

TRIBUNALE DI PALERMO  
Sezione VI Civile - Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 200/2019 R.G.Es. promossa da BCC NPLs 2020 S.r.l. e per  
essa da DoValue S.p.A.

Perizia di stima redatta dall'architetto Ignazio Alessi

Relazione

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione VI Civile - Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione immobiliare n. **200/2019** R.G.Es. promossa da BCC NPLs 2020 S.r.l. e per essa  
dalla DoValue S.p.A. contro sig. ██████████

Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessia Lupo.

Perizia di stima redatta dall'architetto Ignazio Alessi.

**RELAZIONE**

---

**Lotto unico**



**Indice**

<b>A. Premessa</b> .....	Pag.	
1 - Mandato di consulenza .....	“	5
2 - Controllo preliminare della documentazione .....	“	5
3 - Operazioni di sopralluogo .....	“	5
<b>B. Risposte ai quesiti formulati dal G.E.</b>		
1 - Diritti reali e bene oggetto del pignoramento .....	“	6
2 - Elenco e individuazione del bene e descrizione del lotto per la vendita .. .....	“	6
3 - Identificazione catastale .....	“	18
4 - Schema sintetico-descrittivo del lotto per la vendita .....	“	22
5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà .....	“	23
6 - Regolarità edilizio/urbanistica .....	“	24
7 - Stato di possesso attuale .....	“	29
8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene .....	“	29
9 - Verifica della eventuale ricaduta del bene su suolo demaniale .....	“	31
10 - Pesi ed oneri di altro tipo: censo, livello o uso civico .....	“	31
11 - Spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti giudiziari in corso “		31
12- Valutazione .....	“	31

**C. Allegati**

1. Verbale di sopralluogo del 14/09/21.
2. Verbale di sopralluogo del 05/10/21.
3. Foto da satellite (fuori scala).
4. Planimetria di rilievo, scala 1/100.
5. Foglio di mappa catasto fabbricati di Monreale fg. 21, p.lla 224 (stralcio fuori scala).
6. Visura catastale storica terreni di Monreale (fg. 21, p.lla 224).
7. Elenco immobili catasto fabbricati di Monreale fg. 21, p.lla 224.
8. Elaborato planimetrico catasto fabbricati di Monreale fg. 21, p.lla 224.
9. Visura catastale storica fabbricati (fg. 21, p.lla 224, sub. 10).
10. Planimetria catastale (fg. 21, p.lla 224, sub. 10), scala 1/200.
11. Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale, scala 1/100.
12. Atto di donazione del 30/07/1997.
13. Domanda di condono edilizio prot. 1810 del 02/03/1995.
14. Parere delle Soprintendenza ai BB.CC.AA. prot. 04919/T del 20/03/1995.
15. Concessione edilizia in sanatoria n. 43 del 28/02/2011.
16. Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria, scala 1/100.
17. P.R.G. di Monreale, tavola Zonizzazione (stralcio Fuori scala) - fonte Ufficio Tecnico Comune di Monreale.
18. P.R.G. di Monreale, Norme Tecniche di Attuazione - Art.13, 16 (Zone VL3)
19. Valutazioni OMI.
20. Valutazioni Borsino Immobiliare.
21. Documentazione fotografica.

## **Premessa**

### **1 - Mandato di consulenza**

Con Decreto di nomina del 24/06/20 notificato il 29/06/20 la G. E. dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto arch. Ignazio Alessi esperto stimatore nella Es. Imm. n. 200/2019 R.G.ES., promossa da Banca IFIS S.p.A. contro sig. ██████████

In data 30/06/20 lo scrivente prestava giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1, c.p.c.

In data 21/07/20 interveniva nella proc. la Clean Lab s.r.l.

In data 22/07/20 interveniva della proc. Aprea Concetta.

In data 20/05/22 la BCC NPLs 2020 S.r.l., e per essa la mandataria DoValue S.p.A., interveniva ex art. 111 c.p.c in sostituzione di Banca IFIS S.p.A.

### **2 - Controllo preliminare della documentazione**

La documentazione presente in fascicolo, controllata in concerto con la Custode avv. Cristina Bonomonte, risultava completa, come riportato nel Modulo di controllo depositato il 30/07/20.

Nel modulo si segnalava al G.E. che, come risultante dalla Certificazione Notariale agli atti della procedura, l'atto di donazione del 30/07/1997, notaio Anna Ruffino di Palermo, rep. 17809, a favore di ██████████ è oggetto di impugnazione da parte dei coeredi per lesione di legittima; la domanda giudiziale risulta trascritta antecedentemente al pignoramento (03/08/2017 ai nn. 30752/23416).

### **3 - Operazioni di sopralluogo**

In data 29/07/20 la Custode giudiziaria avv. Cristina Bonomonte, a mezzo della sua delegata avv. Cristina Di Benedetto, procedeva all'immissione in possesso dell'immobile pignorato, come da verbale agli atti della procedura.

In data 14/09/21 il sottoscritto effettuava un primo sopralluogo nel corso del quale il debitore consegnava in copia all'esperto: concessione edilizia n. 43 del 28/02/2011, atto di donazione del

30/07/1997, atto di opposizione alla donazione notificato il 14/07/2017, visura e planimetria catastali; al termine delle operazioni peritali il sottoscritto redigeva verbale sottoscritto dai presenti (all. 1).

In data 05/10/21 il sottoscritto effettuava un secondo sopralluogo per completare le operazioni peritali e al termine delle stesse redigeva verbale sottoscritto dai presenti (all. 2).

### **Risposte ai quesiti**

#### **Quesito 1 - Diritti reali e bene oggetto del pignoramento.**

I diritti reali sul bene oggetto del pignoramento consistono nella piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (A/2) sito in Monreale (PA), via La Venia n. 2, piano terzo, censito in catasto fabbricati al fg. 21, p.lla 224, sub. 10, categ. A/2, cl. 3, cons. 8 vani, sup. cat. totale mq 204, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq 187, rend. € 702,38

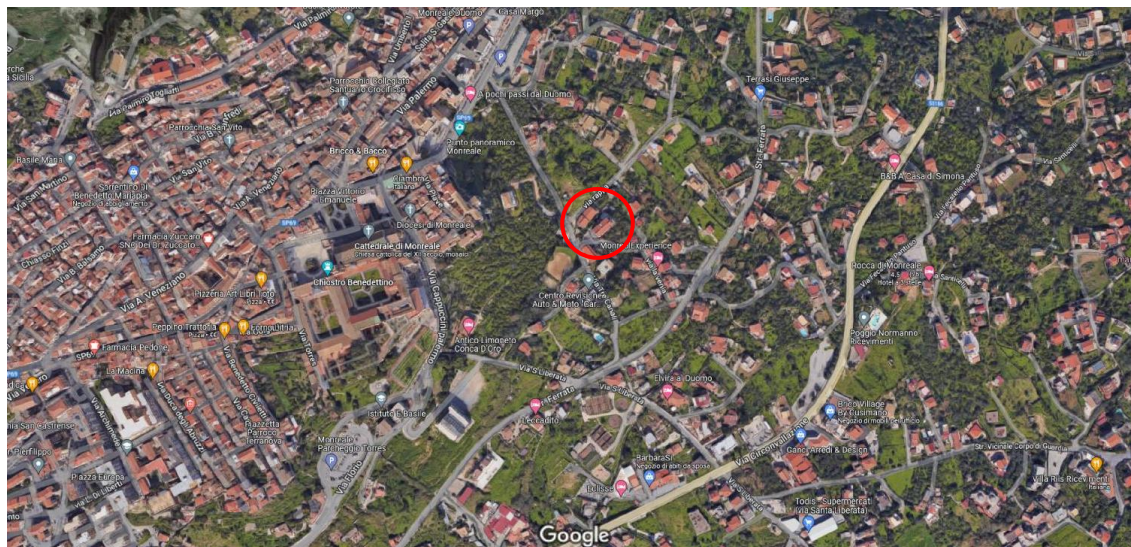
Intestato a ██████████ (proprietà per 1000/1000).

#### **Quesito 2 - Elenco e individuazione del bene e descrizione del lotto per la vendita**

##### *a) Individuazione del bene e descrizione del contesto territoriale*

L'immobile è ubicato nel Comune di Monreale, C.da Tre Canali, in Via La Venia n. 2.

Si tratta di una zona semiperiferica, non in diretto collegamento con il centro abitato, sebbene a esso immediatamente sottostante, compresa tra la Strada Statale 116 (via Circonvallazione) che funge da tangenziale di Monreale e la soprastante Strada Provinciale 69, storica via di collegamento con Palermo (all. 3).

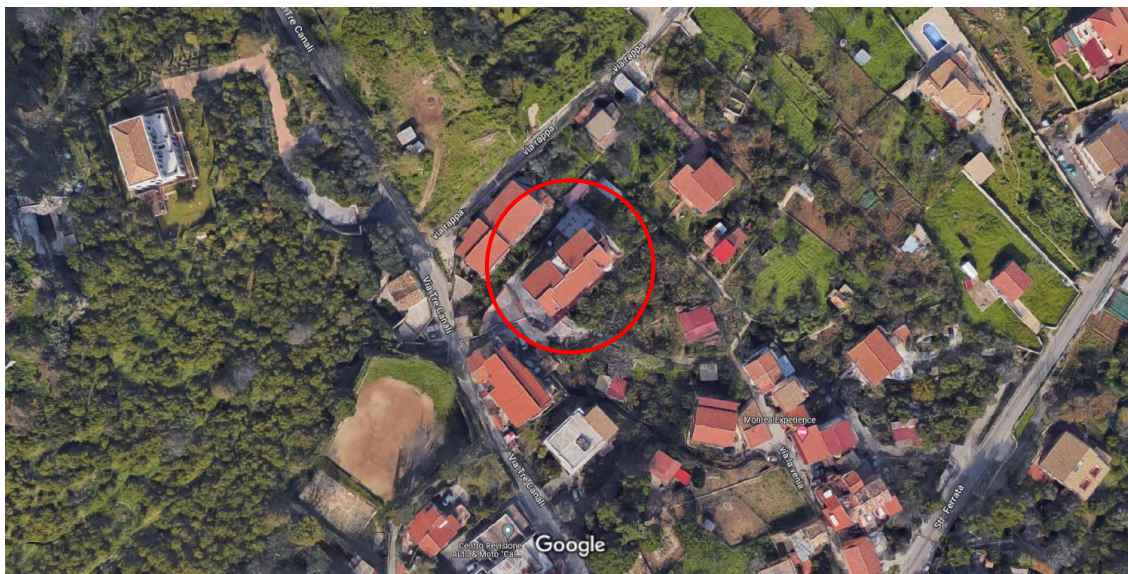


E' un'area in forte pendenza, in origine prevista nel P.R.G. come zona di villeggiatura (VL3), che di fatto è divenuta semiperiferica in quanto interessata da fenomeni di abusivismo edilizio con la realizzazione di palazzine plurifamiliari a più elevazioni (come nel caso in esame) che ne hanno stravolto i caratteri prefigurati dal Piano che prevedeva costruzioni di tipo isolato (tipologia villette) e ad una sola elevazione, previa l'adozione di Piani particolareggiati e Piani di lottizzazione.

Oggi questa zona si presenta in disordine urbanistico, con la prevalenza di abitazioni che convivono con alcune attività commerciali o artigiane, prevalentemente attestate sulla Via Circonvallazione

La zona è priva di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per tutto si fa riferimento alle attrezzature e servizi della cittadina, per raggiungere la quale, non essendoci una linea di collegamento del trasporto pubblico, bisogna fare esclusivamente affidamento sul mezzo di trasporto privato.

L'immobile in esame è raggiungibile percorrendo la Via Circonvallazione e immettendosi sulla Via S. Liberata; all'altezza della Via Strada Ferrata si imbocca la Via Tre Canali sino a raggiungere uno slargo, alla destra del quale si diparte una stradina che porta all'ingresso del fabbricato di Via La Venia 2 (foto 1).



*b) Descrizione dell'immobile pignorato (lotto unico)*

Il lotto, sul quale insiste il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato, ha pianta assimilabile ad un trapezio con una cuspidè su uno dei lati corti.

Il lotto occupa l'intera p.lla 224 del fg. 21 del catasto terreni del Comune di Monreale; ha una superficie di mq 1.098 compresa l'area di sedime dei fabbricati in essa presenti.

L'ingresso al lotto avviene dal lato corto rivolto a Sud/Ovest sul quale si trova un ampio cancello metallico scorrevole con apertura motorizzata, che funge sia da ingresso carrabile che pedonale (foto 2-3).

All'interno del lotto si trovano due fabbricati; un magazzino ad una elevazione f.t. (Cat. C/2 - sub. 2) che si trova superato il cancello sulla sinistra e che si sviluppa all'interno della cuspidè del lato corto e la palazzina a quattro elevazioni f.t. (piani T-1-2-3) nella quali si trovano 7 unità immobiliari (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 11, 10) tutte adibite ad abitazione (Cat. A/4-A/3 - A/2), tra le quali vi è l'appartamento pignorato (terzo piano - sub. 10) (foto 4-5).

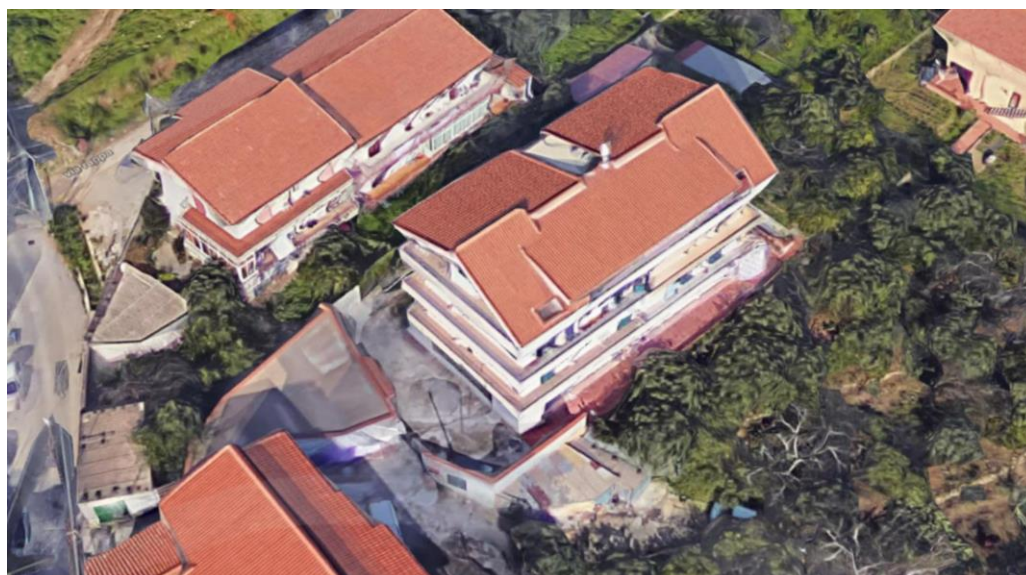
Il magazzino, utilizzato anche per il parcheggio di veicoli, non costituisce bene comune in quanto è di proprietà esclusiva.

Sono invece beni comuni alle unità immobiliari (BCNC - Beni Comuni non Censibili) la parte libera del lotto (corte esterna - sub. 1) e la portineria e il corpo scala della palazzina (sub. 3).



Parte del lotto è carrabile, con pavimentazione in battuto di cemento, ma in essa non vi è delimitata un'area destinata a parcheggio; non risultano esservi quindi posti auto assegnati in via esclusiva alle singole u.i. (foto 6).

Parte rimanente del lotto è lasciata a frutteto e in essa è presente anche un rudimentale rimessaggio realizzato con chiusure in lamiera e copertura in onduline posta su intelaiatura metallica (foto 7-8-9); un'altra parte del lotto, antistante il retro dei due appartamenti di piano terra, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico (foto 10-11).



La palazzina ha pianta rettangolare, struttura intelaiata in c.c.a, copertura latero-cementizia a falde inclinate, prospetti intonacati; gli infissi e le ringhiere sono metallici (foto 12-13).

Gli appartamenti di piano 1-2-3 sono dotati di un lungo balcone perimetrale che si sviluppa su tutti e quattro i prospetti.

Un appartamento del secondo piano, sulla sx del prospetto principale (sub. 11), appare ancora al grezzo, privo di infissi e ringhiere sui balconi e con il prospetto non intonacato (foto 14).

Il resto della palazzina risulta definita in tutte le sue parti.

Dal portoncino di ingresso (foto 15), posto sul fronte Nord/Ovest, si accede ad un piccolo androne nel quale si trova la scala condominiale che serve le u.i. poste ai piani superiori (foto 16).

Ai piani T-1 2 si trovano 2 appartamenti per piano; al piano 3 un unico appartamento, quello in oggetto occupa l'intera superficie dell'edificio.

La pavimentazione dell'androne e il rivestimento della scala sono in marmo perlato di Sicilia, pareti e soffitti finiti ad intonaco civile ed idropittura.

La ringhiera della scala è metallica; portoncini di ingresso all'androne e finestre della scala sono in alluminio (foto 17-18).



#### *b.1 - Composizione*

L'immobile pignorato, rappresentato nella planimetria di rilievo in allegato (all. 4), ha la seguente composizione.

Dalla porta di ingresso si accede ad una sorta di ballatoio rilevato dal quale si scende, senza soluzione di continuità, nel Salone (mq 59,07) dotato di 2 portefinestre sul prospetto Sud/Est (foto 19-21).

Dal salone si raggiunge la Cucina (mq. 23,18) che ha una finestra rivolta a Sud/Est e una portafinestra sul fronte Nord/Est (foto 22-25).

La cucina è dotata di zona cottura in muratura che si sviluppa su 2 lati della stanza.

Accanto alla porta della cucina vi è la porta di un primo servizio igienico (Wc. 1 - mq. 7,54) con finestra sul fronte Nord/Ovest (foto 26-27) e, a seguire, la porta di una stanza, anch'essa con finestra a Nord/Ovest (Vano 1 - mq. 10,95) in un angolo della quale è ricavato un piccolo ripostiglio (Rip.1 - mq. 1,22) (foto 28-29).

Sull'altro lato del salone si trova una porta che dà accesso alla zona notte (foto 30), composta da Disimpegno (mq. 7,57), 2 stanze e un secondo servizio igienico.

La stanza più piccola (Vano 2 - mq 11,63) ha una portafinestra sul fronte Sud/Est e un piccolo e basso ripostiglio in un angolo (Rip. 2 - mq. 1,21) (foto 31- 33), quella più grande (Vano 3 - mq. 22,42) ha portafinestra sul fronte Nord/Ovest (foto 34-36); il servizio igienico (Wc. 2 - mq. 6,97) ha la finestra sul fronte Sud/Ovest) (foto 37-38).

Dal disimpegno della zona notte si accede anche ad un altro ripostiglio (Rip. 3 - mq. 4,52) dal quale, a mezzo di una scaletta metallica, si raggiunge un soppalco in muratura ricavato sopra il disimpegno e il wc 2 (foto 39-40).

Il soppalco ha una ridotta altezza (h min. m.1,35 - h max. m. 1,83) ed è illuminato da una finestrella che si apre, sul prospetto Sud/Ovest, sopra quella del sottostante servizio igienico (foto 41-42).

Lungo il perimetro dell'intero appartamento si sviluppa un lungo Balcone (mq. 60,04) con ringhiera metallica (foto 43- 48); nelle tre rientranze della sagoma esterna dell'appartamento sono ricavati altrettanti terrazzi coperti, tutti a pianta rettangolare e con due lati aperti.

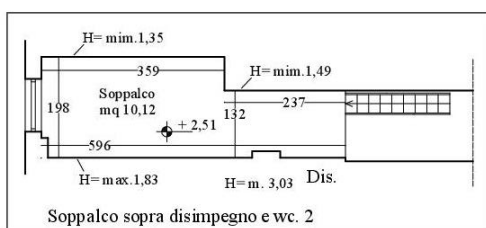
Nel primo (Terrazzo coperto 1 - mq 13,91), ricavato nell'angolo compreso tra la cucina e il soggiorno, è presente un lavello (foto 49-51); nel secondo (Terrazzo coperto 2 - mq. 12,54), all'angolo tra il wc 2 e il vano 3, una pila (52-53).

Entrambi non sono direttamente collegati ai vani dell'appartamento, ma sono raggiungibili percorrendo il balcone perimetrale.

Al terzo invece (Terrazzo coperto 3 - mq. 16,20) vi è accesso diretto da una porta finestra del disimpegno (foto 54-57), oltre a risultare anch'esso raggiungibile dal balcone perimetrale.

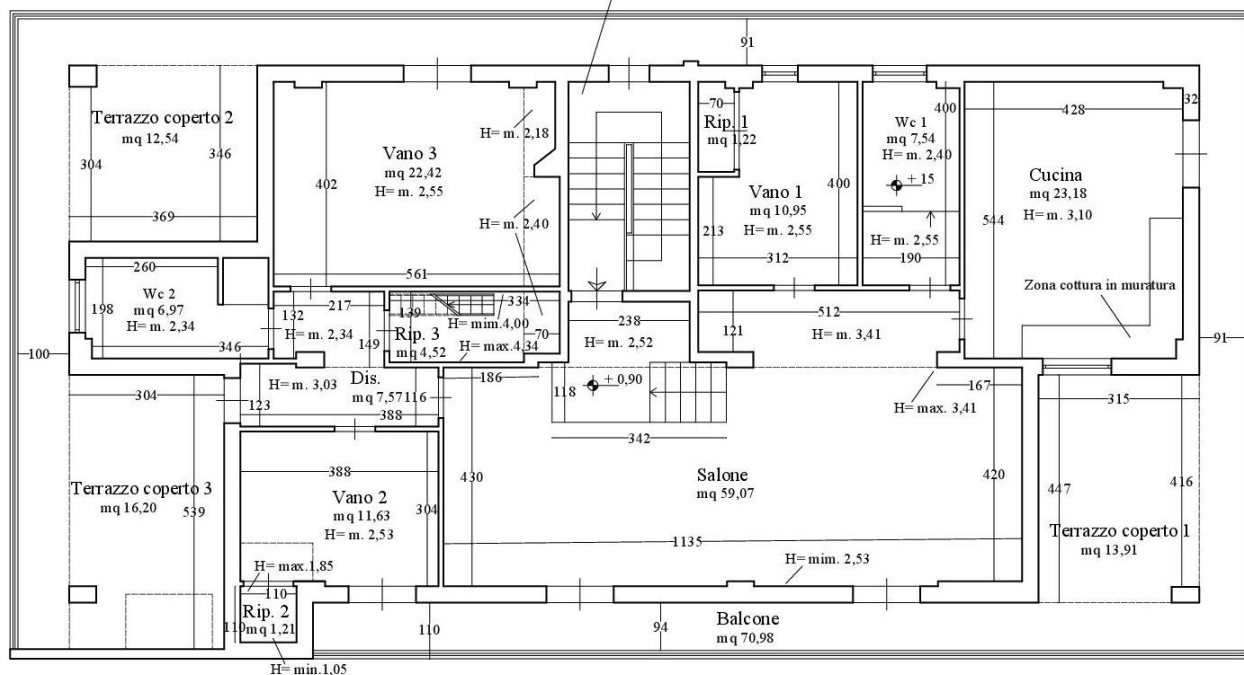
L'appartamento presenta diverse altezze interne in quanto alcuni ambienti sono controsoffittati mentre altri, quali il soggiorno e il rip. 3, sono privi di controsoffitti e hanno quindi il soffitto inclinato in quanto intradosso della copertura a falde.

Per il dettaglio delle altezze interne dei singoli vani si rimanda a quanto riportato nella planimetria di rilievo.



Area soprastante spazi liberi condominiali (sub. 1)

Scala condominiale (sub. 3)



Area soprastante spazi liberi condominiali (sub. 1)



Area soprastante spazi liberi condominiali (sub. 1)

Area soprastante spazi liberi condominiali (sub. 1)





### *b.2 - Finiture*

Le finiture possono definirsi di comune commercio.

- in tutti gli ambienti dell'abitazione pavimentazione in piastrelle in gres ceramico con battiscopa dello stesso materiale;
- nei wc pavimentazione e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica;
- nella cucina rivestimento della zona cottura con piastrelle di ceramica e piano in lastre di granito;
- nel balcone e nei terrazzi coperti pavimentazione in grès ceramico;
- le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e idropittura lavabile;

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera, dotati di persiane dello stesso materiale (foto 58).

Le porte interne sono in legno con ferramenta color ottone; la porta d'ingresso è blindata e rivestita in legno dello stesso colore delle porte interne (foto 59).

### *b.3 - Impianti e servizi.*

L'immobile è collegato alle reti di fornitura elettrica e idrica, le acque reflue vengono convogliate alla fognatura dinamica comunale.

Non vi è impianto di riscaldamento a termosifoni; in alcuni ambienti sono presenti pompe di calore.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, appare completo ed aggiornato; per esso però non sono state fornite le certificazioni di legge.

L'impianto idrico è anch'esso realizzato interamente sottotraccia.

La produzione di acqua calda per gli usi sanitari è garantita da boiler elettrici anch'essi installati nel balcone.

Gli impianti igienici sono: nel wc 1 vasca, lavabo a colonna, vaso e bidet; nel wc 2 piatto doccia, lavabo a colonna, vaso, bidet; nella cucina fuochi ad incasso, lavello a 2 vasche in materiale composito; nel terrazzo coperto 1 lavello ad una vasca in conglomerato cementizio; nel terrazzo coperto 2 pile in ceramica.

#### *b.4 - Dimensioni.*

Nel computo delle dimensioni dell'immobile si è fatto riferimento alle consuetudini dell'estimo e agli usi locali, nonché alle indicazioni riportate nell'ultima edizione del Manuale della Banca Dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), riguardanti unità immobiliari del tipo in esame *"unità immobiliare parte di un edificio"*.

Secondo quanto disposto nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, allegato C, si assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza dei fabbricati.

Nel calcolo della superficie viene fatta distinzione tra la superficie utile e quella commerciale.

La **(SU)** *superficie utile* è quella calpestabile, computata cioè considerando le superfici nette dei vani, escludendo i divisori interni e i paramenti esterni; nel computo è opportuno distinguere la **(SUc)** *superficie utile coperta* (vani e ambienti di servizio) dalla **(SUs)** *superficie utile scoperta* (balconi, terrazze, portici, corti, etc.).

La **(SCc)** *superficie commerciale coperta* si ottiene sommando alla superficie utile coperta la superficie delle murature divisorie interne e delle murature esterne.

Al detto valore **(SCc)** va sommata la **(SCs)** *superficie commerciale scoperta*, ovvero la superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi e terrazzi coperti) opportunamente ragguagliata.

La somma della **SCc** e della **SCs** dà la *superficie commerciale complessiva (SC)*.

Secondo gli usi dell'estimo e quanto disposto dal citato DPR 138/98, per il calcolo della superficie commerciale scoperta, alla superficie rilevata, viene applicato un coefficiente di abbattimento (K), tarato in rapporto alla qualità, alle caratteristiche e al rapporto con i vani principali o accessori.

Nel caso in esame per i balconi e i terrazzi coperti "*pertinenze comunicanti con i vani principali e i vani accessori*" si è applicato un unico coefficiente di abbattimento, in quanto si è valutato che essi vadano considerati come un unicum spaziale.

Il coefficiente adottato è pari al 30% (K = 0,30) per la superficie sino a 25 mq e al 10% (K = 0,10) per la quota di superficie eccedente i 25 mq.

Per ciò che riguarda il soppalco, viste le sue caratteristiche per le quali si rimanda a quanto già esposto, si è applicato un coefficiente di abbattimento pari al 25% (K=0,25) per la quota parte della superficie avente altezza utile superiore a m. 1,50.

L'altezza dei diversi ambienti varia essendo la copertura a falde inclinate; si rimanda a quanto riportato nella planimetria di rilievo.

Per l'attuale consistenza dell'immobile, comprendente anche le parti abusive non sanabili e da demolire, si rimanda ai grafici di rilievo.

#### *Calcolo delle superfici*

**SUc** Superficie Utile coperta  
**SUs** Superficie Utile scoperta  
**SCc** Superficie Commerciale coperta  
**SUs** Superficie Commerciale scoperta  
**SC** Superficie Commerciale complessiva

#### *Superficie utile*

<b>SUc</b>	Mq		<b>SUs</b>	Mq
Salone	59,07		Balconi	70,98
Cucina	23,18		Terrazzi coperti	42,65
Wc 1	7,54			
Vano 1	10,95			
Rip.1	1,22			
Disimpegno	7,57			
Vano 2	11,63			
Rip. 2	1,21			
Rip. 3	4,52			
Wc 2	6,97			
Vano 3	22,42			



<b>Sommano</b>	<b>156,28</b>			
Soppalco	10,12			
<b>Sup. totale</b>	<b>166,40</b>		<b>Sommano</b>	<b>113,63</b>

*Superficie commerciale*

<b>SCc</b> Abitazione			Mq	
			<b>183,12</b>	
		Mq		
<b>SCc</b> Soppalco	7,74 x 0,25	1,93		
<b>Sommano</b>			<b>185,05</b>	
<b>SCs</b>				
Balconi e terrazzi coperti	(25 x 0,30) + (88,63 x 0,10)	16,36		
Sommano			<b>16,36</b>	
<b>Sommano SC (SCc + SCs)</b>			<b>201,41</b>	

La superficie commerciale complessiva del bene oggetto del pignoramento è pari a **mq 201,41**.

La superficie del lotto, desunta da quanto risultante in catasto (p.lla 224), è di mq 1.098 compresa l'area di sedime dei fabbricati in esso presenti.

*b.5 - Stato di conservazione e manutenzione.*

Il fabbricato nel quale è inserito l'appartamento pignorato non presenta segni di dissesto strutturale, né sono stati riscontrati processi di degrado di particolare rilevanza, fatta eccezione per alcune infiltrazioni umidifere, che interessano le falde di copertura e alcuni balconi, che hanno prodotto lesioni in corrispondenza dei ferri di armatura.

Alcune di queste lesioni interessano l'appartamento in oggetto sul fronte Sud/Ovest (foto 60-61)

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato può definirsi buono.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono buone.

*b.5- Certificazione degli impianti e attestato di prestazione energetica.*

Per l'immobile non sono state fornite le Certificazioni di conformità degli impianti; pertanto essi andranno certificati previa verifica e eventuale adeguamento alle normative vigenti.

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Quesito 3 - Identificazione catastale dei beni**

L'edificio all'interno del quale è ubicato il bene pignorato ricade nel Foglio 21, p.lla 224, del Catasto fabbricati del Comune di Monreale (all.5).

La p.lla 224, è identificata al Catasto Terreni come Ente Urbano, con una ha una superficie di mq. 1.098, compresa l'area di sedime dei fabbricati che in essa ricadono (all. 6).

<b>Dati identificativi</b>					
N.	Fg.	P.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie mq
1	21	224		Ente Urbano	1.098

Si allegano Elenco immobili (all. 7) ed Elaborato planimetrico (all. 8) relativi alla detta p.lla 224, con l'individuazione di tutte le u.i. che ne fanno parte.

Il bene pignorato è identificato come Via La Venia n.2, piano terzo, sub. 10, in testa al sig.

Garda Gaspare, proprietà per 1000/1000 (all. 9).

<b>Dati identificativi</b>			<b>Dati di classamento</b>						
N.	Fg.	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
1	21	224	10		A/2	3	8 vani	Totale: mq 204 Totale escl. aree scoperte mq 187	€ 702,38

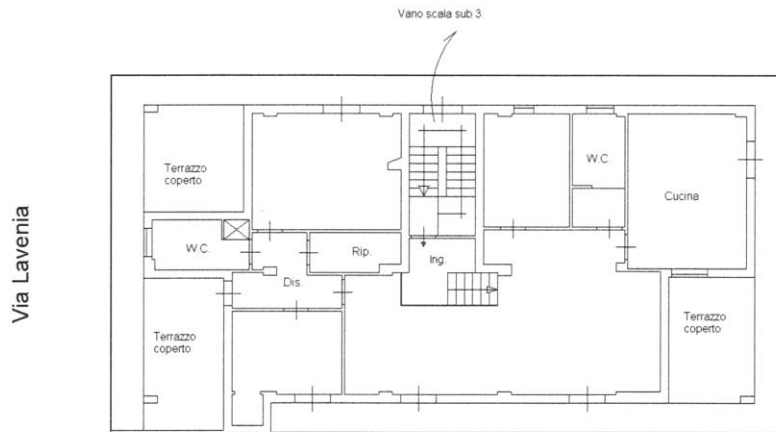


Data: 22/07/2020 - n. T327510 - Richiedente: LSSGNZ64A21G273C

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b></p>	Dichiarazione protocollo n. PA0284275 del 05/10/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monreale Via Lavenia <span style="float: right;">civ. 2</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 21 Particella: 224 Subalterno: 10	Compilata da: Ciralli Danilo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Palermo <span style="float: right;">N. 7067</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

**Pianta piano terzo**  
H media = Mt. 3.00



Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2020 - n. T327510 - Richiedente: LSSGNZ64A21G273C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2020 - Comune di MONREALE (F377) - < Foglio: 21 - Particella: 224 - Subalterno: 10 >  
 VIA LAVENIA n. 2 piano: 3;

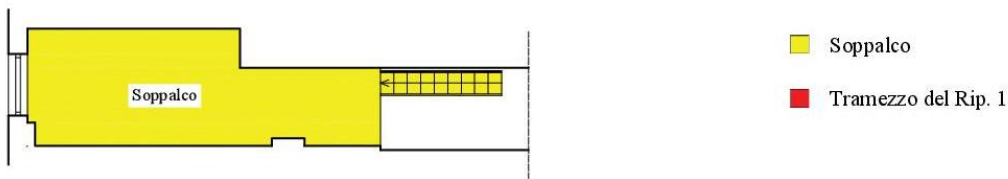
Lo stato dei luoghi è difforme dalla “planimetria catastale” (all. 10) per la presenza all’interno del vano 1 di un tramezzo che delimita un ripostiglio (rip.1) e di un soppalco, con relativa scala di accesso, ricavato sopra il wc 2 e quota parte del disimpegno.

Tali differenze sono rappresentate nella “planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale” (all. 11).

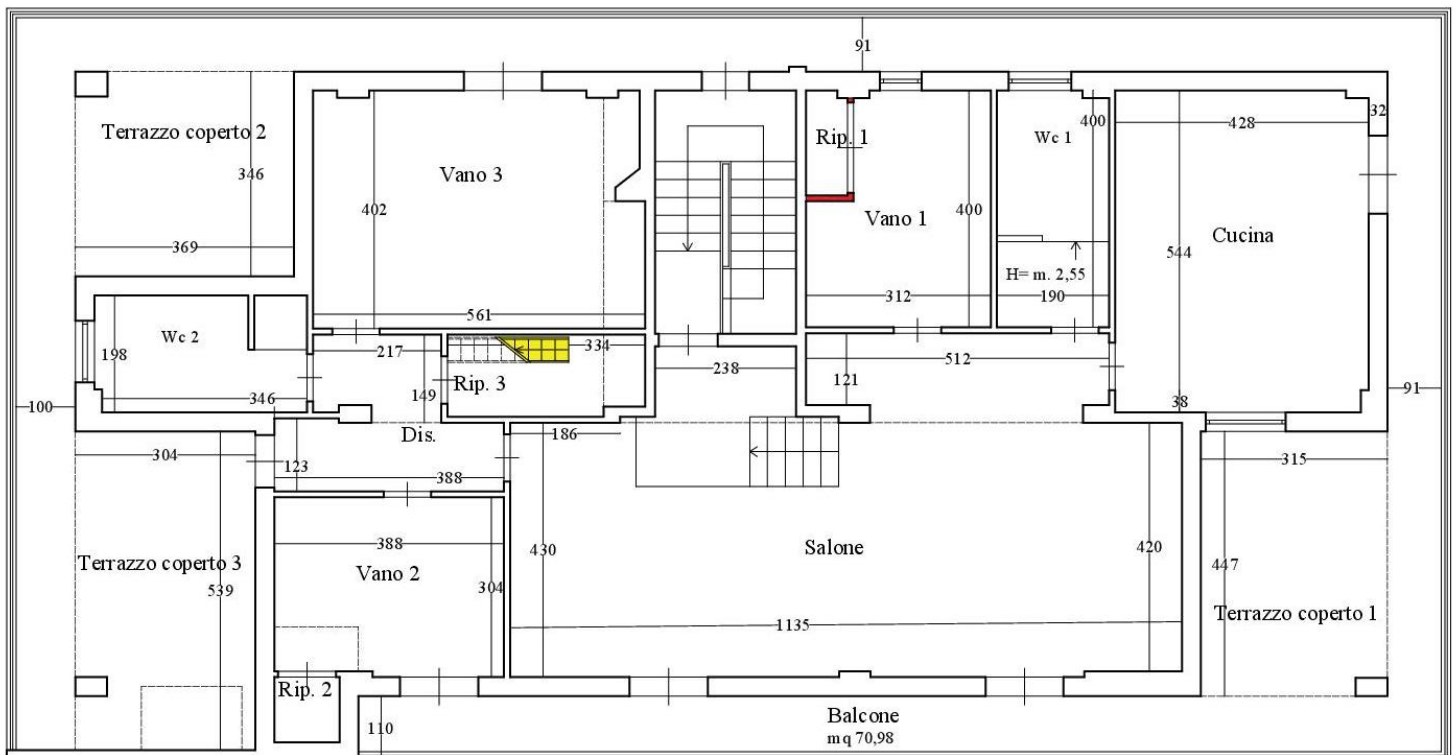
La planimetria catastale andrà pertanto aggiornata in tal senso.

Il costo della pratica di variazione catastale (procedura Docfa), comprendente tributi e onorario del tecnico, viene stimato in via approssimata in **€ 500,00**

Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla Planimetria catastale



Soppalco sopra disimpegno e wc. 2



**Quesito 4 - Schema sintetico-descrittivo del lotto per la vendita.**

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di appartamento per civile abitazione (A/2) facente parte del fabbricato sito in Monreale (PA), via La Venia n. 2, ubicato al piano terzo, censito in catasto fabbricati al fg. 21, p.lla 224, sub. 10, categ. A/2, cl. 3, cons. 8 vani, sup. cat. totale mq 204, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq 187, rend. € 702,38.*

*L'immobile è composto da salone, 3 vani, cucina, 2 wc, 3 ripostigli, soppalco, disimpegno, 3 terrazzi coperti e balcone perimetrale.*

*Costituisce bene comune non censibile la corte esterna in catasto fabbricati al fg. 21, p.lla 224, sub. 1.*

*Confina con vano scala condominiale e a nord/ovest, nord/est, sud/est, sud/ovest con area soprastante spazi liberi condominiali (corte esterna).*

*La p.lla 224, sulla quale insiste il fabbricato, confina a Sud e Sud/Ovest con Via La Venia, a Nord/Ovest con p.lle 220, 222, 223, 1006, a Nord/Est con p.lle 372 e 366, a Sud/Est con p.lle 3655, 3652 e 3657 del fg. 21.*

*L'immobile, realizzato abusivamente, è stato regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 43 del 28/02/2011.*

*Difformità da regolarizzare con richiesta ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.*

*Planimetria catastale da aggiornare.*

*L'immobile è privo di certificato di agibilità; SCA da presentare.*

*Superficie commerciale: mq 201,41*

*Prezzo base d'asta: € 196.000,00*

\* \* \* \* \*

**DATI RIASSUNTIVI**

<b>Comune</b>	Monreale (PA)
<b>Indirizzo</b>	Via La Venia n. 2
<b>Zona</b>	Zona VL3
<b>Tipologia</b>	Appartamento per civile abitazione (Cat. A/2)
<b>Epoca costruzione edificio</b>	Piani T-1-2 (ante 1983) Piano 3 (ante 1993)

N° piani edificio	4 elevazioni (T-1-2-3)
-------------------	------------------------

**UNITA' IMMOBILIARE**

<b>Identificazione catastale</b>	Fig. 21 p.lla 224 sub. 10
<b>Piano</b>	Terzo
<b>N° vani catastali</b>	8
<b>N° servizi igienici</b>	2
<b>Pertinenze esterne</b>	Corte esterna comune a tutte le u.i.
<b>Confini</b>	Vano scala condominiale; a nord/ovest, nord/est, sud/est, sud/ovest con area soprastante sub. 1 (corte esterna)
<b>Stato di possesso</b>	Debitore esecutato e familiari conviventi
<b>Stato di conservazione e manutenzione</b>	Buono
<b>Impianto di riscaldamento/raffrescamento</b>	Pompe di calore in alcuni vani.
<b>Dichiarazione conformità impianti</b>	NO
<b>Attestato di Prestazione Energetica</b>	NO
<b>Immobile edificato regolarmente</b>	NO - Regularizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 43 del 28/02/2011. Soppalco e ripostiglio da regularizzare con art. 36 DPR 380/2001
<b>Opere abusive da demolire</b>	NO
<b>Abitabilità</b>	NO

**PREZZO A BASE D'ASTA****€ 196.000,00****Quesito 5 -Ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni.**

L'immobile in oggetto appartiene al sig. ██████████ proprietà per 1/1, in forza di atto di ██████████ donazione accettata del 30/07/1997, notaio Anna Ruffino di Palermo, rep. 17809, trascr. il 21/08/1997 ai nn. 27755/20879 a favore di ██████████ e ██████████ coniugi in regime di comunione legali dei beni. (all. 12)

La donazione è oggetto di impugnazione da parte dei coeredi per lesione di legittima, come riportato nella Certificazione notarile del notaio Maurizio Lunetta del 05/07/2019 agli atti della presente procedura.

Ai detti ██████████ il terreno su cui è stato edificato l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 19/11/1979, notaio Giuseppe Crescimanno di Palermo, rep. 70779, reg. a Palermo il 07/12/1979 al n. 24392 e ivi trascr. il 12/12/1979 ai nn. 43945/37079.

**Quesito 6 - Regolarità edilizio/urbanistica del bene.**

L'immobile pignorato è stato edificato abusivamente, in assenza di titolo edilizio, come sopraelevazione (piano terzo) di un fabbricato per civile abitazione di 4 elevazioni fuori terra, sito in Monreale, via La Venia n. 2, ricadente nel fg. di mappa 21.

Per il detto fabbricato, anch'esso costruito abusivamente, erano già state presentate, a nome ██████████ e figli, istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. 2337-2338-2339-2340-2342-2342 del 30/04/1986.

Per l'immobile in oggetto invece veniva presentata al Comune di Monreale da ██████████ n.q. di figlio della proprietaria ██████████ istanza di condono edilizio prot. 1810 del 02/03/1995 ai sensi della legge 724/94 (all. 13).

Nell'istanza veniva dichiarato che l'epoca dell'abuso era precedente al 15/03/1985 e che la costruzione risaliva all'anno 1984.

All'istanza di condono, all'epoca della presentazione, risultavano allegati Attestazione di pagamento dell'oblazione e Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In data 03/11/1995 l'istanza veniva integrata con ulteriore documentazione ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria.

Il 20/03/1997 la Soprintendenza provinciale ai BB.CC.AA. emetteva Parere di competenza ai sensi dell'art. 23 L.R. 37/85, prot. 04919/T del 20/03/1997, dichiarando la compatibilità paesaggistica dell'intero fabbricato abusivo di via La Venia 2, e quindi anche dell'immobile in esame, e il nulla osta alla concessione in sanatoria a condizione che venissero rispettate le prescrizioni riportate nel parere (all. 14).

In data 03/08/1998 ██████████ depositava perizia giurata per la realizzazione delle opere di completamento dell'appartamento, che alla data dell'istanza (1995,) era ancora allo stato grezzo (privo di tramezzi, impianti, infissi, finiture, etc.).

In data 05/10/2006 veniva depositata in Catasto (procedura DOCFA) la planimetria dell'appartamento riportante le opere di completamento di cui sopra (denuncia di "Variazione di Toponomastica - Ultimazione di fabbricato urbano" prot. n. PA0284275 n. 18965.1/200).



Copia di tale planimetria e della relativa visura catastale, estratta la prima il 19/01/2011 e la seconda il 20/01/2011, si trovano agli atti della pratica di condono.

Con successivo Parere favorevole del 10/02/2011 si concludeva positivamente l'iter della pratica di condono, riferita all'appartamento con le opere di completamento realizzate come rappresentate nella planimetria catastale del 05/10/2006 di cui sopra, che pertanto è da assumersi quale configurazione assentita.

In data 28/02/2011 il Comune di Monreale rilasciava a [REDACTED] concessione edilizia in sanatoria n. 43 del 28/02/2011 per la sanatoria dell'unità immobiliare di piano terzo, fg. 21, p.lla 224, sub. 10, di cui alla presente relazione (all. 15).

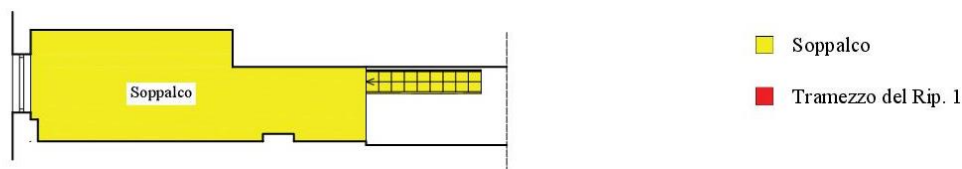
#### Difformità tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia in sanatoria

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 05/10/2006 agli atti della pratica di condono, assunta quale configurazione assentita con la concessione n. 43 del 28/02/2011, si sono riscontrate le seguenti difformità:

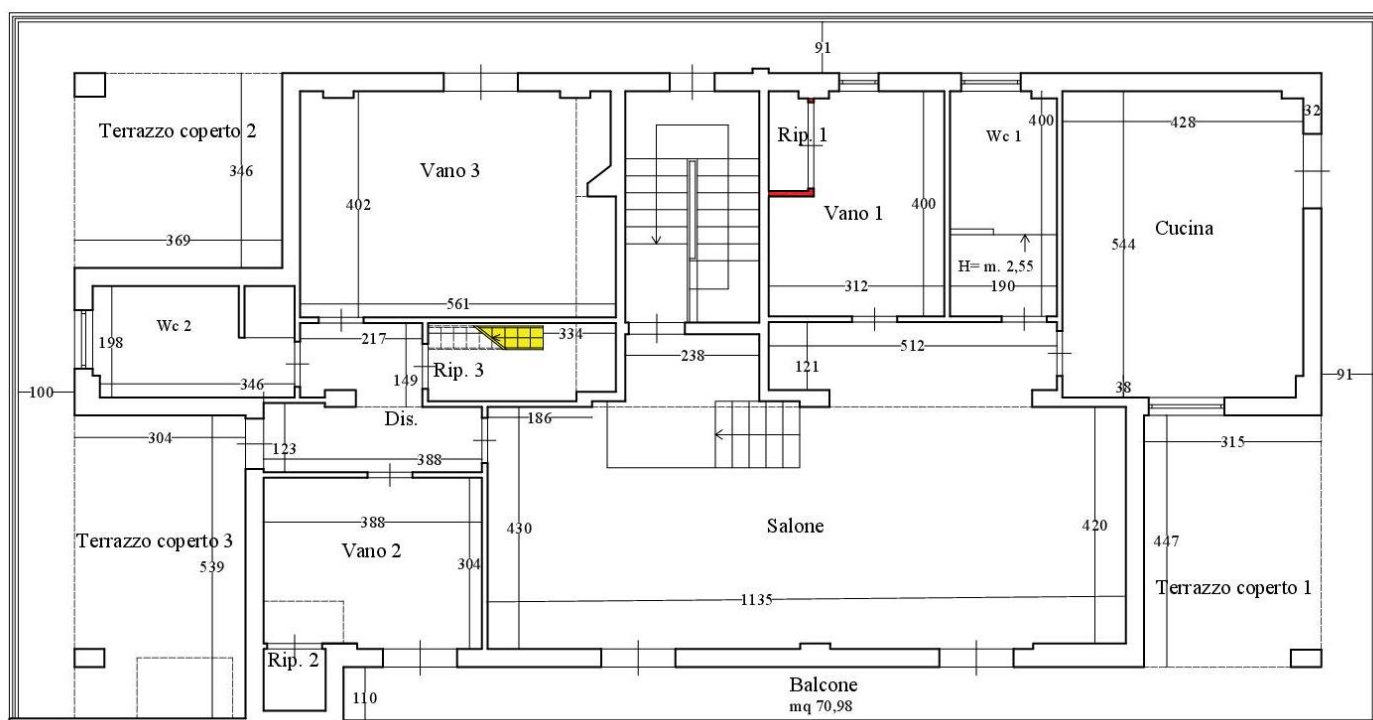
- Ripostiglio 1: nel vano 1 è presente un tramezzo che dà luogo ad un piccolo ripostiglio.
- Soppalco: sopra il disimpegno e il wc 2 è presente un soppalco in muratura con accesso dal ripostiglio 3.

Tali differenze sono rappresentate nella "planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria" (all. 16).

Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla Concessione edilizia in sanatoria



Soppalco sopra disimpegno e wc. 2



### Regolarizzazione dell'immobile

Preliminarmente si è verificato che non è possibile avvalersi dei benefici dell'art 40, comma 6 della legge 47/1985, per regolarizzare le difformità riscontrate rispetto al condono edilizio, in quanto le ragioni del credito (derivanti da contratto di mutuo fondiario del 22/04/2008) sono successive a quelle dell'ultima sanatoria utile (326/2003).

Pertanto, per la regolarizzazione delle dette difformità, sarà possibile procedere con richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n.380 (ex art. 13

Legge 47/85), in quanto le stesse risultano conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sia a quella attualmente in vigore (accertamento della doppia conformità).

Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione (pari al 10% del costo di costruzione) in misura doppia.

Nel caso in esame si è computato un costo di costruzione del soppalco e del tramezzo, in via approssimata, in € 3.500,00

Pertanto l'oblazione sarà pari ad:

$$€ (3.500,00 \times 0,10) \times 2 = € 700,00$$

#### *Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*

Concluso positivamente l'iter della regolarizzazione delle difformità occorrerà conseguire la certificazione di agibilità, oggi sostituita dalla *Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA)* ai sensi dell'art.24 DPR 6 giugno 2001 n.380, come sostituito dall'art.3, comma 1, lett.i del D.lgs 25/11/2016 n.222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R.n.16/2016.

Per l'ottenimento della SCA è necessaria la certificazione degli impianti, che nel caso in specie non è stata fornita, previo controllo ed eventuale adeguamento; per tale certificazione si ipotizza un costo presuntivo calcolato in € 500,00.

Riepilogo dei costi per la regolarizzazione:

- Oblazione (Art. 36): € 700,00
- Spese tecniche e diritti amministrativi (Art. 36, SCA): € 3.500,00
- Verifica e certificazione impianti: € 500,00

Sommano:

$$€ (700,00 + € 3.500,00 + 500,00) = € 4.700,00$$

Destinazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente “P.R.G. del Comune di Monreale”, approvato con Decreto Assessoriale n. 213 del 09/08/1980, l’area nella quale è ubicato l’immobile in esame, ricade all’interno della Zona Territoriale Omogenea VL3 “Zone di villeggiatura” (all. 17).

Tale Z.T.O. è disciplinata nelle Norme di Attuazione dagli artt. 13 e 16 (all. 18).

In queste Zone Territoriali Omogenee bisogna rispettare, tra le altre, le seguenti prescrizioni urbanistiche:



- Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,03 mc/mq.
- Altezza massima: ml. 7.
- Le costruzioni devono essere di tipo isolato;
- L’indice di densità edilizia fondiaria non dovrà superare 0,10 mc/mq;
- Altezza massima MI. 4,50;

- Distanza minima dai confini di ml. 10 e tra i fabbricati di ml. 20;
- Rapporto di copertura non superiore al 4%.

All'epoca della costruzione sia del fabbricato che dell'appartamento in oggetto (periodo compreso tra il 1980 e il 1984) sull'area in esame gravava esclusivamente il vincolo sismico. Successivamente, con D. A. n. 2386 del 26/09/1990, il territorio comunale di Monreale veniva sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 come area di interesse pubblico dotata di notevoli valenze paesaggistiche.

#### **Quesito 7 - Stato di possesso attuale dei beni.**

L'immobile è abitato dal debitore esecutato [REDACTED] residente nell'immobile e dai familiari conviventi; la moglie [REDACTED], così come riportato anche nel verbale di immissione in possesso del 29/07/2020 agli atti della procedura.

#### **Quesito 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dall'esame della certificazione notarile e ipocatastale del notaio Maurizio Lunetta del 07/05/2019, che copre il ventennio antecedente la data del pignoramento, risulta che l'immobile è gravato da:

- Iscrizione nn. 2540/790 del 11/01/2007, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/01/2007 in notaio Vincenzo Marretta di Palermo, rep. 18245, racc. 5724, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 in piena proprietà.  
Montante ipotecario € 225.000,00, capitale € 150.000,00.
- Iscrizione nn. 26380/4987 del 08/05/2008, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/04/2008 in notaio Gabriel Zammitti di Palermo, rep. 10614, racc. 3455 a favore di General Electric Capital Bank S.A. e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 in piena proprietà.  
Montante ipotecario € 360.000,00, capitale € 180.000,00.

- Trascrizione n. 17618/13372 del 30/04/2019 - verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Palermo in data 30/03/2019 rep. 2041, a favore di Banca IFIS S.p.A. contro [REDACTED]
- Trascrizione n. 47005/35524 del 21/10/2013 - costituzione di fondo patrimoniale del 14/10/2013 in notaio Tripoli Valerio di Bagheria, rep. 15099/9358 a favore dei coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] e contro il predetto [REDACTED] per la quota di 1/1 in piena proprietà.  
Con annotamento a margine del 28/04/2014 ai nn. 18364/1842 di Restrizione dei beni l'unità immobiliare in oggetto, identificata al fg. 21, p.lla 224, sub. 10, viene liberata.
- Trascrizione n. 30752/23416 del 03/08/2017 - domanda giudiziale del 24/07/2017 nascente da opposizione dei legittimari a donazione, Unep Palermo, rep. 7869, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero dell'immobile pignorato.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- presentazione di istanza ex art. 36 (art. 13 L. 47/85) per la regolarizzazione delle difformità rispetto alla Concessione in sanatoria;
- presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001;
- presentazione di planimetria aggiornata al Catasto (Procedura Docfa);

Tali oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile.

#### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Ipoteca volontaria iscritta il 11/01/2007 ai nn. 2540/790;
- Ipoteca volontaria iscritta il 08/05/2008 ai nn. 26380/4987;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 30/04/2019 ai nn. 17618/13372.

**Quesito 9 - Verifica della eventuale ricaduta dei beni su suolo demaniale.**

Il bene non risulta ricadere su suolo demaniale.

**Quesito 10 - Pesi ed oneri di altro tipo: censo, livello o uso civico.**

Il Certificato notarile ex art. 567 c.p.c. in atti non fa menzione della presenza di gravami di cui in oggetto sul bene pignorato

**Quesito 11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti giudiziari in corso.**

Non vi è un condominio costituito.

Pertanto i proprietari delle singole unità immobiliari, provvedono a ripartire tra loro e spese ordinarie (manutenzione, illuminazione e pulizia delle parti comuni); per la ripartizione delle spese di acqua si fa riferimento ai consumi rilevati dai contatori a scarica presenti all'interno delle singole u.i.

Non si ha notizia di una situazione debitoria nel merito gravante sull'immobile pignorato, né di un debito opponibile al futuro aggiudicatario.

Dalla documentazione agli atti e da quella consultata nel corso della consulenza non risultano esservi altri procedimenti giudiziari in corso riguardanti l'immobile pignorato.

**Quesito 12 - Valutazione dei beni.**

a) Criterio di stima utilizzato

L'indagine condotta è stata finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per il bene in una libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, basato sul confronto tra le caratteristiche di un bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato (Mq) di superficie commerciale complessiva (Sc), calcolata secondo quanto rappresentato nel capitolo precedente.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, posizionali, tecnologiche, produttive ed architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.

L'indagine è stata effettuata anche con l'ausilio di operatori economici di settore e soggetti informati sulle caratteristiche e tendenze del mercato locale; essi hanno fornito indicazioni puntuali su immobili in vendita con caratteristiche simili o comunque comparabili con quello in esame.

Sono stati consultati inoltre gli annunci immobiliari, pubblicati anche sul Web, relativi ad immobili posti in vendita in zona aventi caratteristiche simili a quello pignorato.

Si sono tenuti in considerazione anche i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia delle Entrate, che registra semestralmente all'interno delle sue Banche dati le Quotazioni immobiliari per zone territoriali omogenee (zone OMI) di ciascun comune.

Un altro indicatore preso in esame è Borsino Immobiliare con le valutazioni per il comune di Monreale.

In particolare i dati utilizzati per la valutazione sono i seguenti:

### OMI

L'immobile pignorato ricade nella zona denominata D1 "*Periferica/Zone sviluppo del Centro urbano*", tipologia prevalente "*abitazioni civili*", con valori di mercato per il 2° semestre 2021,



per “*abitazioni civili in normale stato conservativo*”, compresi tra €/mq 950,00 ed €/mq 1.400,00, con un valore medio calcolato in € 1.175,00 (all. 19).

#### *Borsino Immobiliare*

L’immobile pignorato ricade nella zona denominata “*Semiperiferia*”, tipologia prevalente “*abitazioni civili*”, con valori di mercato all’agosto 2022, per appartamenti in stabili di qualità nella media della zona, come quello in esame, compresi tra un minimo di €/mq 855,00 ed un massimo di €/mq 1.271,00 per un valore medio di €/mq. 1.063,00 (all. 20).

Come si è detto, si è inoltre effettuata una analisi diretta del mercato immobiliare per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame, condotta attraverso l’esame degli annunci immobiliari.

#### *Immobili posti in vendita sul mercato*

Tra gli annunci immobiliari presi in esame, se ne riportano di seguito alcuni più significativi:

##### “L’immobiliare Don Bosco Srl” - Via Imperatore Federico 1, Palermo

Via la Venia (vicino Via Strada Ferrata) mq 65, 1° piano, ristrutturato, buono stato.

Composto da ingresso su cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio, cabina armadio, balcone, wc doccia, pavimenti in gres, infissi in alluminio vetrocamera.

€ 62.000,00 (€/mq 955,00, ca.)

##### Affiliato Tecnorete Studio GM Monreale sas - Via Roma 47, Monreale

Via B. Giordano 32, mq 163, 5° piano, ascensore, buono stato, anno costruzione fabbricato 1978, impianti rifatti.

Composto da ingresso, salone, 2 camere doppie, una camera singola, cucina abitabile, wc, ripostiglio, balcone, riscaldamento autonomo

€ 165.000,00 (€/mq 1.015,00, ca.)

Vendite giudiziarie

Tra le vendite giudiziarie consultate si reputa significativo riportare le seguenti, aventi le caratteristiche tipologiche e di ubicazione simili a quelle dell'unità immobiliare in esame:

Es. Imm. 220/1989 (stima marzo 2016)

- Appartamento in via Santa Liberata n.11 (non lontano dalla via La Venia)  
Piano primo, senza ascensore, ingresso, disimpegno, 4 vani di cui uno doppio, cameretta, cucina abitabile, 2 wc, ripostiglio, terrazzo coperto, balconi, corte esterna comune.  
Da sanare, pratica condono edilizio ex L. 47/85.  
Mq. 194 ca.  
Valutazione €/mq 1.100,00, ca.
- Appartamento in via Santa Liberata n.11 (non lontano dalla via La Venia)  
Piano secondo, senza ascensore, ingresso, disimpegno, 4 vani di cui uno doppio, cameretta, cucina abitabile, 2 wc, ripostiglio, terrazzo coperto, corte esterna comune.  
Da sanare, pratica condono edilizio ex L. 47/85.  
Mq. 194 ca.  
Valutazione €/mq 1.000,00, ca.

Assumendo come riferimento i valori sopra presi in esame, nonché tutti i dati e le informazioni disponibili e reperiti riguardanti il mercato locale di immobili simili o comunque comparabili a quello pignorato, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (contesto e collocazione, vetustà, qualità e funzionalità architettonica, dotazioni dell'immobile, stato di conservazione e di manutenzione, impianti e finiture, stato di possesso, etc.) e le sue peculiarità, di seguito sinteticamente riportate:

- fabbricato: palazzina plurifamiliare (7 u.i.)
- Corte esterna comune alle u.i.
- livello di piano: piano terzo senza ascensore
- età: epoca di costruzione 1984 (al grezzo); completato nella seconda metà anni '90.

- abusi da sanare.
- impianti da certificare.
- SCA da presentare.
- qualità e stato di manutenzione: buona
- distribuzione interna: funzionale
- requisiti igienico-sanitari: buoni
- luminosità e panoramicità: buoni
- ubicazione: semiperiferica
- superficie utile: mq. 166,140 ca.
- superficie utile balcone terrazzi: 113,63
- superficie commerciale: 201,41

per il cui dettaglio si rinvia al contenuto della presente relazione,

si ritiene di potere attribuire all'immobile in oggetto, in condizioni di normale commerciabilità nel libero mercato, il seguente valore:

**€/mq 1.050,00**

Il valore dell'immobile viene quindi determinato nel modo seguente:

Superficie commerciale: mq 201,41.

€/mq. 1.050,00 x mq 201,41 = € 211.480,50

Questa somma si riferisce all'immobile in condizioni di normale commerciabilità ma, come abbiamo visto, occorrerà regolarizzare alcune difformità dell'immobile, presentare una nuova planimetria catastale, dotare l'immobile di SCA e di APE.

I costi presunti sono stati quantificati in:

- Oblazione (Art. 36): € 700,00
- Spese tecniche e diritti amministrativi (Art. 16, SCA): € 3.500,00.
- Verifica e certificazione impianti: € 500,00.
- Spese tecniche e diritti amministrativi per DOCFA: € 500,00;
- APE: € 150,00

In totale avremo:

$$€ (700,00+3.500,00+500,00+500,00+150,00) = € 5.350,00$$

Il valore dell'immobile è pari pertanto a:

$$€ (211.480,50 - € 5.350,00) = € 206.130,50$$

Al superiore valore va applicato un deprezzamento, nella misura del 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato; tale deprezzamento, oltre che delle oggettive differenze rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato, tiene conto anche della mancanza della garanzia per vizi del bene venduto e delle riduzioni del valore del bene che possono eventualmente intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione, per oscillazioni del mercato immobiliare e/o per deterioramento dell'immobile.

Avremo pertanto:

$$€ 206.130,50 \times 0,95 = € 195.823,97$$

che si arrotondano in

**€ 196.000,00**

Palermo 17/08/2022

L'Esperto stimatore  
Arch. Ignazio Alessi