costi di regolarizzazione edilizia:

€ 1.000,00 + € 65,82 + 100,00 + € 2.500,00 = € 3.665,82

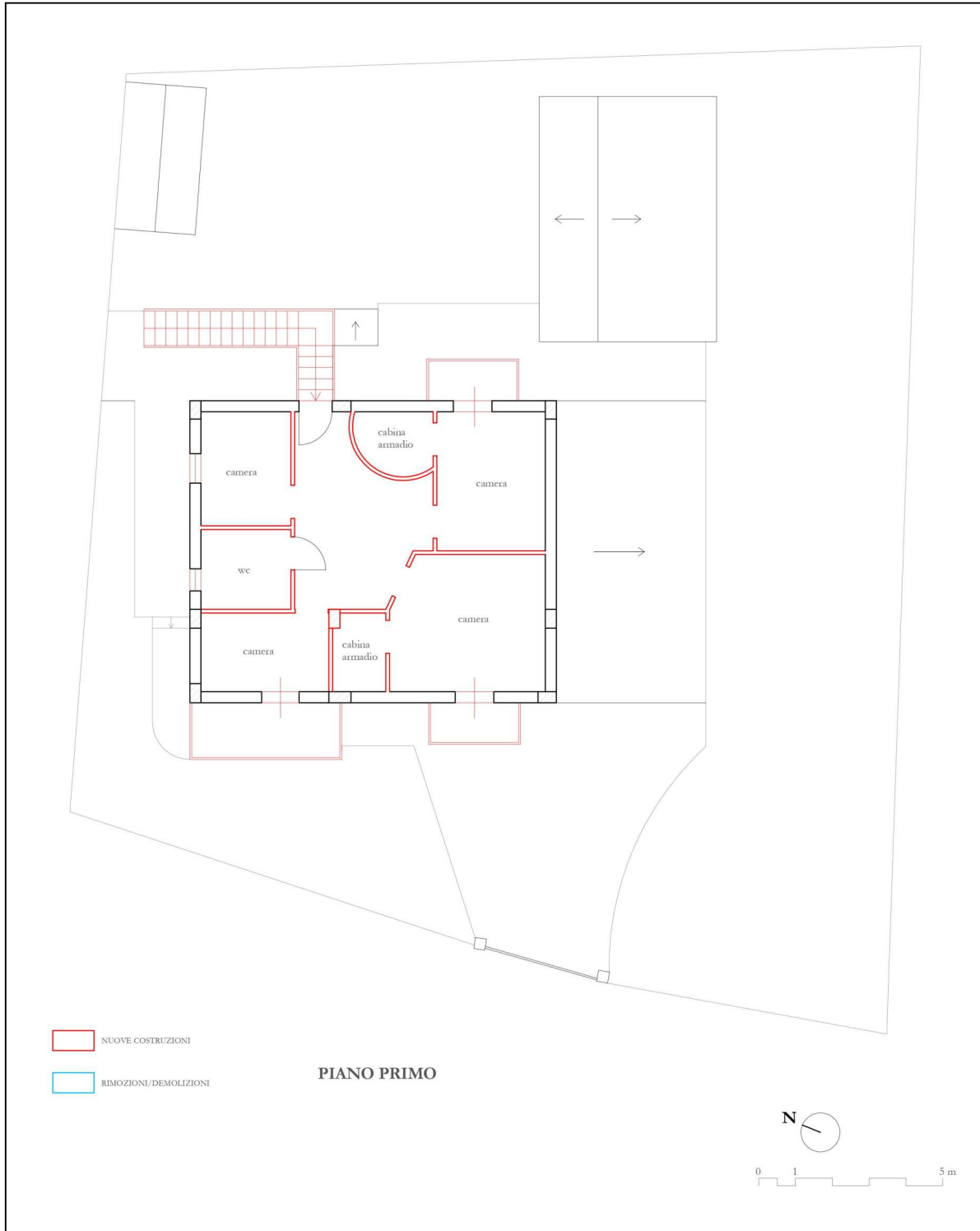


Estratto planimetria catastale. Piano terra (All. 7)

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 42/2020  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale. Piano terra (All. 16)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale. Piano primo (All. 16)

Una volta presentata la CILA tardiva sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale che tenga conto della nuova posizione dei tramezzi. L'aggiornamento deve essere effettuato mediante la redazione del documento DOCFA da parte di un tecnico abilitato da presentare all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali.

Il costo amministrativo di presentazione della pratica DOCFA è di €. 50,00. Ai costi di accettazione del DOCFA dovrà essere sommato il costo della sanzione amministrativa prevista per la tardiva dichiarazione di variazione catastale, ai sensi della Legge 30 dicembre 2004 n. 311. La suddetta sanzione oscilla tra un minimo di € 258,00 ed un massimo di € 2.066,00. Solitamente viene applicata forfettariamente la sanzione di € 516,00 salvo diversa determinazione dell'ufficio competente. Va per ultimo ricordato il costo relativo alle competenze professionali del tecnico incaricato dell'aggiornamento catastale. Tale costo può determinarsi orientativamente in € 500,00.

Totale costi di regolarizzazione catastale:

€ 50,00 + € 516,00 + € 500,00 = € 1.066,00

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO: piena proprietà di abitazione in villino**, ubicata in Partinico (PA), Contrada San Giuseppe, piano terra.

Circondata da giardino e spazi aperti di pertinenza aventi accesso dalla contrada San Giuseppe tramite cancello carrabile.

Composta da salone/soggiorno accessibile da portico di ingresso, cucina, corridoio, bagno, tre camere.

Confinante a nord-ovest con la particella 55 del foglio di mappa 17, a nord-est con la particella 128, a sud-est con la particella 864 e a sud-ovest con la particella 130 e con la contrada San Giuseppe

Censita al **C.F. del Comune di Partinico al foglio 17, p.lla 127.**

Il bene pignorato, precisamente il piano terra, è stato edificato in forza di concessione in sanatoria n. 91 del 05/10/1993, prot. 4847.

Il primo piano è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 54 del 25/05/2007 rilasciata dal Comune di Partinico per realizzare, sopra la copertura piana non praticabile

del piano terra, un piano sottotetto con copertura a falde da adibire a locale tecnico. Tale piano sottotetto, tuttavia, è stato realizzato in modo non conforme alla concessione poiché sono state aumentate le altezze assentite ed è stata cambiata la destinazione d'uso da locale tecnico ad abitazione, realizzando anche dei balconi. Tali modifiche si configurano come ampliamenti di volume e di superficie e non possono essere sanate sulla base delle vigenti normative edilizie e urbanistiche. Il primo piano deve, pertanto, essere demolito.

All'atto del sopralluogo del 29/02/2024 sono state riscontrate ulteriori difformità rispetto alla planimetria catastale come di seguito indicato:

- Ampliamento del portico esistente al piano terra tramite realizzazione di due pilastri atti a sostenere uno dei due balconi del primo piano che presenta una superficie maggiore rispetto all'altro
- Realizzazione di una scala in cemento armato che conduce al primo piano costruita nello spazio esterno dietro l'edificio
- Costruzione in prossimità dei confini nord-est e sud-est di due corpi edilizi, uno più grande in muratura con tetto a falde ed uno più piccolo in lamiera
- Realizzazione di una tettoia sul fronte sud-est del fabbricato posta a copertura di una porzione dello spazio esterno di pertinenza
- Modifica della distribuzione interna del piano terra tramite spostamento di due tramezzi (un tramezzo tra due camere e un tramezzo tra una camera e il disimpegno)

Tutte le modifiche sopra descritte sono state effettuate in modo irregolare senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o senza che venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune. Tranne lo spostamento dei tramezzi interni, le difformità sopra descritte non possono essere regolarizzate e devono, pertanto, essere rimosse ripristinando i luoghi e riportandoli alla configurazione della planimetria catastale in cui è rappresentato il solo piano terra con giardino di pertinenza.

Per quanto concerne le modifiche dei tramezzi, invece, è possibile presentare, dopo il ripristino dei luoghi, una CILA tardiva al Comune di Partinico e, successivamente, una SCA (segnalazione certificata di agibilità) considerata l'assenza del certificato di abitabilità. E'

necessario, inoltre, presentare all'Agenda delle Entrate un documento di aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Dovrà, infine, essere prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

I costi necessari alla messa in pristino dell'immobile mediante eliminazione delle opere abusive, alla presentazione della CILA tardiva e della SCA, all'aggiornamento della planimetria catastale, alla redazione dell'APE, comprensivi delle sanzioni amministrative e degli onorari dei tecnici incaricati, ammontano forfettariamente ad € 14.000,00, importo detratto dal valore di stima.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 66.300,00 (Euro Sessantaseimilatrecento)**

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Il bene pignorato risulta appartenere per la piena proprietà a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni per averlo acquistato da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 22/11/2004, rep. 15096, Notaio Roberto Allotta, trascritto in data 01/12/2004 ai nn. 59101/36437 (Ail. 28). Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] il bene era pervenuto per averlo ereditato per successione legittima in morte di [REDACTED] in data 07/08/2002 giusta dichiarazione di successione trascritta il 21/08/2006 ai nn. 53957/29197.

In virtù della suddetta successione [REDACTED] ereditava la quota di 8/12 (essendo già proprietaria della quota di 1/2 per averlo edificato insieme al coniuge su terreno acquistato il 12/07/1979) mentre i figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ereditavano la quota di 1/12 ciascuno.

In data 01/12/2004 ai nn. 50100/36436 risulta trascritta accettazione tacita di eredità in virtù dell'atto di compravendita del 22/11/2004 con cui i predetti soggetti vendevano ai debitori [REDACTED] e [REDACTED] il bene pignorato.

Con atto di compravendita del 12/07/1979, rep. 1260, Notaio Salvatore Diliberto, trascritto a Palermo il 25/07/1979 ai nn. 27571/23359, la sig.ra [REDACTED] e il coniuge [REDACTED] acquistavano da potere di [REDACTED] i terreni identificati alle particelle n. 127 e n. 73 del foglio di mappa 17, rispettivamente di are 5,06 (506 mq) e are 4,18 (418 mq), e successivamente edificavano sulla particella di terreno avente superficie 506 mq (quindi sulla particella 127) il fabbricato oggetto di pignoramento. A [REDACTED] il terreno era pervenuto da potere di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 21/01/1950 registrato a Partinico il 24/01/1950 al n. 956, Notaio Pietro Cannizzo.

## **QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

### **6.1 Destinazione urbanistica e situazione vincolistica**

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo il P.R.G. vigente approvato dall'ARTA con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000, ricade in zona territoriale omogenea "E" disciplinata dall'art. 16, punto 5, delle Norme di Attuazione del PRG.

Le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Le zone E rappresentano il territorio destinato ad attività agricole produttive.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e agrituristica e insediamenti a supporto delle attività agrosilvopastorali in funzione della conduzione del fondo.

L'indice di densità edilizia fondiaria per la residenza è 0,03 mc/mq ed il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, le comunicazioni per i rispettivi interventi previsti dalla legge e specificati dall'art.10 delle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio.

Per tutte le altre prescrizioni (distanza delle costruzioni dai confini, altezza massima consentita ecc) si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (**Al. 23**)

Per quanto concerne il regime vincolistico, nel Certificato di Destinazione Urbanistica non risulta riportato alcun vincolo gravante sulla particella 127 del foglio 17.

## 6. 2 Difformità edilizie.

Il bene pignorato, precisamente il piano terra, è stato edificato in forza di concessione in sanatoria n. 91 del 05/10/1993, prot. 4847, rilasciata dal Comune di Partinico ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (All. 25). Nella concessione si legge che la stessa viene rilasciata vincolando mq 506 della particella 127 del foglio 17 come area di pertinenza da assoggettare al fabbricato e mq 13,20 a parcheggio.

Non è stato possibile, tuttavia, prendere visione e acquisire in copia il progetto allegato alla concessione in sanatoria in quanto l'ufficio tecnico del Comune di Partinico ha fornito soltanto la concessione. La scrivente, dunque, in data 17/02/2025 ha inoltrato un'istanza pec all'ufficio SUE e Ufficio Condono chiedendo di poter visionare tutta la documentazione, compresi i grafici di progetto, contenuta nel fascicolo edilizio collegato alla suddetta concessione in sanatoria. Il Comune di Partinico, tuttavia, non ha mai riscontrato per iscritto l'istanza.

Pertanto, la scrivente in data 28/05/2025 si è recata presso l'ufficio SUE al fine di chiedere informazioni e sollecitare una risposta scritta. In tale sede, ha appreso da un funzionario che la pratica collegata alla concessione in sanatoria non è, al momento, reperibile negli archivi dell'ufficio. Stante la mancata risposta scritta, è stata inoltrata in data 05/06/2025 un'istanza di sollecito in cui si chiede di trasmettere una nota di irreperibilità della pratica collegata alla concessione in sanatoria n. 91/1993 e si rimane in attesa di risposta.

Successivamente alla suddetta concessione in sanatoria il Comune di Partinico ha rilasciato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la concessione edilizia n. 54 del 25/05/2007 per la costruzione, sopra la copertura piana non praticabile del piano terra, di un piano sottotetto con copertura a falde da adibire a locale tecnico (All. 26).

Nella relazione tecnica contenuta nel fascicolo della concessione edilizia si legge che *“i lavori che saranno realizzati consistono nel creare una copertura a due falde che costituirà volume tecnico, in quanto avrà un'altezza massima di mt. 2,50, realizzata in latero cementizio con nervature parallele in c.a, con sovrastante manto di tegole. Tali lavori necessitano per la salvaguardia del solaio di copertura”*.

Tuttavia, dai rilievi tecnici effettuati durante il sopralluogo è emerso che il sottotetto è stato realizzato in modo difforme rispetto al progetto approvato poiché è stato costruito con un'altezza maggiore rispetto ai 2,50 metri massimi dichiarati.

Infatti, il colmo delle falde possiede un'altezza pari a circa 3,40 metri mentre la gronda ha un'altezza di circa 2,00 metri, superiore all'altezza di 1,50 metri riportata nel grafico di progetto.

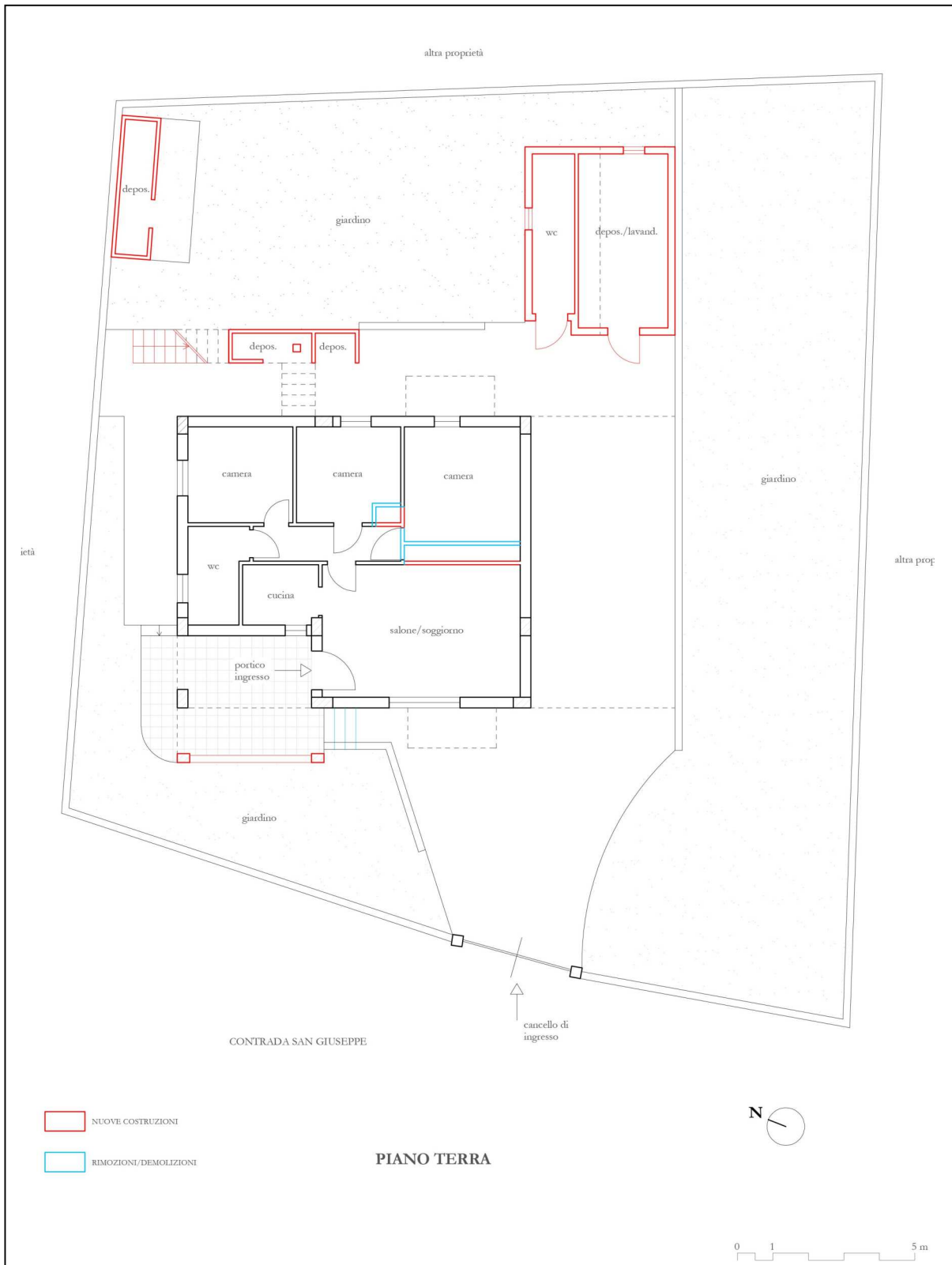
L'innalzamento delle falde ha consentito di sfruttare la maggiore altezza per adibire il sottotetto ad abitazione modificando, in tal modo, anche la destinazione d'uso prevista nella concessione.

Oltre alle modifiche sopra descritte, in sede di sopralluogo sono emerse altre difformità rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto.

In particolare, rispetto alla pianta del piano terra riportata nei grafici di progetto che corrisponde alla planimetria catastale presentata nel 1983, durante il sopralluogo sono state osservate ulteriori difformità già descritte al quesito 3 consistenti in:

- Realizzazione di tre balconi al primo piano, due sul fronte principale ed uno sul fronte secondario
- Ampliamento del portico esistente al piano terra con realizzazione di altri due pilastri atti a sostenere uno dei due balconi del primo piano di maggiore superficie
- Realizzazione nello spazio esterno dietro l'edificio di una scala in cemento armato che conduce al primo piano
- Realizzazione in prossimità dei confini nord-est e sud-est del terreno di due corpi edilizi, uno più grande in muratura con tetto a falde adibito a deposito/lavanderia e servizio igienico ed uno più piccolo in lamiera
- Realizzazione di una tettoia sul fronte sud-est del fabbricato posta a copertura di una porzione dello spazio esterno di pertinenza
- Modifica e spostamento di due tramezzi al piano terra (un tramezzo tra due camere e un tramezzo tra una camera e il disimpegno)

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 42/2020  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



**Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e al grafico allegato alla concessione del 2007. Piano terra (All. 16)**

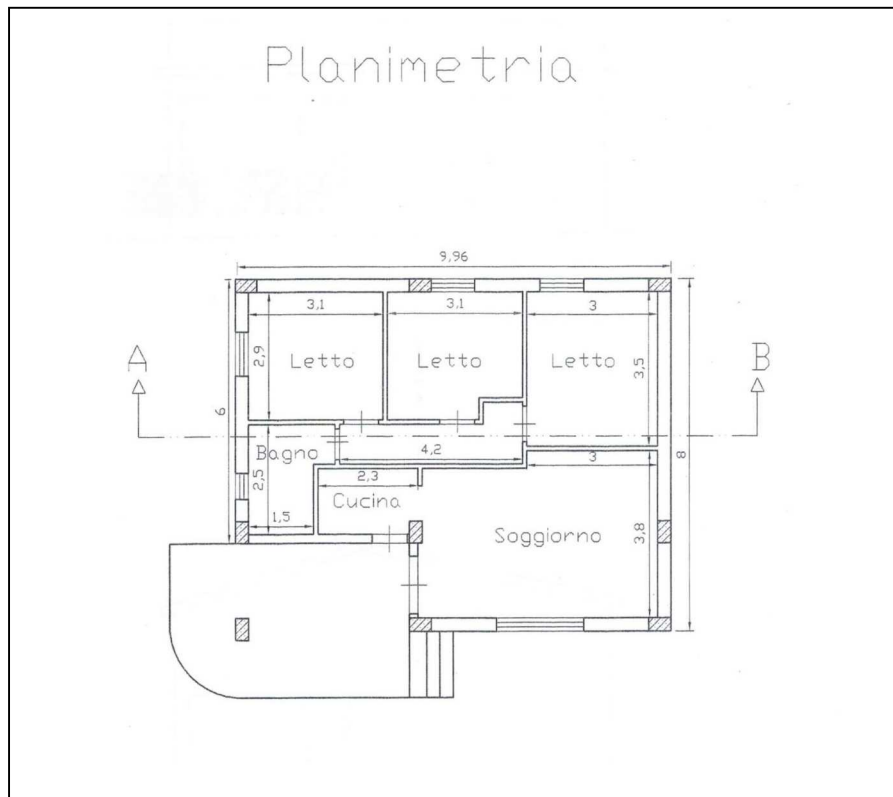
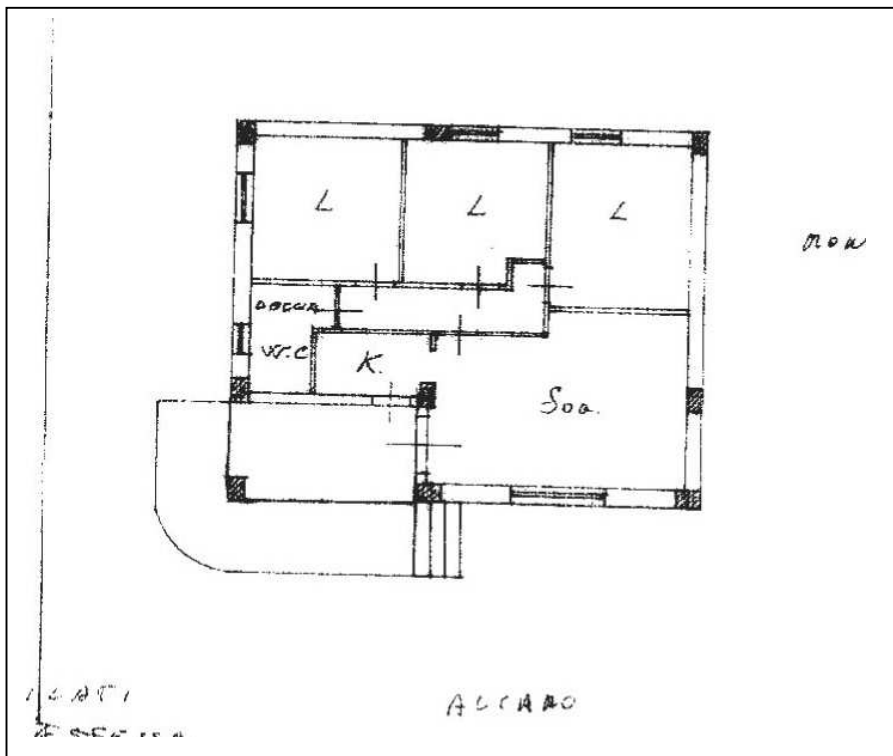


Grafico allegato alla concessione del 2007. Piano terra (All. 27)



Estratto planimetria catastale. Piano terra (All. 7)

Come già precisato al quesito 3, tutte le difformità sopra indicate attengono ad interventi realizzati dopo il rilascio della concessione in sanatoria n. 91/1993 e della concessione edilizia n. 54/2007 per quanto concerne l'ampliamento del primo piano e, configurandosi quali ampliamenti volumetrici e di superficie, non possono in alcun modo essere regolarizzati sulla base della vigente normativa edilizia e urbanistica, ad eccezione della modifica interna dei tramezzi del piano terra.

In particolare, per quanto concerne il primo piano, edificato con altezze superiori rispetto alla concessione del 2007 ed interessato da un cambio di destinazione d'uso da locale tecnico ad abitazione, non è possibile presentare istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art 36 bis del nuovo Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2011) come modificato dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), in virtù del quale sarebbe possibile, tramite l'accertamento di doppia conformità edilizia e urbanistica, regolarizzare eventuali interventi in parziale difformità o variazioni essenziali. Nel caso in esame, infatti, non sarebbero rispettati i requisiti della doppia conformità con riguardo alle prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio modificato con delibera di C.C. n. 34 del 26/03/2024 stante che tale regolamento impone, per i sottotetti da adibire a locali tecnici o di sgombero, un'altezza massima di 2,30 metri misurata tra il colmo del tetto e l'estradosso del sottostante solaio piano, mentre attualmente l'altezza al colmo risulta essere 3,40 metri.

Non è possibile, altresì, ricorrere alle sanatorie di cui alle leggi L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003 in quanto l'ampliamento non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Dunque, si deve prevedere la demolizione del primo piano riportando i luoghi alla configurazione rappresentata nella planimetria catastale del 1983 in cui è rappresentato il solo piano terra. Infatti, per quanto sopra precisato con riguardo alle altezze massime dei sottotetti imposte dal nuovo Regolamento Edilizio, non è possibile procedere con un ripristino del sottotetto conformemente ai grafici della concessione edilizia del 2007 poiché, nell'ipotesi di una demolizione e ricostruzione, non si potrebbe più costruire con un'altezza massima delle falde di 2,50 metri ma dovrebbe essere rispettata l'altezza massima al colmo di 2,30 metri imposta dal vigente Regolamento Edilizio.

Dunque, per ricostruire il sottotetto a falde come locale tecnico a servizio dell'abitazione sarebbe necessario richiedere una nuova concessione edilizia presentando nuovi grafici progettuali.

La demolizione del primo piano comporta anche la demolizione dei balconi e dei pilastri costruiti a piano terra vicino al portico a sostegno di uno dei suddetti balconi.

Ancora, si deve prevedere la demolizione della scala in cemento armato che conduce al primo piano e dei due corpi edilizi costruiti negli spazi esterni retrostanti il fabbricato a ridosso dei confini nord-est e sud-est della particella di terreno. Tali corpi edilizi costituiscono ampliamento di superficie e di volumetria e non possono essere sanati non essendovi residui di cubatura all'interno del lotto di terreno, stante che la densità edilizia fondiaria in zona "E" di verde agricolo è pari a 0,03 mc/mq. Inoltre, non sono rispettate le distanze minime dai confini del lotto che in zona "E" sono pari a 10 metri, come riportato nelle NTA del vigente PRG. Non si potrebbe, dunque, ricorrere ad un permesso di costruire in sanatoria (accertamento di doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 non essendovi conformità urbanistica né edilizia.

Per quanto concerne la tettoia realizzata sul fronte sud-est del fabbricato, se ne deve prevedere la rimozione considerato che non si tratta di struttura precaria facilmente rimovibile ma di struttura infissa stabilmente al suolo e, pertanto, non può essere regolarizzata a posteriori ai sensi dell'art. 20 della L. 4/2003.

Per la demolizione delle opere irregolarmente realizzate ed il ripristino dei luoghi si può procedere in regime di edilizia libera senza la necessità di alcuna comunicazione al Comune. Infatti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera ad) della Legge Regionale n. 16/2016, come modificata dalla legge regionale n. 23/2021, *l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo* ricade in attività edilizia libera per la quale non è richiesta la presentazione di alcuna pratica al Comune. Tuttavia, è necessario comunicare alle autorità competenti lo smaltimento degli sfabbricidi prodotti dalle demolizioni.

Si fa presente che la demolizione del primo piano del fabbricato non deve arrecare pregiudizio statico al piano terra regolarizzato con concessione in sanatoria n. 91/1993. Trattandosi di demolizioni che interessano elementi strutturali del fabbricato, si consiglia,

dunque, di eseguire le operazioni di ripristino con l'ausilio di un ingegnere strutturista in modo che il processo possa essere guidato, controllato e verificato dal punto di vista statico. Sarebbe auspicabile che al termine dei lavori di ripristino l'ingegnere incaricato rilasci una relazione di idoneità strutturale.

I costi di ripristino, comprensivi del compenso del tecnico strutturista si valutano orientativamente in € 9.000,00.

Totale costi di ripristino delle opere abusive:

Costi dei lavori + spettanze professionista: € 6.500,00 + € 2.500,00 = € 9.000,00

Per le modifiche dei tramezzi interni, come già precisato al quesito 3, dopo aver provveduto alle opere di ripristino, è possibile presentare al Comune di Partinico una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva corrispondendo una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 ed un importo di € 65,82 per diritti di istruttoria e di segreteria, salvo conguaglio da parte del comune.

Infine, dovrà essere presentata al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale è necessario versare l'importo di € 100,00 a titolo di diritti di istruttoria e di segreteria.

Oltre ai suddetti costi deve essere considerato l'onorario del professionista incaricato della presentazione della CILA tardiva e della SCA che si stima intorno ad € 2.500,00.

Totale costi di regolarizzazione edilizia:

€ 1.000,00 + € 65,82 + 100,00 + € 2.500,00 = € 3.665,82

Una volta presentata la CILA tardiva sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale che tenga conto della nuova posizione dei tramezzi tramite la redazione del documento DOCFA da parte di un tecnico abilitato da presentare all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali.

Il costo amministrativo di presentazione della pratica DOCFA è di €. 50,00. Ai costi di accettazione del DOCFA dovrà essere sommato il costo della sanzione amministrativa prevista per la tardiva dichiarazione di variazione catastale, ai sensi della Legge 30 dicembre 2004 n. 311. Solitamente viene applicata forfettariamente la sanzione di € 516,00 salvo diversa determinazione dell'ufficio competente. Va per ultimo ricordato il costo relativo alle

competenze professionali del tecnico incaricato dell'aggiornamento catastale. Tale costo può determinarsi orientativamente in € 500,00.

Totale costi di regolarizzazione catastale:

€ 50,00 + € 516,00 + € 500,00 = € 1.066,00

### **QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

All'atto dei del sopralluogo del 29/02/2024 l'immobile risultava nella disponibilità dei debitori.

### **QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Come determinato in risposta al quesito 6, sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- ripristino dei luoghi, con un costo pari a circa **euro 9.000,00**
- regolarizzazione edilizio-urbanistica (CILA tardiva e SCA), con un costo pari a circa **euro 3.665,82**
- regolarizzazione catastale (DOCFA), con un costo pari a **circa euro 1.066,00**

I suddetti costi, pari a **€ 13.731,82**, sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Per i vincoli di natura urbanistica si rimanda alla lettura del paragrafo 6.1

#### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 08/06/2025 (**All. 9**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- TRASCRIZIONE del 06/03/2020 - Registro Particolare 7129 Registro Generale 10905 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 290 del 25/01/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE del 03/07/2007 - Registro Particolare 12642 Registro Generale 51064 Pubblico ufficiale MARSALA ANTONIO Repertorio 39133/9524 del 29/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

L'immobile non è gravato da censo e livello.

**QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Non esiste un condominio costituito.

**QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie

immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2024, il valore medio attribuito dall'OMI ad immobili di tipologia simile a quello in esame (abitazioni in villino) in normale stato di conservazione, ubicati nella medesima zona omogenea Extraurbana/Zone Rurali, è pari a € 725,00 per metro quadrato (minimo €/mq 580,00, massimo €/mq 870,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 725,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima, così come il metodo utilizzato, sono tratti dal testo "Stima degli immobili" di Graziano Castello, ed. Flaccovio, gennaio 2007.

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.

COEFFICIENTE ZONA O QUARTIERE: **0,76**

<b>DETERMINAZIONE DEL COEFF. POSIZIONALE DELLA ZONA</b>	
Indica un giudizio di centralità	Coefficiente centralità
tra m 501 e Km 3	1,05
Indica un giudizio di vicinanza	Coefficiente vicinanza
oltre km 1	0,97
Coefficiente posizionale della zona (X <sub>1</sub> )	
<b>1,02</b>	

<b>COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 1^)</b>																																									
A basso impatto ambientale																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Dotazione Secondaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="checkbox"/> Scuole</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Giardini</td><td style="text-align: right;">1,08</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Linee di autobus</td><td style="text-align: right;">0,90</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Stazione ferroviaria</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Metropolitana</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Musei</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Uffici pubblici</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Posto di polizia</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> </tbody> </table>	Dotazione Secondaria		<input type="checkbox"/> Scuole	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Giardini	1,08	<input type="checkbox"/> Linee di autobus	0,90	<input type="checkbox"/> Stazione ferroviaria	1,00	<input type="checkbox"/> Metropolitana	1,00	<input type="checkbox"/> Musei	1,00	<input type="checkbox"/> Uffici pubblici	1,00	<input type="checkbox"/> Posto di polizia	1,00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Dotazione Primaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="checkbox"/> Fognatura</td><td style="text-align: right;">0,90</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Adduzione idrica</td><td style="text-align: right;">0,60</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Telefono</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Gas</td><td style="text-align: right;">0,95</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Dotazione Terziaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="checkbox"/> Supermercati</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Impianti sportivi</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Cinema e teatri</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> </tbody> </table>	Dotazione Primaria		<input type="checkbox"/> Fognatura	0,90	<input type="checkbox"/> Adduzione idrica	0,60	<input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Telefono	1,00	<input type="checkbox"/> Gas	0,95	Dotazione Terziaria		<input type="checkbox"/> Supermercati	1,00	<input type="checkbox"/> Impianti sportivi	1,00	<input type="checkbox"/> Cinema e teatri	1,00	<input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi	1,00
Dotazione Secondaria																																									
<input type="checkbox"/> Scuole	1,00																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Giardini	1,08																																								
<input type="checkbox"/> Linee di autobus	0,90																																								
<input type="checkbox"/> Stazione ferroviaria	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Metropolitana	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Musei	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Uffici pubblici	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Posto di polizia	1,00																																								
Dotazione Primaria																																									
<input type="checkbox"/> Fognatura	0,90																																								
<input type="checkbox"/> Adduzione idrica	0,60																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica	1,00																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Telefono	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Gas	0,95																																								
Dotazione Terziaria																																									
<input type="checkbox"/> Supermercati	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Impianti sportivi	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Cinema e teatri	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi	1,00																																								

<b>COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 2^)</b>																			
Ad alto impatto ambientale																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Dotazione primaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="checkbox"/> Tralicci elettrici</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Depuratori</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Centrali di energia</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Cimiteri</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> </tbody> </table>	Dotazione primaria		<input type="checkbox"/> Tralicci elettrici	1,00	<input type="checkbox"/> Depuratori	1,00	<input type="checkbox"/> Centrali di energia	1,00	<input type="checkbox"/> Cimiteri	1,00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Dotazione terziaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="checkbox"/> Discoteche</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Stadio</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Industrie</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> </tbody> </table>	Dotazione terziaria		<input type="checkbox"/> Discoteche	1,00	<input type="checkbox"/> Stadio	1,00	<input type="checkbox"/> Industrie	1,00
Dotazione primaria																			
<input type="checkbox"/> Tralicci elettrici	1,00																		
<input type="checkbox"/> Depuratori	1,00																		
<input type="checkbox"/> Centrali di energia	1,00																		
<input type="checkbox"/> Cimiteri	1,00																		
Dotazione terziaria																			
<input type="checkbox"/> Discoteche	1,00																		
<input type="checkbox"/> Stadio	1,00																		
<input type="checkbox"/> Industrie	1,00																		
Coefficiente funzionale a basso impatto																			
<b>0,50</b>																			
Coefficiente funzionale ad alto impatto																			
<b>0,90</b>																			
Coefficiente funzionale della zona (X <sub>2</sub> )																			
<b>0,45</b>																			

COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA			Indica per o cliccando ne
Presenza elementi estetici di visuale			Coefficiente di visuale <input style="width: 100%;" type="text" value="1,29"/>
<input type="checkbox"/> Sì	Elemento naturale predominante	1,10	
<input type="checkbox"/> Sì	Panoramicità	1,15	
<input type="checkbox"/> No	Elemento artificiale predominante	1,02	Coefficiente di fruizione <input style="width: 100%;" type="text" value="1,29"/>
Presenza elementi estetici di fruizione			
<input type="checkbox"/> Sì	Parco	1,05	
<input type="checkbox"/> Sì	Scorci caratteristici	1,20	Coefficiente estetico della zona (X <sub>3</sub> ) <input style="width: 100%;" type="text" value="1,66"/>
<input type="checkbox"/> No	Attraversamenti artificiali	1,02	

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA			Attenzione c correlazione i dati precisi
Dati relativi al movimento della popolazione			Andamento della popolazione <input style="width: 100%;" type="text" value="0,00"/>
Popolazione della zona <b>tre</b> anni prima della stima <input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>			
Popolazione della zona <b>due</b> anni prima della stima <input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>			
Popolazione della zona nell' <b>anno</b> precedente alla stima <input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>			Andamento dei reati <input style="width: 100%;" type="text" value="0,00"/>
Dati relativi ai reati commessi nella zona			
Reati commessi nella zona <b>tre</b> anni prima della stima <input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>			
Reati commessi nella zona <b>due</b> anni prima della stima <input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>			Coefficiente sociale della zona (X <sub>4</sub> ) <input style="width: 100%;" type="text" value="1,00"/>
Reati commessi nella zona nell' <b>anno</b> precedente alla stima <input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>			

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELLA ZONA	
Coefficiente posizionale della zona (X <sub>1</sub> ) <input style="width: 100%;" type="text" value="1,02"/>	Coefficiente funzionale della zona (X <sub>2</sub> ) <input style="width: 100%;" type="text" value="0,45"/>
Coefficiente estetico della zona (X <sub>3</sub> ) <input style="width: 100%;" type="text" value="1,66"/>	Coefficiente sociale della zona (X <sub>4</sub> ) <input style="width: 100%;" type="text" value="1,00"/>
Coefficiente (X) globale della zona dell'immobile <input style="width: 100%; background-color: #cccccc;" type="text" value="0,76"/>	

COEFFICIENTE EDIFICIO: **0,94**

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto idraulico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del gas	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto del telefono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del citofono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto ascensore	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto di riscaldamento	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto di condizionamento	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Piscina	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Palestra	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campi da tennis	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campo da golf	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Giardino privato	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No

Domande specifiche sugli impianti

Piani Edificio

Autonomo?

Autonomo?

Coefficiente funzionale dell'edificio (Y<sub>1</sub>)


COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO	
Facciata	<input type="text" value="Mediocre"/>
Decorazioni di facciata	<input type="text" value="Mediocre"/>
Atrio condominiale	<input type="text"/>
Scala Condominiale	<input type="text"/>
Accessi alle abitazioni	<input type="text" value="Mediocre"/>
Portone edificio	<input type="text"/>
Portoncini appartamenti	<input type="text"/>
Qualità architettonica	<input type="text" value="Mediocre"/>
Progettista	<input type="text" value="Mediocre"/>

Coefficiente estetico dell'edificio (Y<sub>2</sub>)

COEFFICIENTE SOCIALE DELL'EDIFICIO	
Portiere	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Portone d'ingresso sempre chiuso	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Telecamera a circuito chiuso	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Videocitofono	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Recinzione proprietà condominiale	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Riunioni condominiale serene	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Silenzio nelle ore notturne	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Cause penali o civili tra condomini	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Cause civili del condominio con terzi	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Stesso amministratore da oltre 10 anni	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No

Indica per ogni voce la presenza cliccando sul si o sul no

Coefficiente sociale dell'edificio (Y<sub>3</sub>)

Prosegui la stima 

In caso di casa indipendente, valutare i parametri rispetto all'intorno immediato. Se isolata, trascurare la pagina.

<b>COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (1^PARTE)</b>																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: left; font-size: small;">Conservazione Scale</td></tr> <tr><td style="width: 70%;">Tinteggiatura</td><td style="width: 30%;"></td></tr> <tr><td>Gradini</td><td></td></tr> <tr><td>Atrio</td><td></td></tr> <tr><td>Infissi scale</td><td></td></tr> <tr><td>Altre minori</td><td></td></tr> </table>	Conservazione Scale		Tinteggiatura		Gradini		Atrio		Infissi scale		Altre minori		<p style="font-size: x-small;">Indicare sempre un intervento per ogni voce, anche se non immediatamente necessario occorre prevedere un intervento minimo</p>																
Conservazione Scale																													
Tinteggiatura																													
Gradini																													
Atrio																													
Infissi scale																													
Altre minori																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: left; font-size: small;">Conservazione Facciate</td></tr> <tr><td>Ponteggi</td><td>Intervento parziale</td></tr> <tr><td>Dem. intonachi</td><td>Intervento parziale</td></tr> <tr><td>Tinteggiature</td><td>Intervento completo</td></tr> <tr><td>Rifare intonachi</td><td>Intervento parziale</td></tr> <tr><td>Vernice infissi</td><td>Intervento minimo</td></tr> <tr><td>Altre minori</td><td></td></tr> </table>	Conservazione Facciate		Ponteggi	Intervento parziale	Dem. intonachi	Intervento parziale	Tinteggiature	Intervento completo	Rifare intonachi	Intervento parziale	Vernice infissi	Intervento minimo	Altre minori		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: left; font-size: small;">Conservazione Tetto piano</td></tr> <tr><td>Rim. pavimento</td><td>Intervento minimo</td></tr> <tr><td>Rif. pendenze</td><td>Intervento minimo</td></tr> <tr><td>Rif. pavimento</td><td>Intervento minimo</td></tr> <tr><td>Grondaie e pl.</td><td>Intervento minimo</td></tr> <tr><td>Posa guaine</td><td>Intervento minimo</td></tr> <tr><td>Altre minori</td><td></td></tr> </table>	Conservazione Tetto piano		Rim. pavimento	Intervento minimo	Rif. pendenze	Intervento minimo	Rif. pavimento	Intervento minimo	Grondaie e pl.	Intervento minimo	Posa guaine	Intervento minimo	Altre minori	
Conservazione Facciate																													
Ponteggi	Intervento parziale																												
Dem. intonachi	Intervento parziale																												
Tinteggiature	Intervento completo																												
Rifare intonachi	Intervento parziale																												
Vernice infissi	Intervento minimo																												
Altre minori																													
Conservazione Tetto piano																													
Rim. pavimento	Intervento minimo																												
Rif. pendenze	Intervento minimo																												
Rif. pavimento	Intervento minimo																												
Grondaie e pl.	Intervento minimo																												
Posa guaine	Intervento minimo																												
Altre minori																													

<b>COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (2^PARTE)</b>																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: left; font-size: small;">Conservazione Tetto a falde</td></tr> <tr><td style="width: 70%;">Rim. tegole</td><td style="width: 30%;"></td></tr> <tr><td>Rif. orditura</td><td></td></tr> <tr><td>Rif. tegole</td><td></td></tr> <tr><td>Grondaie e pl</td><td></td></tr> <tr><td>Altre minori</td><td></td></tr> </table>	Conservazione Tetto a falde		Rim. tegole		Rif. orditura		Rif. tegole		Grondaie e pl		Altre minori		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: left; font-size: small;">Conservazione Impianti</td></tr> <tr><td>Elettrico scale</td><td></td></tr> <tr><td>IIdraulico com.</td><td></td></tr> <tr><td>Col. fognarie</td><td></td></tr> <tr><td>Riscaldamento</td><td></td></tr> <tr><td>Citofonico</td><td>Intervento minimo</td></tr> <tr><td>Antenna centr.</td><td></td></tr> <tr><td>Altri minori</td><td></td></tr> </table>	Conservazione Impianti		Elettrico scale		IIdraulico com.		Col. fognarie		Riscaldamento		Citofonico	Intervento minimo	Antenna centr.		Altri minori	
Conservazione Tetto a falde																													
Rim. tegole																													
Rif. orditura																													
Rif. tegole																													
Grondaie e pl																													
Altre minori																													
Conservazione Impianti																													
Elettrico scale																													
IIdraulico com.																													
Col. fognarie																													
Riscaldamento																													
Citofonico	Intervento minimo																												
Antenna centr.																													
Altri minori																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: left; font-size: small;">Conservazione Facciate</td></tr> <tr><td>Distacchi</td><td></td></tr> <tr><td>Fondazioni</td><td></td></tr> <tr><td>Cedimenti</td><td></td></tr> </table>	Conservazione Facciate		Distacchi		Fondazioni		Cedimenti		<p style="font-size: x-small;">Coefficiente di conservazione dell'edificio (Y4)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center; padding: 2px;">0,96</div>																				
Conservazione Facciate																													
Distacchi																													
Fondazioni																													
Cedimenti																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: left; font-size: small;">Conservazione Parti comuni</td></tr> <tr><td>Op. varie</td><td></td></tr> </table>	Conservazione Parti comuni		Op. varie																										
Conservazione Parti comuni																													
Op. varie																													

<b>DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO</b>	
<p style="font-size: x-small;">Coefficiente funzionale dell'edificio (Y1)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center; padding: 2px;">1,01</div>	<p style="font-size: x-small;">Coefficiente estetico dell'edificio (Y2)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center; padding: 2px;">0,94</div>
<p style="font-size: x-small;">Coefficiente sociale dell'edificio (Y3)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center; padding: 2px;">1,03</div>	<p style="font-size: x-small;">Coefficiente di conservazione edificio (Y4)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center; padding: 2px;">0,96</div>
<p style="font-size: x-small;">Coefficiente (Y) globale dell'edificio dell'immobile</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center; padding: 2px; background-color: #cccccc;">0,94</div>	



### COEFFICIENTE DIMENSIONALE ABITAZIONE

Il programma riporta automaticamente la su indicata precedentem

La superficie commerciale dell'alloggio è 74 metri quadrati

Sotto mq 40,00				1,25
Tra i mq 41,00	e i mq 60,00			1,20
Tra i mq 61,00	e i mq 80,00			1,10
Tra i mq 81,00	e i mq 100,00			1,00
Tra i mq 101,00	e i mq 120,00			0,95
Tra i mq 121,00	e i mq 150,00			0,90
Tra i mq 151,00	e i mq 180,00			0,85
Oltre mq 180,00				0,80

Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z<sub>4</sub>)

1,10

### COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE

Esprim dell'int necess

Demolizioni	Num. stanze
Pareti <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Pavimenti <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Rivestimenti <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Intonachi <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Rimozioni <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2

Rifacimenti	Num. stanze
Pareti <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Pavimenti <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Rivestimenti <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Intonachi <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Tinteggiature <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	4
Finestre <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Porte <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Op. speciali <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	

Impiantistica	Num. punti
Elettrico <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	60
Idraulico <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2

Riscald. nto	Num. stanze
<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	4
Idrosanitario <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Fognario <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	

Coefficiente di conservazione abitazione (Z<sub>5</sub>)

0,62

### DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'ABITAZIONE

Coefficiente funzionale dell'abitazione (Z <sub>1</sub> ) <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px; text-align: center;">2,28</div>	Coefficiente estetico dell'abitazione (Z <sub>2</sub> ) <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px; text-align: center;">1,00</div>
Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z <sub>3</sub> ) <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px; text-align: center;">0,84</div>	Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z <sub>4</sub> ) <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px; text-align: center;">1,10</div>
Coefficiente di conservazione abitazione (Z <sub>5</sub> ) <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px; text-align: center;">0,62</div>	

Coefficiente (Z) globale dell'abitazione

1,31

COEFFICIENTE RIASSUNTIVO di svalutazione/rivalutazione dell'immobile: **0,94**

RIASSUNTIVO DEI COEFFICIENTI	
Coefficiente complessivo della zona (X)	0,76
Coefficiente complessivo dell'edificio (Y)	0,94
Coefficiente complessivo dell'appartamento (Z)	1,31
Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione abitazione	0,94

Moltiplicando, dunque, il coefficiente riassuntivo di 0,94 con il valore unitario medio OMI pari a € 725,00, si ottiene il valore unitario medio corretto pari a € 681,50/mq.

Il suddetto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 123,000 mq restituisce il seguente:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

€/mq 681,50 x 123,00 mq = **€ 83.824,50**

Tale valore è stato confrontato con i prezzi di offerte di vendita (asking price) di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto. La ricerca, condotta sui portali [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it), ha permesso di reperire alcune offerte di vendita del secondo semestre 2024 riferite ad abitazioni situate nella zona extraurbana rurale dove è situato il bene pignorato, entro un raggio di circa 800 metri dal bene.

Si tratta di abitazioni in villini con terreno di pertinenza. Alcuni si trovano allo stato grezzo e sono da definire, altri in discrete condizioni di conservazione che necessitano, comunque, di interventi di manutenzione ordinaria.

I prezzi di offerta reperiti per immobili in discreto stato di conservazione, come nel caso del bene in esame, ma che necessitano di alcuni interventi, oscillano €/mq 675,00 ed €/mq 792,00 (**Al. 32**), con una media di €/mq 735,00.

Tuttavia, si consideri che i valori unitari reperiti attraverso le sopraccitate indagini di mercato riguardano offerte di vendita e non l'effettivo prezzo di vendita che, generalmente, subisce una diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene che, per il 4° trimestre 2024 e per il sud e le isole aree in non urbane (popolazione  $\leq 250.000$  abitanti), risulta in media pari al 10,2% sulla base di quanto riportato nella Tav. 5 allegata al *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 4° trimestre 2024*, pubblicata in data 27/02/2025 sul sito della Banca d'Italia, [www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/) (**all. 13**).

Pertanto, tenendo conto dello sconto medio del 10,2% sui prezzi delle offerte di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, il valore unitario medio delle offerte di vendita, con riguardo agli immobili allo stato originario da ristrutturare come nel caso dell'immobile pignorato, deve essere rimodulato ed assume il valore di €/mq 660,00.

Tale valore è sostanzialmente in linea con il valore unitario di €/mq 681,50 ottenuto per il bene pignorato con il processo di stima in precedenza descritto

Dal valore di stima di € 83.824,50 è necessario, tuttavia, detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a 13.731,82 alle quali deve aggiungersi il costo della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica stimato in € 200,00, per un totale di spesa di circa 14.000,00 salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e salvo ulteriori richieste delle imprese e dei tecnici incaricati della regolarizzazione edilizia e della redazione dell'APE.

Si avrà, pertanto: € 83.824,50 - € 14.000,00 = € 69.824,50

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

€ 69.824,50 - 5% di € 69.824,50 = € 66.333,27 arrotondato a **€ 66.300,00 (Euro Sessantaseimilatrecento)**

**QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Decreto di nomina dell'esperto
2. Verbale di immissione in possesso del 23/11/2020
3. Verbale di sopralluogo del 29/02/2024

Documentazione catastale

4. Estratto del foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Fabbricati
6. Visura storica del Catasto Terreni
7. Planimetria catastale
8. Tipo mappale n. 14 del 23/04/1983

Documentazione ipotecaria

9. Elenco sintetico delle formalità per immobile
10. Nota di trascrizione titolo di proprietà immobile (atto di acquisto del 22/11/2004, rep. 15096, Notaio Roberto Allotta, trascritto in data 01/12/2004 ai nn. 59101/36437)
11. Nota di trascrizione dichiarazione di successione trascritta il 21/08/2006 ai nn. 53957/29197
12. Nota di trascrizione compravendita del 12/07/1979, rep. 1260, Notaio Salvatore Diliberto, trascritto a Palermo il 25/07/1979 ai nn. 27571/23359 e nota di rettifica
13. Nota di trascrizione concessione in sanatoria n. 91/1993
14. Nota di trascrizione concessione edilizia n. 54/2007

Elaborati grafici prodotti dall'esperto

15. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100  
Tav. 1. Rilievo piano terra

Tav. 2. Rilevo primo piano

16. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale in scala 1:100

Tav. 3. Schema comparativo piano terra

Tav. 4. Schema comparativo rimo piano

17. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

Istanze inoltrate all'Agenzia delle Entrate per rettifica catastale

18. Istanza pec del 19/01/2022 per visione busta modello 58 e istanza di sollecito del 03/03/2022 e risposta del 07/03/2022

19. Istanza pec del 22/04/2002 e risposta ufficio

20. Istanza pec del 17/06/2002 per acquisizione tipo Mappale n. 14 del 23/04/1983 e pec sollecito del 03/10/2022

21. Presentazione istanza modello unico di rettifica catastale del 30/01/2023 e pec di richiesta stato pratica inoltrata il 12/09/2023 e appuntamento del 09/11/2023

22. Risposta pec Agenzia Entrate di conclusione della pratica pervenuta in data 01/12/2023

Documentazione urbanistica ed edilizia

23. Certificato di Destinazione Urbanistica e istanza pec di rilascio certificato tramessa al Settore Urbanistica

24. Istanza pec di accesso atti del 01/02/2024 e solleciti inoltrati al Settore Edilizia Privata/Condominio in data 24/06/2024, 11/10/2024, 17/02/2025 e 05/06/2025

25. Concessione edilizia in sanatoria n. 91 del 05/10/1993

26. Concessione edilizia n. 54 del 25/05/2007

27. Copia relazione tecnica e grafici di progetto relativi alla concessione edilizia n. 54/2007

Atto di provenienza

28. Titolo di proprietà immobile (atto di acquisto del 22/11/2004, rep. 15096, Notaio Roberto Allotta, trascritto in data 01/12/2004 ai nn. 59101/36437)

29. Visura Catasto Energetico Fabbricati

30. Quotazioni Omi 2° semestre 2024 zona omogenea Extraurbana/Rurale
31. Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 4 trimestre 2024, in [www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni](http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni), Tav. 7
32. Offerte di vendita tratte dal portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, data 08/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Daniela Carollo