

---

# TRIBUNALE DI SCIACCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Ing. Accidenti Vitalba,  
nell'Esecuzione Immobiliare 79/2016 del R.G.Es.

promossa da

**SPV "Fino 1 Securitisation s.r.l."**

Viale Majno n. 45

Milano (MI) – P. IVA: 09966380967

con procuratore

**Avv. Fauci Maria Antonia**

C.F.: FCAMNT55A67I533K

Via Emilio Ravasio n. 20

92019 Sciacca (AG)

Pec: mariaantonia.fauci@avvsciacca.legalmail.it

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	4
Lotto.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Consistenza .....	11
Precisazioni, stato di occupazione, regolarità edilizia .....	11
Verifica regolarità edilizia dell'immobile .....	112
Cronostoria dati catastali dell'immobile.....	114
Verifica regolarità catastale .....	1114
Vincoli od oneri condominiali – parti comuni .....	114
Servitù, censo, livello, usi civici, formalità pregiudizievoli .....	15
Provenienze ventennali dell'immobile.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Calcolo del valore stimato.....	27
Conclusioni.....	27



## INCARICO

---

In data 08/01/2018 la sottoscritta Ing. Accidenti Vitalba, con studio in Montevago (AG), Via Puccini n. 1, e-mail: [accidentivitalba@yahoo.it](mailto:accidentivitalba@yahoo.it), pec: [vitalba.accidenti@ingpec.eu](mailto:vitalba.accidenti@ingpec.eu), Cell: 333/4727580, veniva nominata Esperto con quesito "Perizia" (comunicazione avvenuta mediante pec); in data 25/01/2018 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito avanti al Dott. Antonino Lala presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca.

## PREMESSA

---

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da:

- Edificio di civile abitazione sito in Salaparuta, Via Galileo Galilei n.2, composto da
  - un garage dalla consistenza catastale di mq 45, posto a piano terra, distinto in catasto al foglio P95, particella 136, sub.2, categoria C/6, classe 9, con la rendita catastale di € 109,23;
  - un appartamento dalla consistenza catastale di vani 4,5, posto al piano terra/primo, distinto in catasto al foglio P95, particella 136, sub.3, categoria A/3, classe 5, con la rendita catastale di € 244,03.

Tali informazioni sono rilevabili dalla certificazione notarile redatta in data 16/01/2014 dal Notaio Dott. Messina Maria Angela, con studio in Palermo, Via Gen. Antonino Di Giorgio nn. 24/26, iscritta presso il ruolo del Collegio Notarile di Palermo, redatta per conto di "**UniCredit Management Bank S.p.A.**" e dalle visure catastali storiche richieste dalla sottoscritta all'Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio - Servizi Catastali in data 22/04/2018.

Da queste ultime si evince inoltre

- che l'immobile è intestato all'esecutato Sig. "A" (proprietà per 1/1 bene personale).
- che lo stesso ha nuovi connotati catastali rispetto a quelli sopra riportati, che nel seguito si elencano
  - ✓ **garage:** consistenza catastale mq 45, posto a piano terra, distinto in catasto al foglio 27, particella 1546, sub.2, categoria C/6, classe 9, con la rendita catastale di € 109,23;
  - ✓ **appartamento:** consistenza catastale di vani 4,5, posto al piano terra/primo, distinto in catasto al foglio 27, particella 1546, sub.3, categoria A/3, classe 5, con la rendita catastale di € 244,03

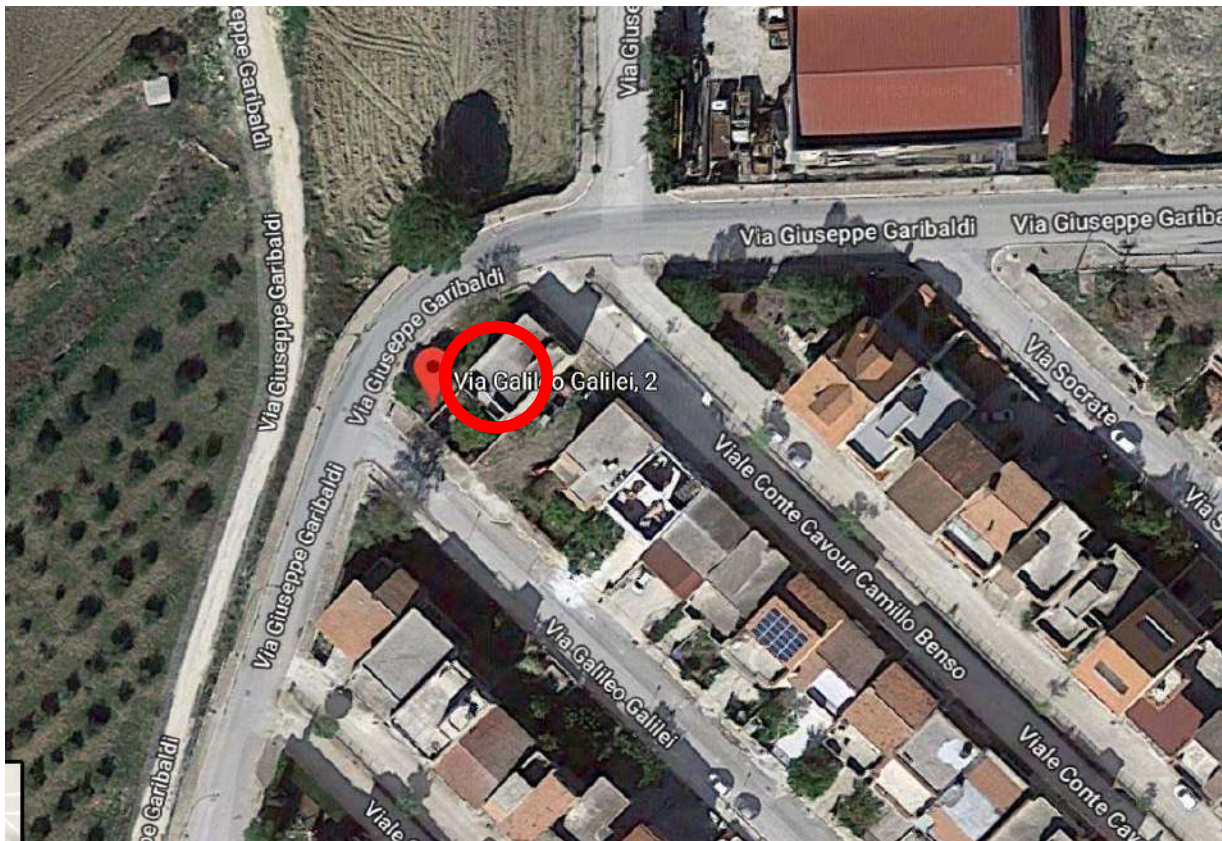
Tali informazioni sono compatibili con quelle riportate nell'atto di precetto, nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.



## DESCRIZIONE

### Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato nel Comune di Salaparuta, in Via Galileo Galilei n.2, in una posizione alquanto periferica.





Fronte prospiciente la Via Cavour (foto reale)



Fronte prospiciente la Via Cavour (foto da Google Maps)





Fronte prospiciente Via G. Galilei (foto reale)



Fronte prospiciente Via G. Galilei (foto da Google Maps)





Fronte laterale, prospiciente Via G. Garibaldi (foto reale)



Fronte laterale, prospiciente Via G. Garibaldi (foto da Google Maps)





**Inizio delle operazioni peritali - Sopralluogo**

Il giorno 30 del mese di aprile dell'anno 2018 alle ore 15:00 in Salaparuta e precisamente in Via Galileo Galilei n.2, come precedentemente comunicato alle parti (con lettera raccomandata 1 n. 05256519615-6 al Sig. "A" e tramite pec all'avvocato Maria Antonia Fauci, procuratrice di **SPV" Fino 1 Securitisation s.r.l.**"), la sottoscritta CTU, controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori, procedeva al primo sopralluogo.

Sul sito oggetto dell'indagine non era presente nessuna delle parti convocate, per cui non è stato possibile accedere all'immobile. La sottoscritta si è dunque limitata a fotografare e rilevare per quanto possibile l'immobile dall'esterno sia dalla Via G. Galilei, che dalla Via Cavour e dalla via G. Garibaldi (si veda verbale del 30/04/18).

In seguito alla nomina del Custode Giudiziario, Avv. Craparo Salvatore, è stato possibile accedere all'immobile il giorno 11 del mese di ottobre dell'anno 2018. In quell'occasione è stato possibile rilevare e fotografare l'immobile anche dall'interno (si veda verbale del 11/10/18).

**LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Immobile di civile abitazione sito in Salaparuta, Via Galileo Galilei n.2, composto da un garage, di consistenza catastale pari a mq 45, posto a piano terra, distinto in catasto al foglio 27, particella 1546, sub.2, categoria C/6, classe 9, con la rendita catastale di € 109,23 e da un appartamento, di consistenza catastale pari a vani 4,5, posto al piano terra/primo, distinto in catasto al foglio 27, particella 1546, sub.3, categoria A/3, classe 5, con la rendita catastale di € 244,03.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 1) Sig. "A" (Proprietà 1/1, bene personale);

**CONFINI**

L'immobile si trova ubicato nel Comune di Salaparuta, si sviluppa su due elevazioni + terrazzo (piano semi-interrato, piano rialzato, terrazzo) ed ha una fronte prospiciente la Via Galilei, una fronte prospiciente la Via Cavour, una fronte prospiciente la via Garibaldi e una confinante con proprietà aliena. Si riporta mappa a grande scala.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato con solai latero-cementizi e fondazioni anch'esse in conglomerato cementizio armato.

I muri di tamponamento hanno uno spessore medio di cm 30 e sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura sia sulla superficie esterna che sulla superficie interna; in diversi tratti presentano segni di umidità e degradi dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici (si fa presente che alcune finestre si presentano prive di vetri), ai fenomeni di risalita capillare e alla mancata manutenzione (si veda documentazione fotografica allegata).

I tramezzi, di spessore variabile tra i 10 e i 20 cm, sono anch'essi intonacati e tinteggiati e presentano lo stesso quadro dei degradi dei muri di tamponamento.

Pavimentazione interna: E' stata realizzata in ceramica e si presenta in diversi stati di conservazione spostandosi da un ambiente all'altro; in particolare la pavimentazione del piano semi-interrato si presenta fortemente danneggiata.

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono di diverso tipo. Alcuni sono realizzati all'esterno con avvolgibili e all'interno con ante a battente in ferro e vetro, altri con persiana esterna in alluminio ed infisso interno con ante a battente in alluminio e vetro. I portoncini sono realizzati uno in ferro e vetro e l'altro in alluminio e vetro.

Infissi interni: gli infissi interni sono in legno e del tipo tamburato.

Scale: La scala che consente l'accesso ai piani superiori, in conglomerato cementizio armato, è rifinita in marmo ed è allo stato attuale in buone condizioni. La ringhiera, in alluminio, si presenta in ottimo stato.

Impianti: Tutti gli impianti esistenti sono realizzati con tubazione sottotraccia e andrebbero controllati perché l'immobile allo stato attuale risulta essere disabitato da molti anni.

Esposizione:

- a Nord-Est su via Cavour



## CONSISTENZA

### Immobile ubicato a Salaparuta (TP) – Via G. Galilei n.2, Piani T, 1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale o Commerciale (Netta)	Superficie Convenzionale o Commerciale (Lorda)	Altezza
Piano semi-interrato	75,000	88,935	1,00	75,000	88,935	3,20
Piano rialzato	75,445	89,685	1,00	75,445	89,685	3,00
Vano scala piano semi-interrato	12,320	14,000	1,00	12,320	14,000	
Vano scala piani superiori	23,320	29,770	0,00	0,000	0,000	
Balconi e Terrazzi (fino a 25 mq)	25,000	25,000	0,25	6,250	6,250	
Balconi e terrazzi (oltre i 25 mq)	78,960	91,590	0,10	7,896	9,159	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,911</b>	<b>208,029</b>	

Per una lettura più attenta dei dati sopra riportati, si allegano alla presente relazione il Computo dettagliato della superficie netta commerciale e il Computo dettagliato della superficie lorda commerciale.

## PRECISAZIONI – STATO DI OCCUPAZIONE - REGOLARITA' EDILIZIA

In data 23/04/2018 sono state trasmesse al Comune di Salaparuta, tramite pec, all'indirizzo [protocollo.salaparuta@cert.legalmail.it](mailto:protocollo.salaparuta@cert.legalmail.it) tre richieste (una indirizzata all'Ufficio Anagrafe, una indirizzata all'Ufficio Tributi, una indirizzata all'Ufficio Tecnico), firmate digitalmente, di copia semplice di tutta la documentazione necessaria alla sottoscritta CTU al fine di poter valutare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto della presente esecuzione e le spese di gestione e manutenzione che gravano sullo stesso e di poterne accertare lo stato di occupazione (si allegano richieste).

E' emerso:

- Che il Sig. "A" risulta non essere iscritto nella banca dati anagrafica del Comune di Salaparuta (si veda Certificato di assenza in banca dati anagrafica del 24/04/2018), dunque non risiede nell'immobile oggetto della presente esecuzione, che risulta essere disabitato e privo di mobili;
- gli importi di IMU e TASI relativi all'immobile di interesse (si allegano prospetti);
- che l'immobile è stato ricostruito sul lotto 626 comparto T, in seguito alle calamità del gennaio del 1968 succedutesi nella Valle del Belice; esso è stato realizzato in seguito all'approvazione dei progetti originario e di variante (si vedano Deliberazioni della Commissione istituita ai sensi dell'art. 5 della legge 29/04/1976 n. 178 n. 304 del 05/11/1977 e n. 101 del 12/05/1979 allegate alla presente);



- che non ci sono pratiche in sanatoria in corso e che dagli atti d'ufficio non risulta essere stato rilasciato né attestato di agibilità né attestati di conformità energetica relativi all'immobile interessato (si allega nota prot. n. 3582 del 21/05/2018 del Comune di Salaparuta).

In data 06/05/2018 è stata trasmessa al Comune di Villa Vicentina (UD), tramite pec, all'indirizzo [protocollo@comune.villavicentina.ud.it](mailto:protocollo@comune.villavicentina.ud.it), una richiesta indirizzata all'Ufficio Anagrafe di copia semplice del certificato contestuale di famiglia e di residenza del Sig. "A".

E' emerso:

- Che il Sig. "A" è stato cancellato per irreperibilità accertata con decorrenza 30/10/2013 e che risulta essere ricomparso nel Comune di Ribera (AG) con decorrenza dal 13/01/2014 (si allega certificazione del 10/05/2018 prot. n. 4429/2018).

In data 14/05/2018 è stata trasmessa al Comune di Ribera (AG), tramite pec, all'indirizzo [protocollogenerale@pec.comune.ribera.ag.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.ribera.ag.it), una richiesta indirizzata all'Ufficio Anagrafe di copia semplice del certificato contestuale di famiglia e di residenza del Sig. "A".

E' emerso:

- Che il Sig. "A" è emigrato a Palermo in data 02/12/2015.

In data 06/07/2018 è stata trasmessa al Comune di Palermo (PA), tramite pec, all'indirizzo [anagrafe@cert.comune.palermo.it](mailto:anagrafe@cert.comune.palermo.it), una richiesta indirizzata all'Ufficio Anagrafe di copia semplice del certificato contestuale di famiglia e di residenza del Sig. "A".

E' emerso:

- Che il Sig. "A" è membro della convivenza casa circondariale "UCCIARDONE", via Enrico Albanese n. 3, 90139 Palermo.

## VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Confrontando il rilievo dello stato di fatto (che si allega) con gli elaborati grafici del progetto di variante relativo alla Delibera della Commissione art. 5 legge 178/76 n. 101 del 12/05/1979 (si allega sia una copia della delibera che una copia di progetto), si evincono alcune discrepanze riguardanti:

- Al piano semi-interrato il portico presente negli elaborati progettuali risulta allo stato attuale essere stato chiuso abusivamente con un incremento di superficie utile di mq  $(4,00*5,70+3,95*5,70) = \mathbf{mq\ 45,315}$  e un incremento di volume di mc  $(6,00*8,65*3.20) = \mathbf{mc\ 166,08}$ . Inoltre il vano indicato come autoclave è stato trasformato in bagno, quello indicato come garage risulta non essere accessibile da autovetture, in quanto allo stato attuale vi si accede tramite una porta larga cm 90 e infine sono presenti sulla parete prospiciente la via Garibaldi due finestre di dimensioni cm 60 x cm 120 non segnate in progetto (per meglio visualizzare quanto elencato si prenda visione del rilievo dello stato di fatto redatto dalla sottoscritta e degli elaborati progettuali, entrambi allegati alla presente relazione);
- Al piano rialzato sono presenti discrepanze riguardanti la posizione degli infissi esterni e in particolare
  - nel vano Ripostiglio è presente una finestra di dimensioni cm 50 x cm 50 non riportate negli elaborati progettuali;



- in corrispondenza della parete del vano scala prospiciente la via Cavour la finestra riportata in progetto è stata chiusa e, nella stessa parete, in corrispondenza del vano soggiorno, la porta a tre ante è stata sostituita da un portoncino e da una finestra a due ante.
- In corrispondenza del terrazzo, il torrino scala esistente risulta difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali (si veda il prospetto prospiciente la via Cavour) nei quali, tra l'altro, è riportata una copertura a tetto spiovente e non piana, come invece risulta essere.

NOTA: Nella Certificazione Notarile prodotta dal Notaio Dott. Messina Maria Angela, con studio a Palermo in Via Gen. Antonino Di Giorgio nn. 24/26, iscritta presso il ruolo del Collegio Notarile di Palermo, su incarico della "Unicredit Credit Management Bank S.p.A.", si fa riferimento, a pag. 2, a una Delibera della Commissione art. 5 legge 178/76 successiva rispetto alla n. 101 del 12/05/1979, ma tale delibera non è presente nell'archivio dell'UTC del Comune di Salaparuta (si veda nota Prot. n. 3582 del 21/05/2018 trasmessa alla sottoscritta tramite pec dal Comune di Salaparuta) e dunque per effettuare la verifica di conformità si è fatto riferimento al progetto di variante allegato alla Delibera della Commissione art. 5 legge 178/76 n. 101 del 12/05/1979.

### **Riepilogo delle spese per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio**

- ✓ Per regolarizzare il piano semi-interrato e il torrino scala presente in corrispondenza del terrazzo, occorre presentare all'UTC tutta la documentazione necessaria per ottenere il Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, recepito dall'art.14 della L.R. n. 16/2016. A tal fine occorre corrispondere al Comune di Salaparuta un valore monetario pari a 2 volte il costo di costruzione, quest'ultimo solitamente stabilito dai Comuni pari al 5 % del valore relativo alle opere realizzate abusivamente (il valore dell'opera al metro quadro sul quale applicare l'aliquota percentuale del costo di costruzione è pari a circa € 250,00 e dunque il costo di costruzione pesa al metro quadrato € 12,50 e il doppio del costo di costruzione € 25,00). Occorre inoltre corrispondere al Comune di Salaparuta gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari a circa € 6,50 al metro cubo, sempre in relazione alla volumetria abusiva. Infine è necessario vincolare una superficie esterna pari a mq 21,20 a parcheggio, in sostituzione del garage presente nel progetto di variante approvato nel 1979.
- ✓ Per regolarizzare il piano rialzato si fa riferimento all'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, comma 4 - sanzioni previste nelle pratiche di SCIA in sanatoria (somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio). In tale casistica ricade anche il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (da autorimessa a deposito, catastalmente da C6 a C2).

Dunque complessivamente è possibile sanare tutti gli abusi commessi presentando un unico elaborato progettuale per l'ottenimento del Permesso a Costruire in sanatoria, come previsto dall'art 36 del D.P.R. 380/2001, differenziando le sanzioni per i diversi abusi e in particolare considerando per il piano seminterrato e per il terrazzo le sanzioni previste dall'art. 36

Il doppio dei costi di costruzione: € /mq 25,00 mq \* **45,315** = € 1.132,88  
 Oneri di urbanizzazione: € /mc 6,50 mq \* **166,08** = € 1.079,52

e per il piano rialzato le sanzioni di cui all'articolo 37 € 516,00

- ✓ Spese tecniche per regolarizzazione e agibilità-----€ 1.000,00
- ✓ Spese tecniche per certificazione energetica dell'immobile-----€ 300,00



**TOTALE SPESE € 4.028,40**

(DICONSI EURO Quattromilaventotto/40)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Si allega alla presente relazione la Visura Storica per immobile richiesta telematicamente dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trapani, Ufficio Territorio - Servizi Catastali in data 22/04/2018, nonché le planimetrie catastali.

I dati Catastali attuali (aggiornati al 22/04/2018) non corrispondono (cambia numero foglio e numeri particelle, ma non consistenza, categoria, classe e rendita catastale) con quelli riportati nella documentazione presentata dal creditore (si veda Certificazione Notarile Dott.ssa Maria Angela Messina del 16/01/2014).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	27	1546	3		A/3	5	4,5 vani	Tot: 96 mq	€ 244,03	T-1	
Urbana	27	1546	2		C/6	9	45mq	52 mq	€ 109,23	T	

## VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali sono molto molto vicine allo stato di fatto. Si riportano nel seguito le discrepanze:

- il vano garage (indicato nella planimetria catastale come un ambiente unico,) allo stato di fatto è diviso in due vani deposito (infatti né gli infissi esterni né quelli interni consentono per dimensione l'accesso di autovetture). Occorre dunque cambiare la destinazione d'uso da C6 a C2;
- il ripostiglio riportato al piano semi-interrato è in realtà un W.C. e presenta una finestra di collegamento con l'ingresso;
- al piano rialzato le uniche difformità riguardano gli infissi esterni (piccola finestra nel ripostiglio, infissi sulla parete prospiciente la via Cavour).
- Non è presente il torrino scala e il terrazzo.

### Riepilogo delle spese per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale

✓ Spese tecniche per regolarizzazione **€ 1.000,00**

(DICONSI EURO Mille/00)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI - PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è indipendente e dunque, non essendo inserito in nessun edificio di maggiore consistenza, non ci sono parti in comune, né vincoli e/o oneri condominiali.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in considerazione l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (si veda Certificazione Notarile prodotta dal Notaio Dott. Messina Maria Angela, con studio a Palermo in Via Gen. Antonino Di Giorgio nn. 24/26, iscritta presso il ruolo del Collegio Notarile di Palermo, su incarico della "Unicredit Credit Management Bank S.p.A.");

- 1) **Ipoteca Volontaria** iscritta 11/11/2005 ai nn. 36596/9452 nascente da Atto di mutuo in Notaio Giovanni Cangemi da Castelvetro, rep. n. 12352/5483 dell'08/11/2005

**A favore di:** BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale: 13263030150 (domicilio ipotecario eletto in Milano, via Tortona n.33)

**Contro:** Sig. "A", debitore ipotecario per la quota di 1/1;

**Capitale:** €100.000,00. Ipoteca: € 200.000,00. Durata: 30 anni

- 2) **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 26/11/2013 ai nn. 21714/17695 nascente da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Udine in data 19/09/2013, rep. n. 4649/2013,

**A favore di:** UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede in Verona, codice fiscale: 00390840239

**Contro:** Sig. "A", in ragione di 1/1.

## PROVENIENZE VENTENNALI DELL'IMMOBILE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1985 al 04/03/1996	Da	<b>Denuncia di successione</b>			
	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Presso</b>	<b>Data decesso</b>	<b>N°</b>	<b>Volume N°</b>
	A	Ufficio Registro di Castelvetro	02/11/1984	218	159
	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			24/09/1985	17853	15089
Dal 05/03/1996 al 07/11/2005	Da	<b>Atto di compravendita</b>			
	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Reg. part.</b>
	A	Notaio Pietro Giorgio Salvo da Marsala	05/03/1996	53997	
	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



			27/03/1996	5590	4828
Dal 08/11/2005 ad oggi	Da	<b>Atto di compravendita</b>			
	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Reg. part.</b>
	A				
	**** Omissis ****	Notaio Giovanni Cancemi da Castelvetrano	08/11/2005	12351	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		11/11/2005	36595	23377	

Risulta dunque perfettamente chiara la situazione relativa alla provenienza nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, riportata integralmente nel Fascicolo dei dati sensibili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione-conservazione-finitura-comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato (della domanda e dell'offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si ricorda che il bene oggetto di stima è un immobile di civile abitazione sito in Salaparuta, Via Galileo Galilei n.2, composto da un garage, di consistenza catastale pari a mq 45, posto a piano terra, distinto in catasto al foglio 27, particella 1546, sub.2, categoria C/6, classe 9, con la rendita catastale di € 109,23 e da un appartamento, di consistenza catastale pari a vani 4,5, posto al piano terra/primo, distinto in catasto al foglio 27, particella 1546, sub.3, categoria A/3, classe 5, con la rendita catastale di € 244,03.

### Premessa: **Metodi di Stima Utilizzati**

Esistono diversi metodi di stima che consentono di effettuare una giusta valutazione di un bene immobile. Tra questi la sottoscritta CTU ha utilizzato **IL METODO DI STIMA SINTETICA, IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (O METODO DI STIMA ANALITICA) O ED IL METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO.** L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili al fine di poter esprimere un giudizio affidabile, cioè corrispondente con il più probabile valore di mercato, ovvero quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.



## 1° Metodo : METODO DELLA STIMA SINTETICA

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Qui di seguito si riporta la schermata relativa all'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativo all'Anno 2018- 1° Semestre. Comune di Salaparuta, Zona B1:

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Below this, it specifies the search criteria: "Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1". The location is identified as Provincia: TRAPANI, Comune: SALAPARUTA, Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO REALIZZATO A SEGUITO DEL SISMA DEL 1993, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, and Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	200	200	L	1	1,3	N

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona B, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo (finiture scarse e posizione periferica), ha ritenuto di considerare per tale criterio di stima, il valore minimo, pari a **200,00 Euro/mq**.

Secondo il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore al mq}$$

Per cui si ha :

$$\text{Valore} = 208,029 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.605,80$$

## 2° Metodo : IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (o Metodo analitico o ancora Metodo Comparativo Indiretto)

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione consente di trovare il valore di mercato di un bene in funzione della capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà



con il valore di capitalizzazione. In genere si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito quando non è possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio di capitalizzazione (I).

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno applicare un saggio del 4,00 %.

Secondo quanto rilevato dalla interrogazione effettuata al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, un immobile nelle condizioni del bene oggetto (tenuto conto delle finiture scarse e della posizione periferica) può essere ceduto con contratto di locazione al prezzo indicativo pari al valore minimo di **1,00 Euro/mq mese**, ovvero pari a:

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq } 1,00 \times 176,911 \text{ mq} = \text{€ } 176,91$$

La superficie riportata non è più lorda, ma calcolata al netto delle pareti perimetrali e divisorie, come si è soliti operare nell'ambito della determinazione dei valori di locazione (si veda il Computo dettagliato della Superficie Netta Commerciale allegato).

### **CALCOLO VALORE BENEFICIO FONDIARIO**

$$\text{Valore Annuo del } B_f = \text{Affitto mensile} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 176,91 \times 12 = \text{€ } 2.122,92$$

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (IMU - TASI), il cui importo per l'anno 2018 è stimato pari (€ 546,00+€ 84,00) = € 630,00, e la Cedolare secca, in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

$$\text{Valore Annuo al netto delle spese } B = \text{Valore Annuo del } B_f \times (1-0,21) - \text{€ } 630,00 = \text{€ } 1.047,11$$

### **CALCOLO VALORE IMMOBILE**

$$\text{Valore dell'immobile } V_o = B/r = \text{€ } 1.047,11/4,0\% = \text{€ } 26.177,75$$

### **3° Metodo : METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO**

In linea generale la stima viene effettuata mediante comparazione dei prezzi di mercato. Questo criterio è basato su un'indagine di mercato volta alla ricerca di immobili simili venduti negli ultimi tre anni ed ubicati nelle vicinanze di quelli in oggetto. Nel caso specifico, dopo avere eseguito una ricerca sul web per abitazioni in vendita a Salaparuta attraverso le agenzie immobiliari on line (in quanto non sono presenti sul territorio agenzie immobiliari efficienti), si è deciso di considerare come riferimento 3 immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto della presente stima.

La stima avviene attraverso le seguenti fasi:



- 1) Esame dell'immobile;
- 2) Ricerca dei beni simili e scelta del parametro di diversificazione;
- 3) Analisi dei prezzi di mercato dei beni simili;
- 4) Impostazione e risoluzione della proporzione di stima;
- 5) Determinazione del valore dell'immobile.

Individuazione del segmento di mercato

Ubicazione: Salaparuta – Zona B (dati catastali: zona B1)

Destinazione: civile abitazione;

Tipologia costruttiva: Immobili indipendenti distribuiti su diversi piani.

Individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato

Grado di finitura: Medio;

Stato di manutenzione: Medio (il valore dell'immobile in oggetto verrà successivamente abbattuto);

Luminosità: Media.

Piano: Terra, Primo



INDAGINE 1)

Immobile indipendente - € 35.000 - 140 mq - Salaparuta (TP)





Commento dell'inserzionista:

“In una splendida posizione con vista panoramica propiniamo una casa grande indipendente molto luminosa e arieggiata che si sviluppa su due livelli.



Si accede al primo piano da una scala interna rifinita in pregiato marmo che ci porta in uno spazio a giorno così suddiviso: soggiorno-pranzo e zona cucina e presente un bagno di servizio e ripostiglio.

Al piano superiore ci sono due camere da letto, una cameretta, bagno, ripostiglio. Piano terra autorimessa di mq. 50, ottima per custodire tre auto + veranda esterna in struttura di ferro color verde.

Classe energetica G APE 417,70.

NOTE: IMMOBILE IN REGOLA CON LE NORME E LE DISPOSIZIONI URBANISTICHE.”

### Caratteristiche immobile

Stato al Rogito:	libero
Bagni:	2
Locali:	6
Metri quadri:	140
Condizioni:	abitabile
Piano:	piano rialzato
Anno di costruzione:	1989
Livelli:	2
Unità Immobiliari:	1
Box:	2
Riscaldamento:	autonomo
MQ Giardino:	10
Balcone:	Si

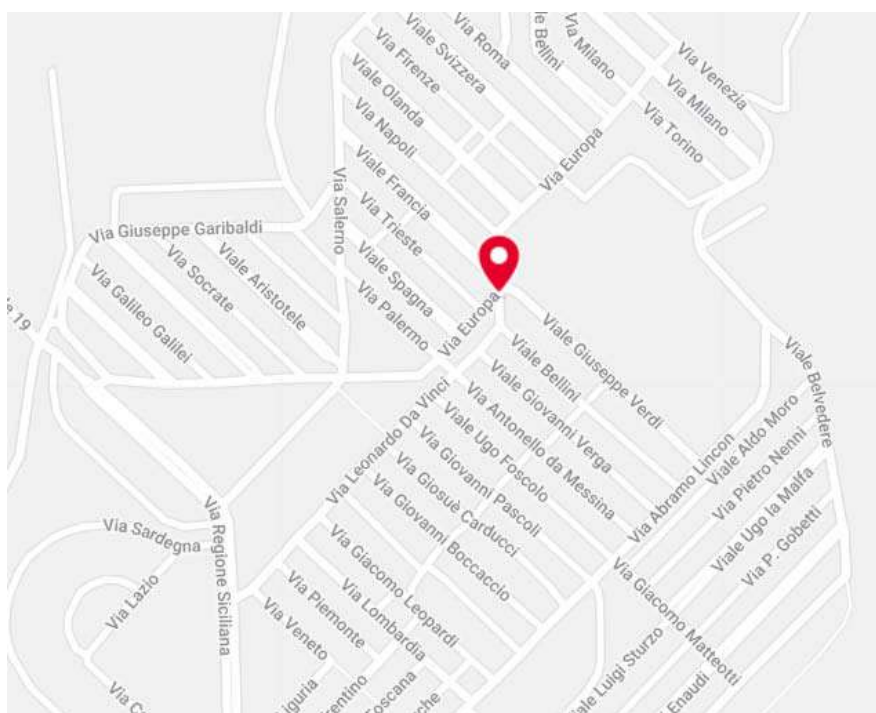
### Classe energetica

**G** DL 192 del 19/08/05

Più info ^

IPE:  
417.70 KWh/m2a

PE = Prestazione energetica  
IPE = Indice prestazione energetica



Ricerca aggiornata al 04/11/2018 - [www.casa.iyt](http://www.casa.iyt) - Annuncio aggiornato al 29/10/2018



INDAGINE 2)

Villetta a schiera in area tranquilla con spazio verde - € 30.000 - 170 mq - Salaparuta (TP)

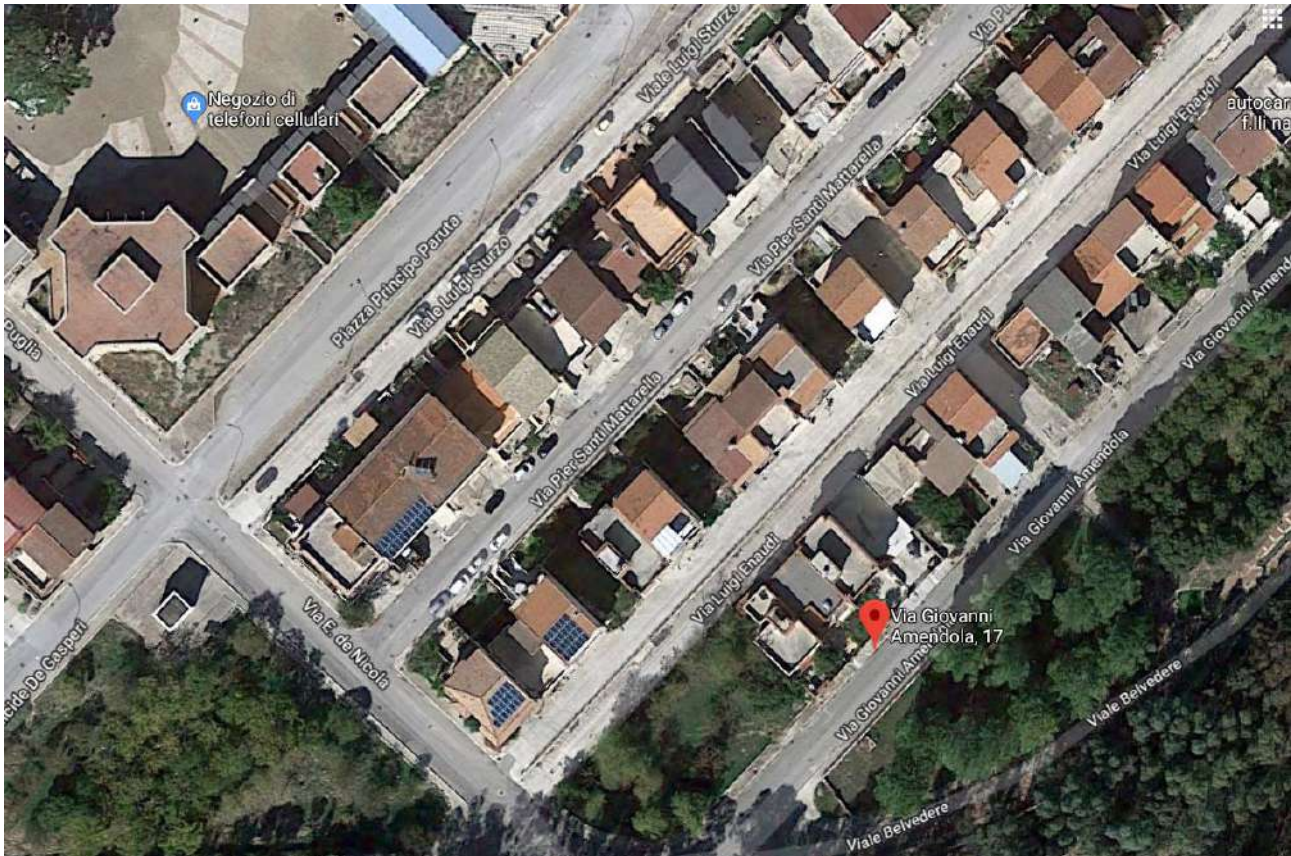


Commento dell'inserzionista:

“Immobile anche ammobiliato composto da giardino, piano terra e primo piano. Nel piano terra: ampio garage, salone con possibile cucinino, bagno con doccia. Scala interna di collegamento al piano primo, con ingresso autonomo. Piano primo composto da due camere da letto, sala pranzo, cucina e ampio bagno di piano con doccia. Presente veranda sui due lati dell'immobile. Giardino con passo carrabile autonomo e garage. Dal giardino è possibile raggiungere il primo piano anche con scala esterna. Il luogo tranquillo è servito anche da mezzi pubblici e fornito di tutti servizi.”

Posizione:

- ✓ Salaparuta (TP), Zona B, via Giovanni Amendola, 17



Ricerca aggiornata al 04/11/2018

[www.subito.it](http://www.subito.it) - annuncio pubblicato da marzo 2016

[www.idealista.it](http://www.idealista.it) - annuncio non aggiornato da 5 mesi



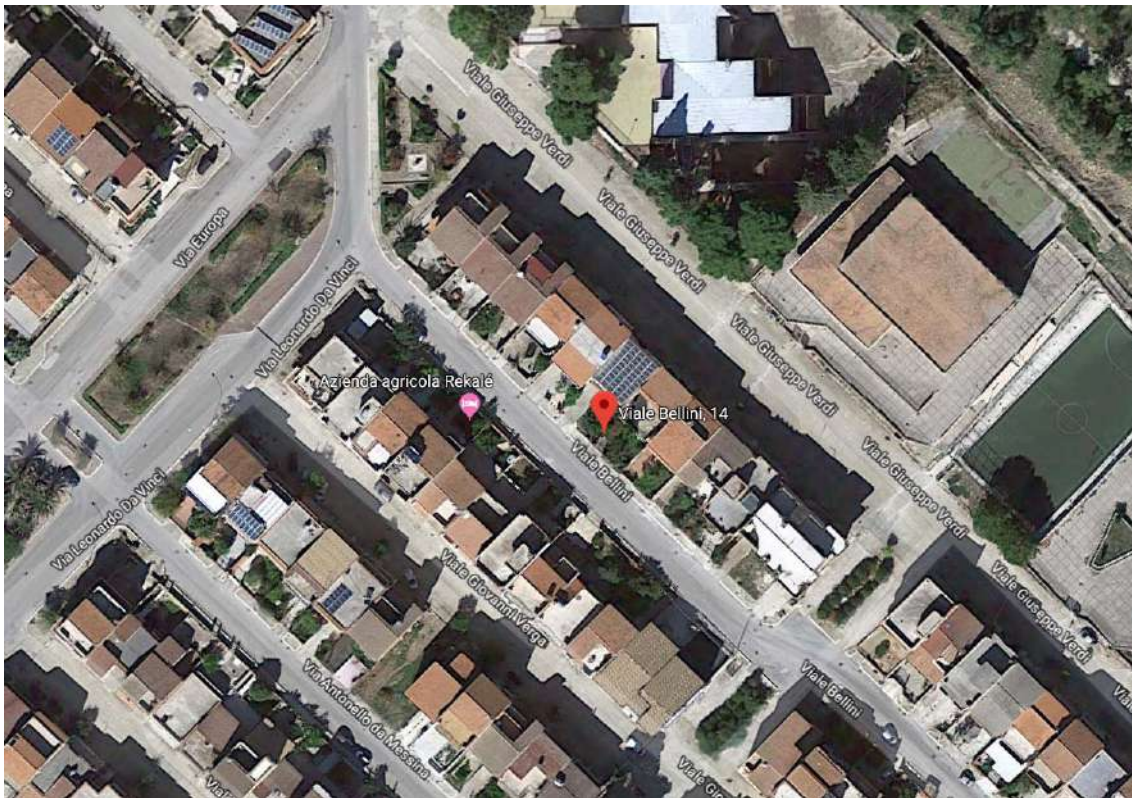
## INDAGINE 3)

Casa indipendente in vendita in viale Bellini n. 14, Salaparuta - € 30.000 - 200 m<sup>2</sup> - 4 locali



## Caratteristiche immobile

Bagni:	1
Locali:	4
Metri quadri:	200
Piano:	1
Box:	1
Giardino:	privato



Ricerca aggiornata al 04/11/2018 - [www.casa.it](http://www.casa.it)



Dalle indagini effettuate è possibile calcolare il valore dell'immobile:

$$V_x = \frac{\sum PR_{zjx} p_x}{\sum py}$$

Dove  $V_x$  = Valore del bene

$\sum PR$  = Sommatoria dei valori degli immobili esaminati (prezzi)

$\sum py$  = Sommatoria dei dati relativi al parametro esaminato (superfici immobili)

$p_x$  = Dato dell'immobile relativo al parametro esaminato (superficie immobile in esame)

$$V_x = \frac{(35.000+30.000+30.000)}{(140+170+200)} \times 208,029 = \mathbf{\text{€ } 38750,50}$$

Occorre adesso mediare il valore trovato con il corrente METODO con dei coefficienti di ponderazione (coefficienti di apprezzamento/deprezzamento) che tengano conto di tutti i fattori ambientali, urbanistici ed impiantistici dell'immobile oggetto della stima. Qui di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile che tiene conto, tra i coefficienti di apprezzamento e deprezzamento rilevati dai siti dei più importanti mercati immobiliari nazionali, di quelli altamente significativi in relazione al caso in esame. Si tiene da parte per il momento il coefficiente relativo allo **stato di manutenzione/conservazione dell'immobile**.

Coefficienti di apprezzamento e deprezzamento medi		
Parametri di valutazione		Coefficienti K
Posizione	Più o meno centrale	0,95
Servizi presenti e infrastrutture	Buone	1,00
Finiture	< degli altri 3 immobili	0,95
Stato degli impianti	Nessun impianto è attualmente attivo.	0,95
Vetustà	Peggior degli altri 3 immobili	0,95
Presenza parcheggi	Nelle strade limitrofe	1,00
Esposizione immobiliare	Su strade	1,00
Arredo urbano	Normale	1,00

Dunque, Moltiplicando i coefficienti tra di loro si ottiene il coefficiente globale pari a K che, moltiplicato per il valore del bene, permette di calcolare il valore ordinario dell'immobile.

$$K = 0,95 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 0,8145$$



$$V = V_x \times K$$

$$V = V_x \times K = € 38.750,50 \times 0,8145 = € 31.562,28$$

## CALCOLO DEL VALORE STIMATO

---

Il calcolo del reale valore commerciale dell'immobile è stato ricavato come segue:

- Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi estimativi sopra riportati;
- Correggendo tale valore medio mediante un coefficiente moltiplicativo che tiene conto dello stato conservativo SCARSO dell'immobile (causato dalla mancanza di manutenzione pluriennale);
- Sottraendo al valore ottenuto le spese necessarie per la regolarizzazione dello stesso.

$$\text{Valore}_{\text{Medio}} = \frac{(\text{Valore } 1^{\circ} \text{ Metodo} + \text{Valore } 2^{\circ} \text{ Metodo} + \text{Valore } 3^{\circ} \text{ Metodo})}{3}$$

$$\text{Valore}_{\text{Medio}} = \frac{(41.605,80 + 26.177,75 + 31.562,28)}{3} = € 33.115,28$$

$$\text{Valore}_{\text{Venale}} = \text{Valore}_{\text{Medio}} \times K_1 = € 33.115,28 \times 0,75 = € 26.836,46$$

Da tale valore si dovranno sottrarre le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio, per cui si ha che il valore venale del bene depurato dalle spese è pari a

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene}} = \text{Valore}_{\text{venale}} - \text{Spese}$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene}} = € 24.836,46 - € 5.028,40 = € 19.808,06$$

$$\text{Valore al m}^2 \text{ del bene} = € 19.808,06 / 208,029 \text{ m}^2 = 95,22 \text{ €/m}^2$$

## CONCLUSIONI

---

Considerando i valori di stima determinati seguendo i metodi descritti precedentemente e tenuto conto dell'attuale contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile, la sottoscritta CTU ha ritenuto congruo stimare il bene oggetto dell'attività peritale in esame con il valore di seguito riportato:

<b>Valore ordinario stimato 19.808,06 Euro</b>
--



( Diconsi Euro Diciannoveottocento/06)
--

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta CTU deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montevago, li 04/11/2018

F.to Ing. Vitalba Accidenti

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica;
- ✓ N° 2 Avviso parti inizio operazioni peritali e sopralluoghi;
- ✓ N° 3 Verbale di sopralluogo del 30/04/18;
- ✓ N° 4 Visure catastali storiche;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali;
- ✓ N° 6 Foglio di mappa n. 27 – Comune di Salaparuta;
- ✓ N° 7 Rilievo stato di fatto;
- ✓ N° 8 Computo dettagliato della superficie netta commerciale;
- ✓ N° 9 Computo dettagliato della superficie lorda commerciale;
- ✓ N° 10 Richieste Atti Comuni e materiale ricevuto;
- ✓ N° 11 Fascicolo informativo dati sensibili;
- ✓ N° 12 PEC e ricevute di invio perizia alle parti.

