

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva n. **301_2020 + 66_2021 R.G.Es.**

G.Es.: **Dott. Fabrizio Minutoli**

Creditore procedente: **AMCO e per essa il CREDITO FONDIARIO SPA**

Custode giudiziario: **Avv. Vincenzo Vitale**

RELAZIONE DI STIMA

Compendio immobiliare sito in Terrasini (PA), via Francesco Crispi, 36



ESPERTO STIMATORE : *ING. FABRIZIO FERRO*
STUDIO: *VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO*
EMAIL PEC: *FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT*

INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1. INCARICO	3
1.2. PROCEDURA ESECUTIVA	3
1.3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2. RISPOSTA A CIASCUN QUESITO	6
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	9
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	22
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	26
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO	28
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	29
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	38
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	39
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	39
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	39
2.11. QUESITO 11: FORNIRE INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	40
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	40
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	46
3. ELENCO ALLEGATI.....	47

PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, CF: FRRFRZ77T29G273G - nominato Esperto Stimatore ex art. 569 comma 1 c.p.c. della Procedura Esecutiva in epigrafe, con provvedimento del 07/09/2021, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito telematicamente in data 09/09/2021, rassegna la seguente relazione di stima, redatta in base all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e in conformità ai quesiti del Decreto di Nomina.

PROCEDURA ESECUTIVA

Procedura Esecutiva n. 301_2020 + 66_2021 R.G.Es.:

- **promossa da:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A, e per essa il CREDITO FONDIARIO S.p.A., c/o dall'avv. Calogero Valerio Scimemi;
- **contro:**
- **compendio pignorato:**
Fabbricato per civile abitazione sviluppato su 3 elevazioni f.t. ubicato a Terrasini (PA) in via Francesco Crispi, 36 e censito per intero al Catasto Fabbricati con il Foglio 2 particella 2316 sub 5 cat. A/3.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto in ordine cronologico a svolgere in sintesi le seguenti attività propedeutiche alla perizia di stima, sinteticamente così enunciate:

DATA	OPERAZIONI PERITALI
28/11/2021	Inizio indagine catastale online tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate per acquisire per l'immobile pignorato la documentazione catastale aggiornata (visure, mappa, ecc.).
28/11/2021	Inizio indagine ipocatastale per soggetto e per immobile tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate (Note di Trascrizioni, Elenco Formalità, ecc.).
28/11/2021	Acquisizione tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate di Atto di Donazione del 10/03/2017 relativa al trasferimento della nuda proprietà al debitore D'Anna Alfonso.
14/12/2021	Deposito telematico del Modulo di Controllo della documentazione depositata ex art. 567 II comma c.p.c. previa verifica congiunta con il Custode Giudiziario, con esito positivo.
20/12/2021	Acquisizione del certificato storico di residenza e Certificato Stato di famiglia eseguito
23/03/2022	Acquisizione planimetria catastale tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate
28/03/2022	Primo accesso e contestuale sopralluogo tecnico dell'immobile con rilievi metrici, grafici e fotografici. Sopralluogo della microzona di ubicazione.
28/03/2022	Acquisizione copia documentazione edilizia, catastale e legale fornita dal debitore
29/03/2022	Deposito verbale di sopralluogo tecnico
20/04/2022	Redazione della planimetria con misurazioni dello stato reale luoghi in scala 1:100.
18/07/2022	Ricezione nota del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia sulla sussistenza di diritti di uso civico sull'immobile pignorato
26/07/2022	Ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica dopo richiesta del 19/07/2022.
07/09/2022	Studio documentazione edilizia concessoria relativa bene pignorato
27/09/2022	Accesso atti su richiesta del 02/08/2022 con acquisizione di copia di ulteriore documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile pignorato.
07/10/2022	Inizio adeguata ricerca di mercato fondata anche su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona avente per oggetto interi edifici residenziali. Ispezione telematica online tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate per ricerca di trascrizioni recenti di Compravendite ma con esito negativo.
10/10/2022	Acquisizione tramite applicazione piattaforma STIMATRIX di due atti di compravendita ai fini dell'analisi comparativa/estimativa.
11/10/2022	Consultazione dati dell'Osservatorio dei valori OMI Agenzia del Territorio.

13/10/2022	Verifica con funzionari presso uffici tecnici Comune di Terrasini relativamente al perdurare dell'efficacia e della validità della Concessione Edilizia n. 52/92
14/10/2022	Redazione delle planimetrie dei luoghi da ripristinare come da Concessione Edilizia
17/10/2022	Calcolo superficie lorda e netta di tutti gli ambienti. Elaborazione superficie commerciale del fabbricato delle porzioni regolari
18/10/2022	Analisi catastale del fabbricato
19/10/2022	Redazione delle planimetrie con indicazione grafica delle difformità edilizie tra lo stato effettivo dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici concessori.
20/10/2022	Studio regolarità edilizia dell'intero fabbricato sulla scorta delle risultanze del confronto con i tecnici del Comune di Terrasini. Verifica condizioni di sanabilità.
21/10/2022	Sviluppo superfici e i volumi del fabbricato come da Concessione Edilizia al fine di accertare l'odierna cubatura utilizzabile. Calcolo costi per la regolarizzazione edilizia. Elaborazione Computo Metrico estimativo per opere di demolizione e ripristino.
24/10/2022	Valutazione di mercato e del prezzo base d'asta dei diritti di Usufrutto e Nuda proprietà immobile pignorato.
25/10/2022	Deposito telematico e contestuale trasmissione della copia di perizia al Creditore Procedente tramite pec e al debitore esecutato tramite A/R.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Oggetto del pignoramento immobiliare, costituito da un compendio immobiliare a destinazione residenziale ubicato in Terrasini (PA), via Francesco Crispi, 36 e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 2 particella 2316 sub 5 è rappresentato da:

1. Diritto di nuda proprietà (1/1) di

2. Diritto di usufrutto (1/1) di

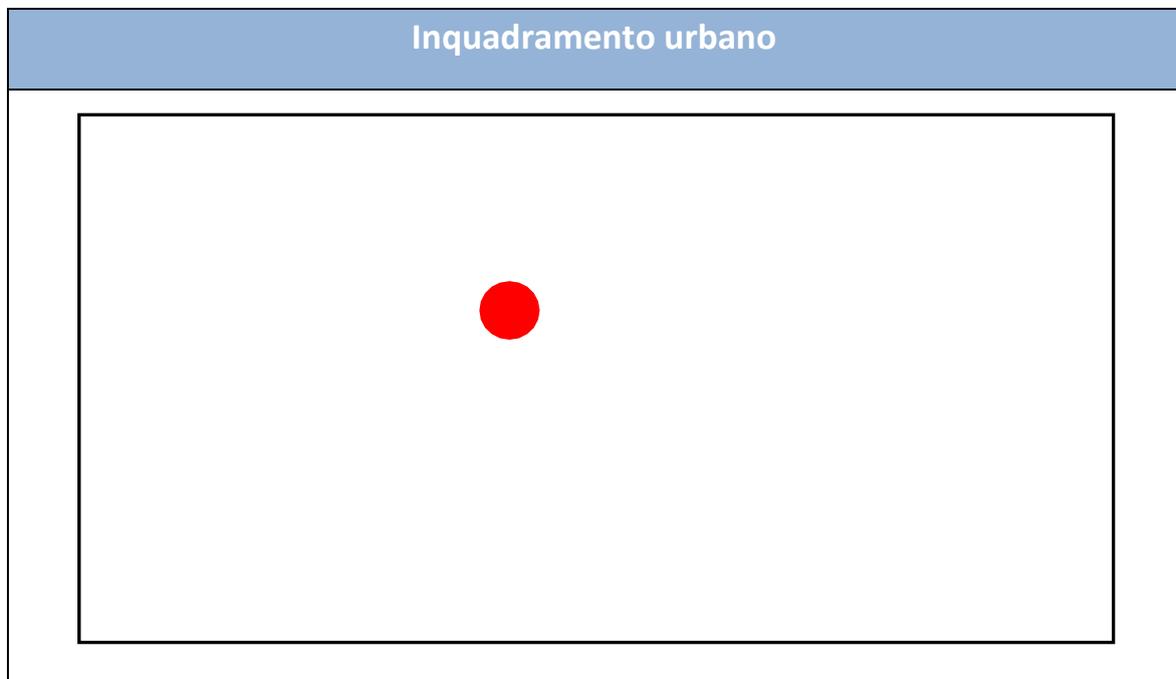
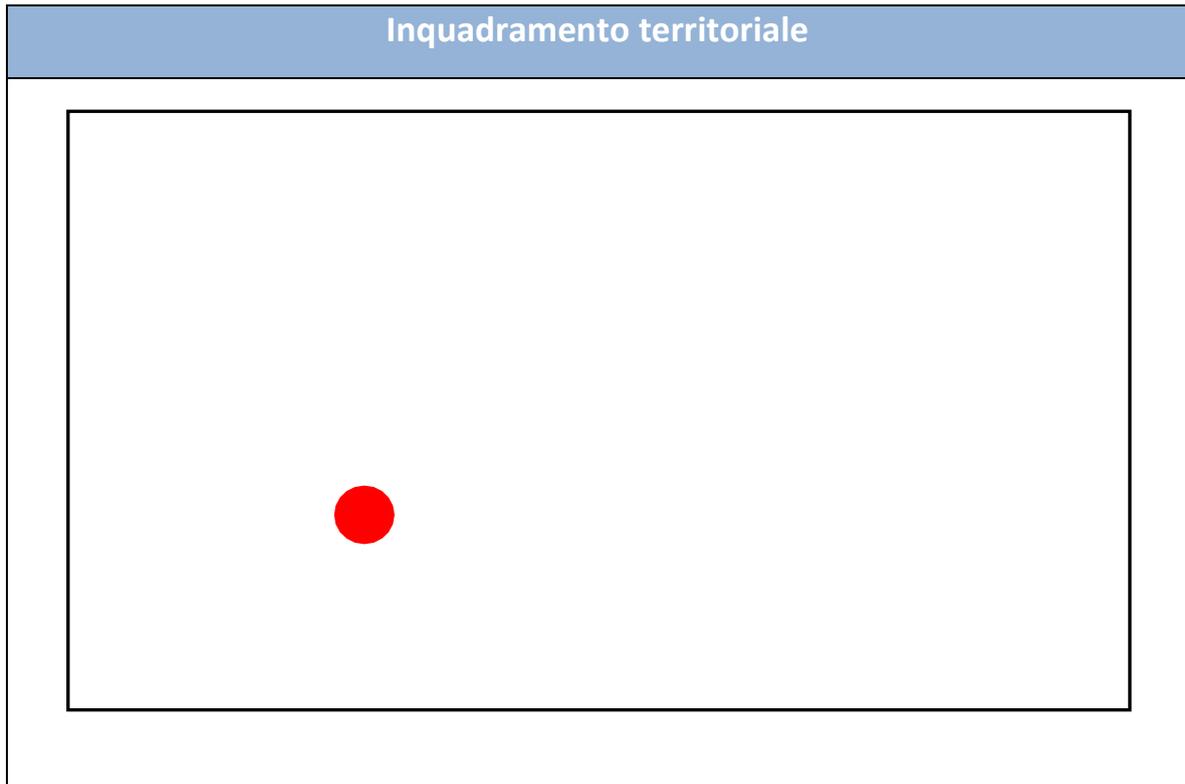
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dei soggetti eseguiti in forza

- Atto di Donazione del 10/03/2017 della nuda proprietà trascritto a Palermo il 16/03/2017 ai nn 9872/7639 - Notaio Giovanni Cancemi, Rep. n. 31611, Racc. n. 18344 e registrato a Castelvetro (TP) il 16/03/2017 al n. 556 serie 1T - da parte di a favore di.
- A (per 1/1 della nuda proprietà) è pervenuto con Atto di Donazione del 11/06/1984 trascritto a Palermo il 19/06/1984 ai nn 24986/20461 - Notaio G. Sangiorgi, Rep. n.10455 e Racc. n. 1664, registrato il 28/06/1984 al n. 15066 - da parte di (piena proprietà) riservandosi il diritto di usufrutto.

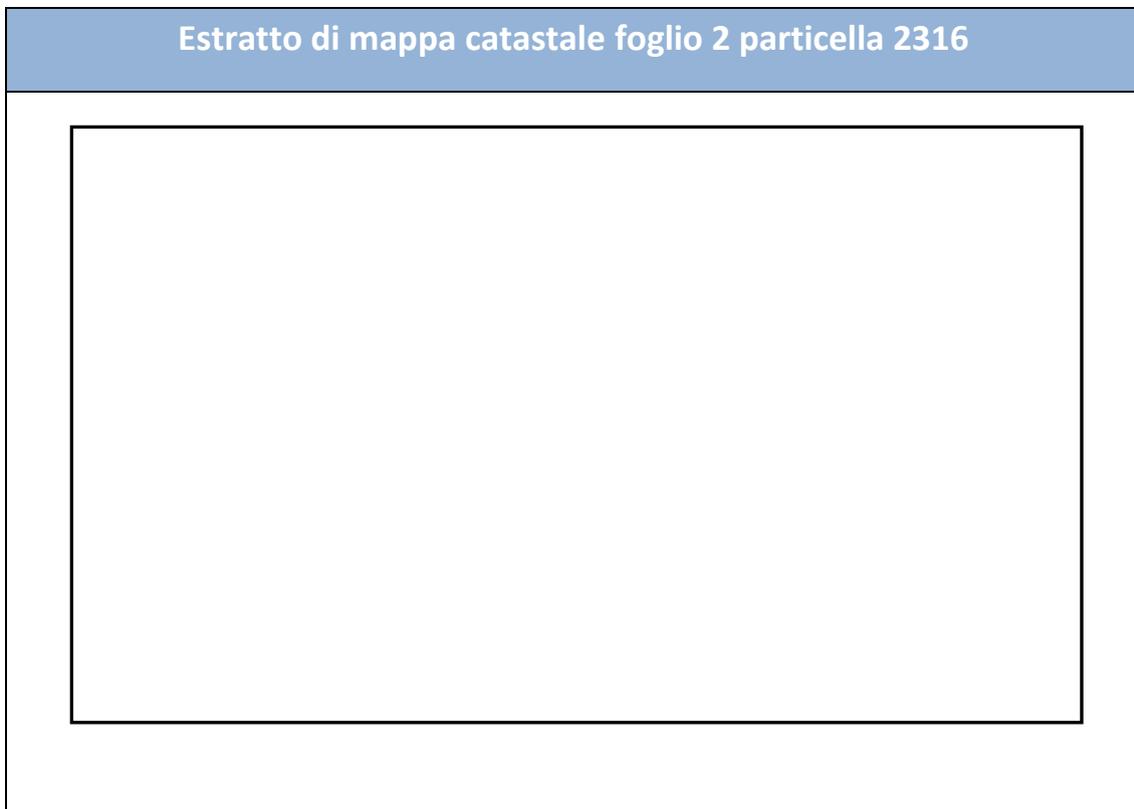
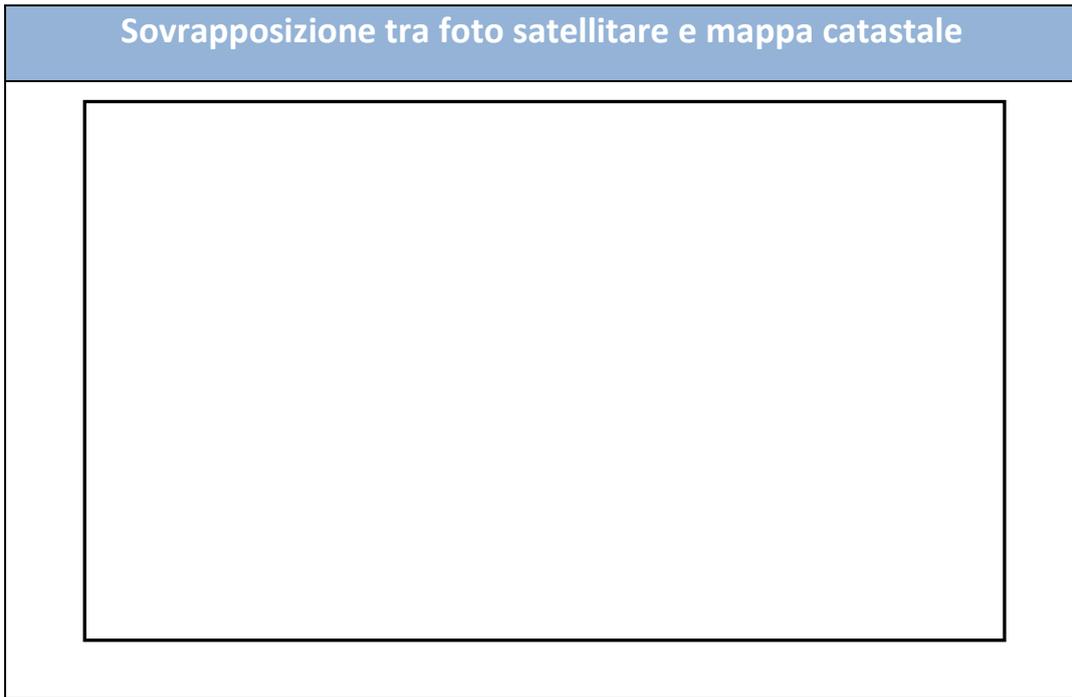
I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano **univocamente** il bene pignorato.

È stata riscontrata **l'esatta corrispondenza** tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini e quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dell'atto di Pignoramento medesimo.

Si precisa che il pignoramento deriva dall'unione della procedura esecutiva n. **66/2021** R.G.Es. promossa contro con la procedura esecutiva n. **301/2020** R.G.Es. promossa contro.



In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale ha dato **esito positivo** come si evince dal confronto delle immagini riportate di seguito mediante applicazione del sistema STIMATRIX FORMAPS (*Allegato I*). Coordinate geografiche: 38.15059,13.08451.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno e conveniente ai fini di una vendita più vantaggiosa e agevole di considerare l'immobile pignorato ovviamente come un **unico lotto**.

Con riferimento e rispetto all'estratto di mappa catastale (*Allegato 2*), elenco immobili e alla planimetria catastale vigente (*Allegato 3*) l'unità immobiliare pignorata ha le seguenti coerenze:

- a NORD confina con via Francesco Crispi e con fabbricato censito con part.lla 187;
- a EST confina con via Francesco Crispi;
- a SUD confina con fabbricato censito con part.lla 183;
- a OVEST con fabbricati censiti rispettivamente con part.lle 184 e 185.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto unico costituito da un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su 3 elevazioni f.t. sito in via Francesco Crispi, 36 nel Comune di Terrasini (PA).

Zona

L'immobile pignorato ricade in una zona geograficamente molto centrale a circa 150 mt dal cuore del paese rappresentato da Piazza Duomo. Il fabbricato, in particolare, è ubicato nel tratto iniziale della via Francesco Crispi, una strada non di primaria importanza dal punto di vista logistico ma importante per le sue caratteristiche (ampia carreggiata, doppio senso, parzialmente alberata, posizione centrale) e per la sua funzione di collegamento attraverso la parallela Corso Vittorio Emanuele tra la SS 113 e il centro cittadino.

Dal punto di vista urbanistico la destinazione principale della microzona è quella residenziale ma si riscontra la presenza di alcune attività commerciali, sia con negozi di vicinato che di media superficie di vendita come supermercati, e servizi socio economici e per la collettività.

L'area risulta perfettamente urbanizzata anche con opere di urbanizzazione secondaria di buon livello e con un sufficiente livello di servizi pubblici.

La zona dal punto di vista edilizio è omogenea con la presenza preminente di fabbricati e di vecchie palazzine in muratura e/o in c.a. in aderenza e a schiera di massimo 4 elevazioni fuori terra e per lo più in buono stato conservativo.

L'area si contraddistingue per una accessibilità molto buona e da una elevata dotazione di parcheggi quasi tutti a pagamento. Il fabbricato dista circa 650 mt dal litorale e 800 mt dalla SS 113.

Non si segnalano iniziative edilizie di rilievo.

DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene staggito è un intero fabbricato per civile abitazione di superficie lorda complessiva pari a 172,78 m², (di cui la porzione al 2° piano abusiva) che si innalza su 3 piani fuori terra con tipologia “a schiera” e con ingresso principale ubicato in via Francesco Crispi n° civico 36.

Il fabbricato, di conformazione planimetrica rettangolare, presenta una struttura portante ad elementi in c.a., con murature di tompagno eseguite con blocchetti in conci di tufo e rivestimento esterno con intonaco civile e tinteggiatura.

L'edificio, guardando la facciata, presenta in generale 3 ingressi:

- il principale sulla destra al n. civ. 36, con apertura ad arco, costituito da un piccolo androne chiuso con un cancelletto metallico e da un portone con telaio metallico e pannelli in vetro;
- due portoncini al n. civ. 38 metallici con feritoie, rispettivamente a doppia e a quattro ante, che permettono l'accesso diretto alla porzione utilizzata come casa posizionata al piano terra.

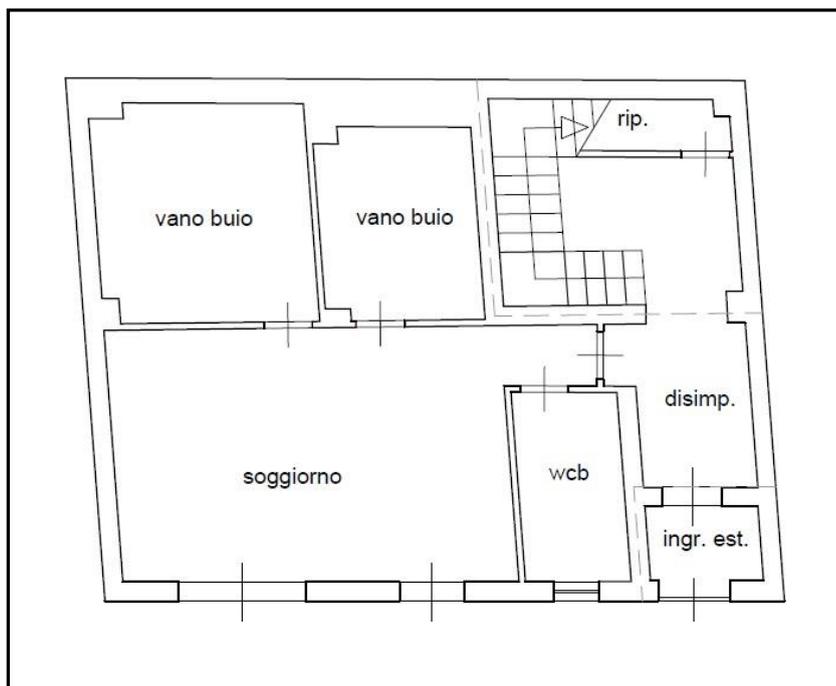
L'edificio non è dotato di vano ascensore e il collegamento verticale è garantito da una scala con rampe a 180° con alzate e pedate in marmo e balaustra e corrimano metallici.

Lo stato manutentivo generale del fabbricato è molto buono e non si segnalano criticità che necessitano un intervento straordinario e tempestivo.

A seguire una breve descrizione della dislocazione degli spazi interni come riportato nelle planimetrie stato dei luoghi attuali (*Allegato 4*).

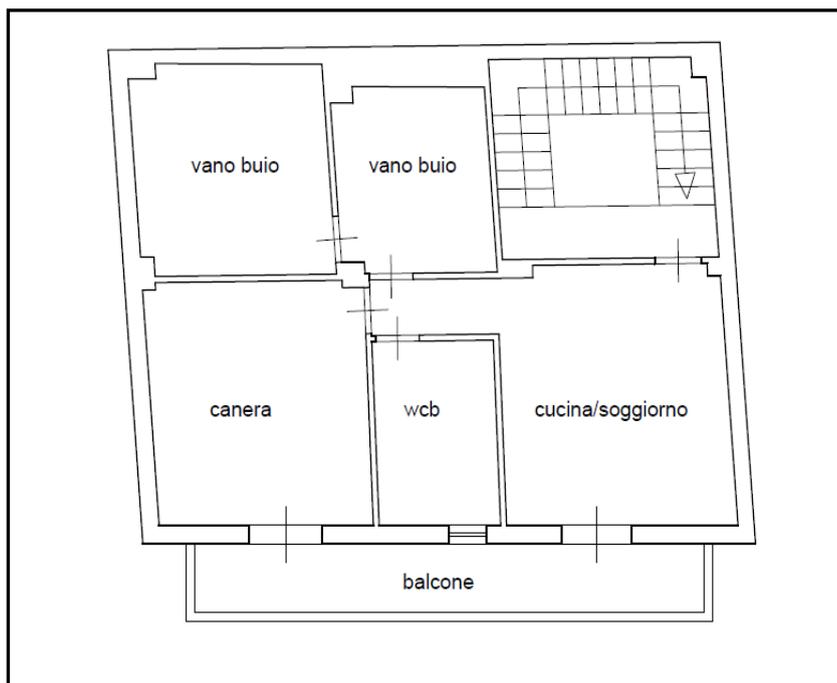
Piano terra: dai portoncini a sinistra si accede direttamente ad una porzione composta da un soggiorno/cucina, due vani bui impiegati come stanze da letto, un wc con vasca e un piccolo corridoio che conduce al disimpegno d'ingresso.

Dall'accesso principale si entra nell'ampio disimpegno sopramenzionato dove è presente un piccolo ripostiglio e il vano scala comune.



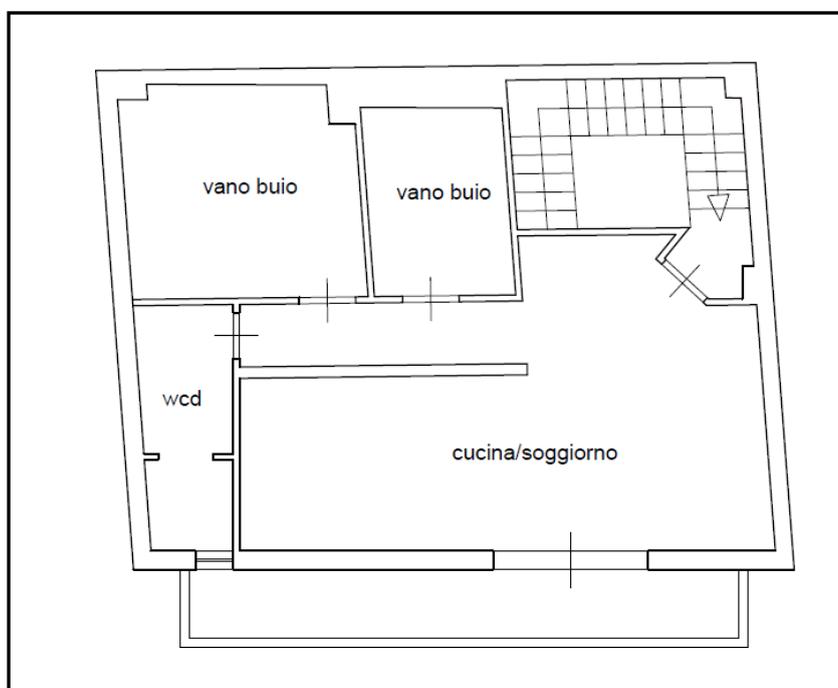
STATO DI FATTO PIANO TERRA

Piano primo: si sviluppa con una cucina, due vani bui utilizzati come camere, un corridoio di disimpegno, una stanza da letto, un wc con vasca. Presente un balcone rettangolare con parapetto in parte chiuso con rompino e in parte con ringhiera in ferro.



STATO DI FATTO PIANO PRIMO

Piano secondo: composto da un ampio soggiorno/cucina, un corridoio di disimpegno, 2 camere da letto, un wc con doccia e un piccolo terrazzino rettangolare.



STATO DI FATTO PIANO SECONDO

Dal sopralluogo effettuato in data 28/03/2022 si sono rilevate le seguenti caratteristiche costruttive e architettoniche prevalenti attuali:

- struttura portante edificio*: intelaiatura con pilastri e travi in c.a.;
- copertura edificio*: tetto piano e con una falda non praticabile;
- tompagnature*: pareti con conci di tufo;
- ingressi*: il principale al n. civico 36 chiuso con un cancello in ferro e da un ulteriore portone con telaio metallico e pannelli in vetro e i secondari al n. civico 38 rappresentati da portoncini metallici con feritoie a più ante;
- scala comune*: con rampe a 180°, pedate in pietra marmorea e balaustra e corrimano metallici;
- pavimentazione interna*: le stanze per lo più gres porcellanato, disimpegno e scala in pietra marmorea;
- pareti interne*: intonacate;
- infissi interni*: lignei;
- infissi esterni*: in alluminio;

- serramenti*: porte tamburate in legno, finestre con telaio in alluminio;
- wc*: complessivamente n.3 con vasca con rivestimenti in ceramica;
- terrazze*: n.2 con pavimentazione con piastrelle ceramiche e parapetto in parte in cemento e in parte con balaustra in ferro;
- copertura 2° piano*: in parte piana originaria e in parte ad una falda con listelli in legno;
- impianti primari*: buono stato e funzionanti ma necessari di verifica ai sensi del DM 37/08.
 - impianto idrico collegato alla rete comunale, contatore matricola 09-9432000;
 - impianto elettrico sottotraccia. Utenza n. 922936251. Contatore, con matricola n. COD. 02E1E5121 01815754, posto all'ingresso.
 - impianto a gas con bombola;
 - impianto riscaldamento sanitario con scaldabagni elettrici;
 - impianto smaltimento acque reflue: allacciato alla rete dinamica comunale.
- certificato Di.Co impianti.*: assenti;
- certificato APE.*: sprovvisto

L'immobile ha un livello di luminosità discreto, un basso grado di esposizione in quanto prospiciente su un solo lato in via Francesco Crispi mentre tutti gli altri 3 lati sono in aderenza.

L'intero immobile è **privo di Certificato di Agibilità**.

L'epoca di costruzione del nucleo costitutivo del fabbricato, che successivamente è stato oggetto di diversi interventi di ampliamento, presumibilmente è da ricondurre ai **primi del 1900**.

L'appartamento in sede di sopralluogo è risultato occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per l'elaborazione della superficie commerciale ai fini estimativi occorre precisare che, come sarà dettagliatamente illustrato nello specifico paragrafo in risposta al quesito n. 6 relativo alla regolarità edilizia, l'intero fabbricato risulta al piano terra in parte urbanisticamente irregolare e al secondo piano totalmente abusivo e non sanabile.

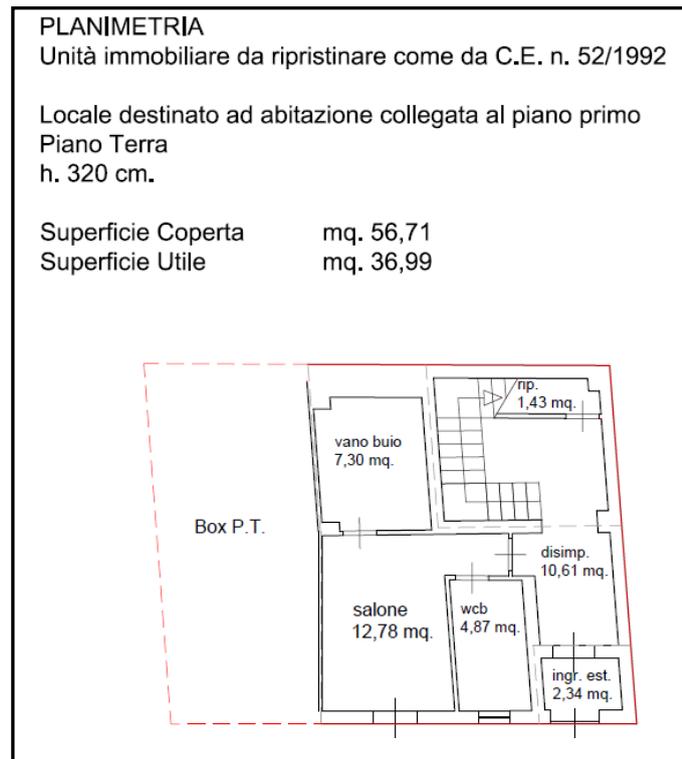
Di conseguenza per ricavare la superficie commerciale lo scrivente ha preso in considerazione sulla scorta dei grafici concessori esclusivamente le parti dell'immobile legittime ovvero dopo eventuale regolarizzazione edilizia con conseguenziale ripristino.

A seguire la rappresentazione grafica dell'articolazione degli spazi legittima così come dovrebbe essere sulla base degli elaborati grafici della Concessione Edilizia n. 52/92 (*Allegato 5*) rilasciata il 06/10/1992 relativa alla demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato.

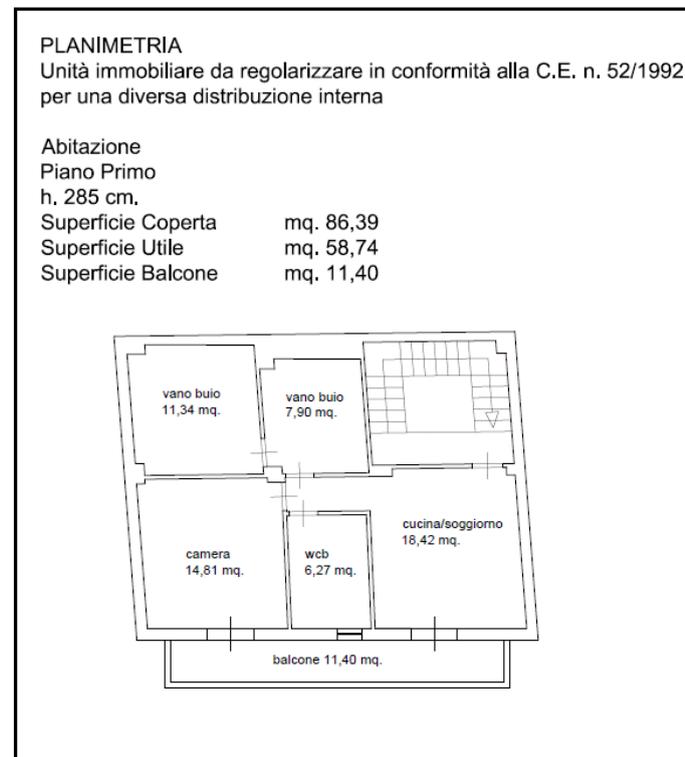
Nello specifico la Concessione Edilizia, come esplicitato nel paragrafo in risposta al quesito 6, concerne inoltre la realizzazione di un'area a parcheggio (box auto) di 24,30 mq a favore del Comune di Terrasini e non contempla l'appartamento costruito al secondo piano.



AREA PARCHEGGIO DA RIPRISTINARE PIANO TERRA



STATO DEI LUOGHI DA RIPRISTINARE PIANO TERRA



STATO DEI LUOGHI DA REGOLARIZZARE PIANO PRIMO



STATO DEI LUOGHI DA RIPRISTINARE PIANO SECONDO

La superficie commerciale è stata quindi computata utilizzando le parti legittime (dopo processo di regolarizzazione) dei singoli piani così come indicate nelle planimetrie soprastanti.

Nello specifico per il calcolo della superficie commerciale in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Trattandosi inoltre di un immobile che, dopo interventi di regolarizzazione e ripristino, sarà composto da:

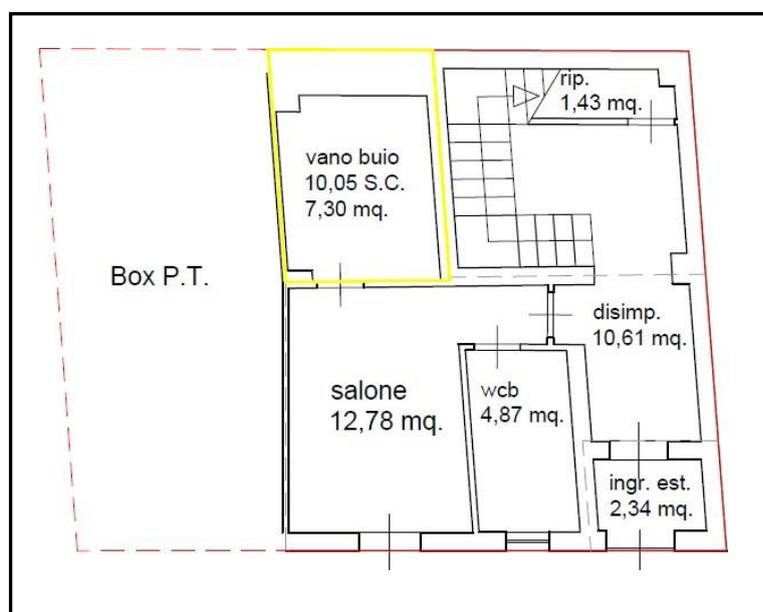
- A) superficie principale (appartamento sviluppato su due piani) di cui una porzione parzialmente non abitabile rappresentata dai vani “bui”;
- B) superficie accessoria a servizio dell’unità (box auto):
- C) superficie di “ornamento” (balcone).

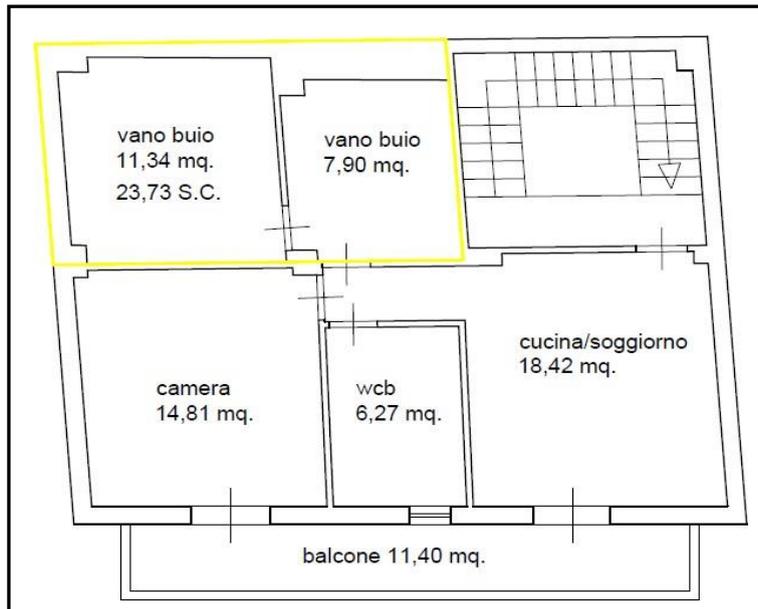
per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, le superfici complementari (accessorie a servizio e di ornamento) a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1.

Per il balcone la superficie si è misurata fino al contorno esterno.

Per l'unità ad uso residenziale che si sviluppa al piano terra e piano primo si è proceduto ad una distinzione tra la porzione nella quale sono rispettate tutte le condizioni di abitabilità e la porzione rappresentata dai "vani bui" i quali, caratterizzati dall'assenza di finestre e chiusi su 3 lati, non possono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso e di un'ideale ventilazione naturale.

A seguire la rappresentazione grafica con in rilievo dei "vani bui" ubicati al piano terra (area di 10,05 m²) e al piano primo (23,73 m²) (*Allegato 6*).





In conclusione in base ai principi adottati dal D.P.R. 138/1998:

- ✓ per la porzione residenziale perfettamente abitabile posizionata al piano terra (di superficie lorda pari a 46,66 m²) e piano primo (di superficie lorda pari a 62,66 m²) è stato ovviamente attribuito il coefficiente di ragguaglio di 1;
- ✓ per la porzione residenziale solo parzialmente abitabile rappresentata dai “vani bui” posizionata al piano terra (di superficie lorda pari a 10,05 m²) e piano primo (di superficie lorda pari a 23,73 m²) ponderando il carattere di accessoria al vano principale, la comunicazione diretta e le dimensioni è stato attribuito il coefficiente di ragguaglio di 0,8;
- ✓ per l’area destinata a parcheggio/box al piano terra prevista dal progetto ponderando la dimensione lorda ricavata dallo sviluppo metrico (illustrato nel paragrafo 6) pari a 29,68 m², essendo a tutti gli effetti un’unità immobiliare indipendente con un proprio accesso autonomo su strada e senza nessuna comunicazione diretta con l’immobile principale si è attribuito un coefficiente di 0,5;
- ✓ per il balcone scoperto ubicato al piano primo ponderando la superficie di 11,40 m² e la comunicazione diretta con vani principali si è applicato un coefficiente pari al 0,3;
- ✓ per quanto riguarda il lastrico solare che sarà realizzato a seguito delle opere di demolizione considerando che, come da progetto, non sarà praticabile e non accessibile e che quindi la sua unica funzione sarà quella di copertura tecnica per l’intero fabbricato si è deciso di non attribuire alcun coefficiente in quanto non contribuisce alla superficie commerciale.

A seguire la tabella riepilogativa delle superfici e per il calcolo della superficie commerciale.

Piano	Destinazione	Superficie Netta coperta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza (ml)
T	Residenziale	29,69	46,66	1,00	46,66	3,20
	Vano buio	7,30	10,05	0,80	8,04	3,20
	Parcheggio	24,30	29,68	0,50	14,84	3,20
1	Residenziale	39,50	62,66	1,00	62,66	2,85
	Vani bui	19,24	23,73	0,80	18,98	2,85
	Balcone		11,40	0,30	3,42	
2	Lastrico solare		86,39	0	0	
	Superficie lorda coperta totale		172,78			
	Superficie lorda complessiva		270,57			
	Totale superficie commerciale				154,60	

- superficie coperta lorda: 172,78 m².
- superficie coperta netta: 120,03 m².
- superficie commerciale ai fini valutativi: **154,60 m²**.
- altezza piano terra: 3,20 ml.
- altezza piano primo: 2,80 ml.

Si riporta un estratto (n. 12 fotografie) del report fotografico (*Allegato 7*) del cespite pignorato.

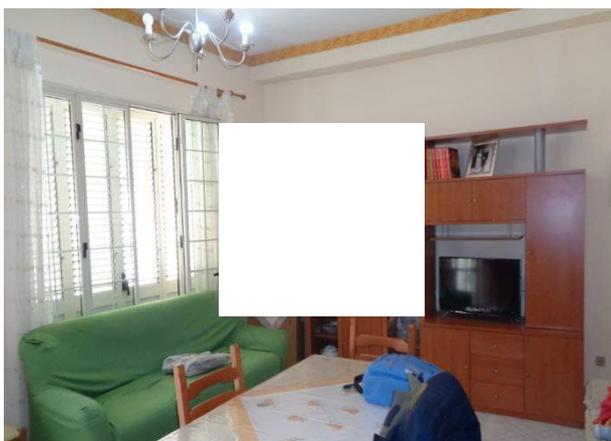
Edificio in oggetto



Interni appartamento piano terra



Interni appartamento piano terra



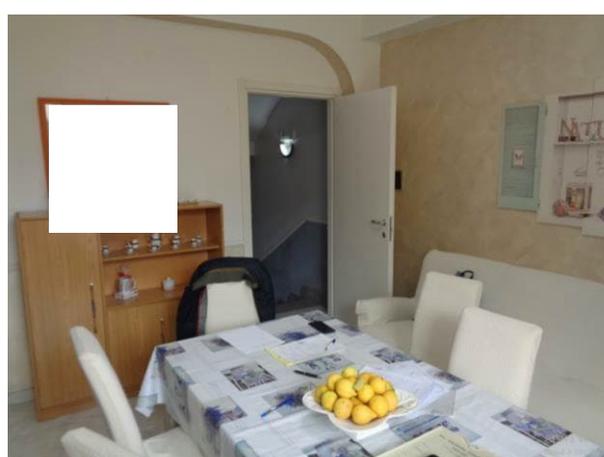
Interni appartamento piano terra



Interni androne comune



Interni appartamento piano primo



Interni appartamento piano primo



Interni appartamento piano primo



Balcone appartamento piano primo



Interni appartamento piano secondo



Interni appartamento piano secondo



Contesto di zona via Francesco Crispi



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO UNICO: fabbricato ad uso residenziale di superficie lorda complessiva come da Concessione Edilizia pari a 172,78 m², che si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra e sito in via Francesco Crispi n° 36 in Terrasini (PA).

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini con il Foglio 2 particella 2316 sub 5, cat. A/3 consistenza 9,5 vani e superficie catastale 208 m² come da estratto della visura catastale sottostante. (*Allegato 2*)

L'immobile è catastalmente intestato a:

n.q. di Nudo Proprietario (soggetto esecutato);

n.q. di Usufruttuaria (terza datrice d'ipoteca)

La categoria catastale del cespite è A/3 ovvero “Abitazioni di tipo economico” e indica fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

L’attuale identificazione catastale dell’intero edificio con l’unico sub 5 deriva dalla fusione per accorpamento delle originarie porzioni censite con:

- sub 2 che rappresentava l’unità residenziale con cat. A/3 di consistenza pari a 2,5 vani occupante parte del piano terra;
- sub 3 che rappresentava l’unità residenziale con cat. A/3 di consistenza pari a 5,5 vani occupante una piccola porzione del piano terra e l’intero piano primo e secondo;
- sub 1 con cat. BCNC (bene comune non censibile) che rappresentava l’attuale androne d’ingresso comune.

La creazione del nuovo sub 5 con la relativa soppressione catastale dei subb 1, 2 e 3 è avvenuta con pratica n. PA0094606 del 20/05/2017 in atti con presentazione della vigente planimetria catastale del 23/05/2017.

Il fabbricato è stato accatastato ovvero censito al Catasto Fabbricati con tipo mappale n. 288956 del 05/07/2001. Originariamente il fabbricato era indicato con il fg 2 part.lla 183 sub 1 cat. C/2 e part.lla 187 cat. A/5.

L’area su cui insiste l’edificio è identificata al Catasto Terreni del Comune di Terrasini con Foglio 2 particella 2316 *Ente Urbano* di superficie 81 m² e deriva dalla soppressione delle originarie part.lle nn. 183 e 187 e dalla variazione della part.lla 2315 (*Allegato 2*).

Si conferma l’**esatta corrispondenza** formale tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto con quelli indicati sia

- a) nell’Atto di Pignoramento del 15/02/2021 trascritto in data 10/03/2021 ai nn. Reg. Gen. 11271 - Reg. Part. 8776
- b) nella Nota di Trascrizione del Pignoramento con presentazione n. 29 del 10/03/2021;
- c) negli atti di Provenienza e nello specifico nell’Atto di Donazione del 10/03/2017 della nuda proprietà trascritto a Palermo il 16/03/2017 ai nn 9872/7639 e nell’Atto di Donazione del 11/06/1984 trascritto a Palermo il 19/06/1984 ai nn 24986/20461.

Si precisa che il pignoramento deriva dall’unione della procedura esecutiva n. **66/2021** R.G.Es. promossa contro con la procedura esecutiva n.

301/2020 R.G.Es. promossa contro.

Si segnala l'esistenza di una difformità "nominale" che investe solo il dato catastale ma non la consistenza e l'esatta individuazione fisica e spaziale del bene e di conseguenza non pregiudica la procedura esecutiva. Nello specifico nell'atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione l'immobile è identificato con i subb 2 e 3 ma in realtà a partire dal 20/05/2017 con pratica di Fusione n. PA0094606 i sopramenzionati sub sono stati soppressi e il cespite è stato censito con il solo sub 5 così come indicato nel Modulo di Controllo e nella Certificazione Notarile.

L'errore, come già asserito, non vizia il Pignoramento in quanto:

- 1) non vi è incertezza sull'identificazione fisica del bene pignorato individuato con esattezza;
- 2) esiste la continuità tra i dati catastali precedenti (subb 2 e 3) con quello vigente (sub 5).

La planimetria catastale presentata in data 23/05/2017 (*Allegato 3*) corrisponde parzialmente all'attuale stato dei luoghi (il piano primo presenta una diversa distribuzione) ma non è conforme rispetto alla legittima disposizione degli spazi così come indicati negli elaborati grafici concessori allegati alla Concessione Edilizia n. 52/92.

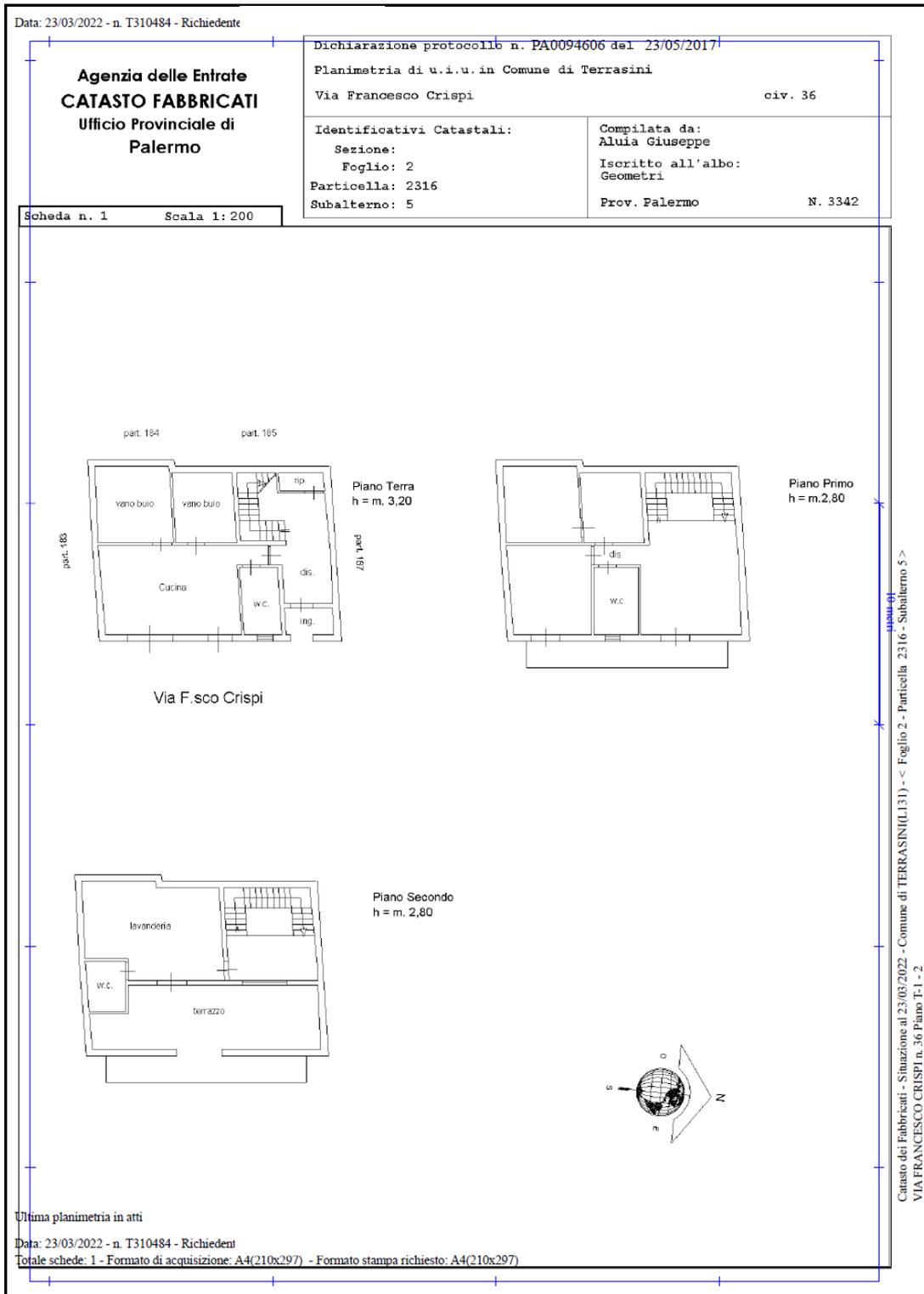
Di conseguenza, una volta proceduto alla regolarizzazione dell'immobile anche tramite interventi di ripristino/demolizione nelle modalità illustrate in risposta al quesito n.6, occorre procedere alla normalizzazione catastale.

In particolare per regolarizzare catastalmente l'immobile occorre redigere:

- 1) Pratica DOCFA per "*Demolizione parziale, divisione e svi*" nello specifico:
 - a) demolizione parziale del piano secondo;
 - b) divisione per realizzazione l'area parcheggio (box) con variazione destinazione d'uso;
 - c) accatastamento area parcheggio;
 - d) variazioni per diversa distribuzione interna;
- 2) Pratica DOCFA per inserimento al Catasto del previsto lastrico solare in luogo dell'appartamento abusivo.

I costi complessivi per la regolarizzazione catastale dell'intero fabbricato con la redazione e presentazione delle due pratiche tramite software DOCFA e i costi di istruttoria pari complessivamente a 150 € in questa sede sono stati stimati in **€ 2.150,00**.

A seguire la vigente planimetria catastale conforme parzialmente allo stato di fatto ma non corrispondente alla legittima disposizione degli spazi prevista nella Concessione Edilizia.



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico- descrittivo del lotto

LOTTO UNICO	
Bene pignorato	Fabbricato in aderenza per civile abitazione di 3 piani fuori terra
Ubicazione	Molto centrale, via Francesco Crispi n° civico 36, Terrasini (PA)
Identificazione catastale	Foglio 2 particella 2316 sub 5, cat. A/3 consistenza 9,5 vani e superficie catastale 218 m ²
Consistenze in base alla regolarizzazione dell'immobile come da Concessione Edilizia	Superficie lorda coperta legittima: 172,78 m²
	Superficie netta coperta legittima: 120,03 m²
	Superficie lorda balcone 11,80 m²
	Superficie commerciale complessiva 154,60 m²
Destinazione d'uso	Residenziale con previsto box auto interno
Descrizione	<p>Il bene staggito è un intero fabbricato per civile abitazione di 3 piani fuori terra con tipologia in aderenza. L'edificio presenta una struttura portante in c.a., con tompagni in conci di tufo e rivestimento esterno con intonaco civile. I singoli piani, collegati con scala con rampe a 180° hanno la seguente attuale distribuzione:</p> <p><u>Piano terra</u>: accessibile anche direttamente da strada con soggiorno/cucina, due vani bui, un wc e un piccolo corridoio che conduce all'androne.</p> <p><u>Piano primo</u>: ingresso principale, androne, piccolo ripostiglio, cucina, due vani bui, un corridoio, una camera, un wc, un balcone rettangolare</p> <p><u>Piano secondo</u>: (abusivo e non sanabile) composto da soggiorno/cucina, un corridoio, 2 camere buie, un wc e un terrazzino.</p>
Contesto di zona	L'immobile ricade in una zona geograficamente molto centrale a circa 150 mt da Piazza Duomo. Dal punto di vista urbanistico la destinazione principale della microzona è quella residenziale ma si riscontra la presenza di diverse attività commerciali e di servizi socio economici e per la collettività. L'area risulta perfettamente urbanizzata con una accessibilità molto buona e una dotazione di parcheggi elevata.

Accessi	Ingresso principale ad androne comune sito in Via Francesco Crispi n. 36 e due ingressi direttamente da strada in via Francesco Crispi, 38.	
Confini	NORD confina con via Francesco Crispi e con fabbricato part.IIa 187; EST confina con via Francesco Crispi; SUD confina con fabbricato censito con part.IIa 183; OVEST con fabbricati censiti rispettivamente con part.IIe 184 e 185.	
Conformità catastale	Non verificata rispetto alla legittima disposizione edilizia degli spazi. Occorre nuova planimetria catastale e redazione di pratiche DOCFA.	
Conformità edilizia	L'epoca di realizzazione dell'edificio è da ricondurre ai primi del 1900. Edificio privo di Certificato di Abitabilità. L'edificio rispetto alla Concessione Edilizia è sostanzialmente difforme L'appartamento del secondo piano è abusivo, non sanabile e necessario di demolizione. Occorre ripristinare il parcheggio al piano terra come da prescrizione concessoria. Necessaria pratica CILA tardiva per regolarizzare distribuzione interna piano terra e primo.	
Servitù – Usi civici	Non risultano gravare sull'immobile pesi, usi civici ed oneri di natura diversa quali censo e livello.	
Condizioni manutentive	Lo stato manutentivo generale del fabbricato è molto buono e non si segnalano criticità che necessitano interventi straordinari e tempestivi.	
Stato occupazionale	Occupato interamente dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia	
Impianti	Sono presenti tutti gli impianti primari domestici in adeguato stato e funzionanti. Necessaria verifica di controllo tutti gli impianti. Non esistono Di.Co. e non è presente l'APE.	
Destinazione urbanistica	La particella 2316 ricade in zona territoriale omogenea A destinata al <i>Centro Storico</i> dove la qualità formale dei manufatti edilizi va preservata e sono ammessi solo interventi finalizzati al recupero evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto e delle superfici.	
Prezzo base asta	<i>Valore piena proprietà</i>	€ 103.600
	<i>Valore usufrutto</i>	€ 15.500
	<i>Valore nuda proprietà</i>	€ 88.100

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene staggito in data 28/11/2021 si è acquisito l'elenco formalità (**Allegato 8**) tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate.

Inoltre in data 28/11/2021 sempre tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate si è acquisito l'Atto di Donazione del 10/03/2017 relativa al trasferimento della nuda proprietà da all'attuale debitore.

Infine in data 28/03/2022 in fase di sopralluogo tecnico si è acquisito l'atto di Donazione del 11/06/1984 con il quale l'immobile per demolizione e ricostruzione è pervenuto a (per 1/1 della nuda proprietà) e a (per 1/1 del diritto di usufrutto).

L'unità pignorata è pervenuta a

n.q. di Nudo Proprietario (soggetto esecutato);

n.q. di Usufruttuaria (terza datrice d'ipoteca)

in forza dei seguenti atti (**Allegato 8**):

- 1) A il diritto per 1/1 della *nuda proprietà* in forza di Atto di Donazione del 10/03/2017 trascritto a Palermo il 16/03/2017 ai nn 9872/7639 Notaio Giovanni Cancemi Rep. 31611, Racc. 18344 da parte di;
- 2) A (per 1/1 della *nuda proprietà*) e (per 1/1 del diritto di *usufrutto*) l'immobile per demolizione e ricostruzione è pervenuto con Atto di Donazione del 11/06/1984 rep. n. 10455, racc. n. 1664 trascritto a Palermo il 19/06/1984 ai nn 24986/20461 Notaio G. Sangiorgi da parte di (per 1/1 della *pienaproprietà*);
- 3) A per i diritti 1/1 di piena proprietà dell'immobile costituito da un piano terra e primo censito al Catasto col fg 2 part.IIIa 183 sub 1 e fg 2 part.IIIa 187 pervenuto con Atto di Compravendita trascritto in Palermo il 03/09/1968 ai nn. 27550/22622.

Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

CRONOSTORIA EDILIZIA

L'epoca di realizzazione del nucleo costitutivo del fabbricato, che successivamente è stato oggetto di diversi interventi di ampliamento, tenuto conto dell'ubicazione nel nucleo storico del paese, dall'analisi della documentazione catastale ed edilizia e di quanto dichiarato nell'atto di Notorietà allegato all'Atto di Donazione del 11/06/1984 presumibilmente è da ricondurre ai **primi del 1900**. Per il fabbricato in oggetto, in base ai documenti rinvenuti nel fascicolo edilizio durante la fase di accesso agli atti (*Allegato 9*) e sulla scorta della documentazione catastale e legale acquisita, si può asserire:

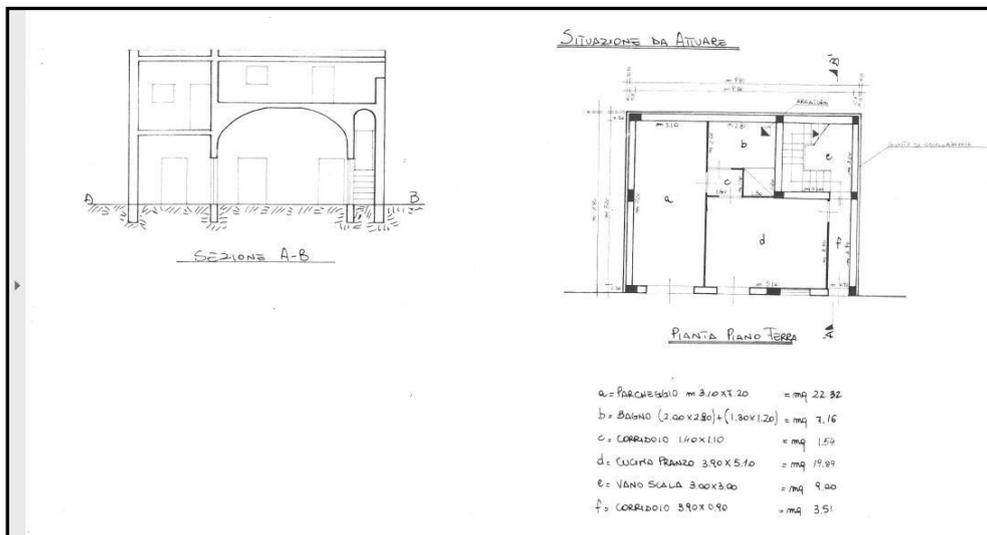
- 1) in origine l'edificio era composto da un piano terra suddiviso da 2 locali di prospetto e 3 vani "bui" retrostanti e da una sopraelevazione;
- 2) nel 1984 il fabbricato era costituito da un piano terra composto da 2 locali di prospetto e 3 vani "bui" retrostanti e da un piano primo composto da un unico ampio vano di prospetto, 3 stanze "buie" e un terrazzo soprastante;
- 3) in data 19/10/1990 è stata presentata domanda di Concessione Edilizia prot. n. 15237 Pratica n. 78/90 per la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- 4) in data 07/06/1991 prot. n. 7035 vista la domanda con relativo deposito del progetto di demolizione e ricostruzione del 26/03/1991 l'Ufficio Regionale del Genio Civile ha autorizzato i lavori di cui sopra;
- 5) in data 06/10/1992 è stata rilasciata, anche a seguito del versamento per l'intero di tutti oneri, **Concessione Edilizia n. 52/92** relativa alla demolizione e ricostruzione dell'edificio con un'area di pertinenza di 77,22 mq e per una cubatura di 517,37 mc.
- 6) la Concessione Edilizia n. 52/92 contempla in conformità alla Dichiarazione di Vincolo registrata in data 24/09/1992 la realizzazione, all'interno della costruzione, di un'area a parcheggio (box auto) di 22,32 mq a favore del Comune di Terrasini.
- 7) in data 26/10/1992 prot. n. 14115 il Sig., titolare della Concessione, comunica che l'inizio dei lavori è stabilito per il 27/10/1992;
- 8) l'ufficio tecnico del Comune ha positivamente confermato l'inizio dei lavori sulla scorta del sopralluogo di verifica effettuato in data 29/10/1992.

REGOLARITÀ EDILIZIA

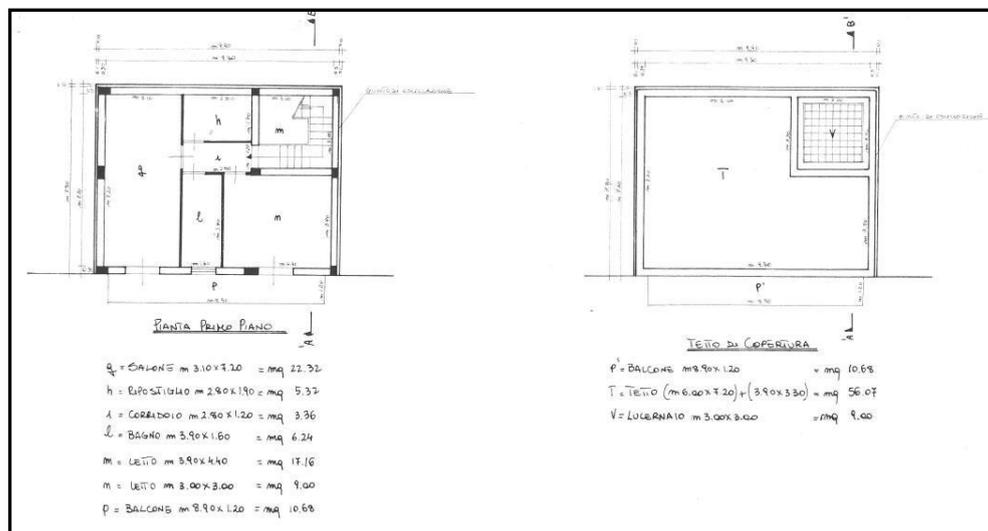
L'immobile pignorato oggi dal punto di vista edilizio/concessorio **non è conforme**.

Dai vari incontri con i tecnici presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Terrasini è emerso che la pratica edilizia relativa alla Concessione Edilizia n. 52/92 anche se l'iter risulta non completamente definito in quanto manca agli atti la dichiarazione di "fine lavori" si deve considerare **valida ed efficace**.

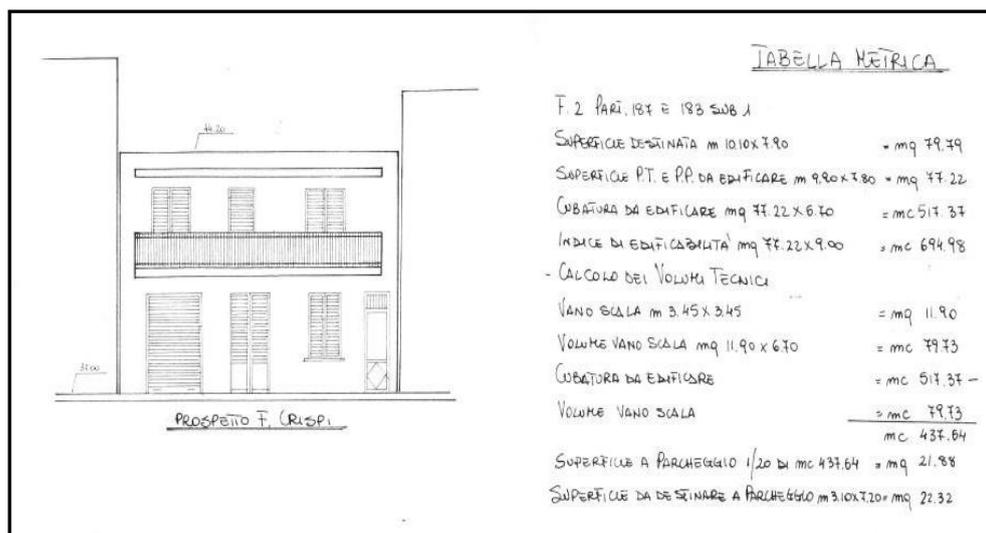
Di conseguenza le verifiche sulla legittimità edilizia sono state effettuate sulla base degli elaborati grafici concessori relativi alla sopramenzionata concessione edilizia n. 52/92 e riportati a seguire.



PREVISIONE PROGETTUALE PIANO TERRA COME DA CONCESSIONE



PREVISIONE PROGETTUALE PIANO PRIMO E SECONDO COME DA CONCESSIONE



PREVISIONE PROGETTUALE PROSPETTO EDIFICIO

DATI METRICI COME DA CONCESSIONE

Dal confronto dello stato dei luoghi attuale e i grafici concessori emergono le seguenti **difformità**:

▪ piano terra

- 1) in luogo della prevista area parcheggio/box è presente un salone/cucina;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di un wc oltre ad ampliamento dell'androne e del corridoio d'ingresso che conduce alla scala di collegamento;

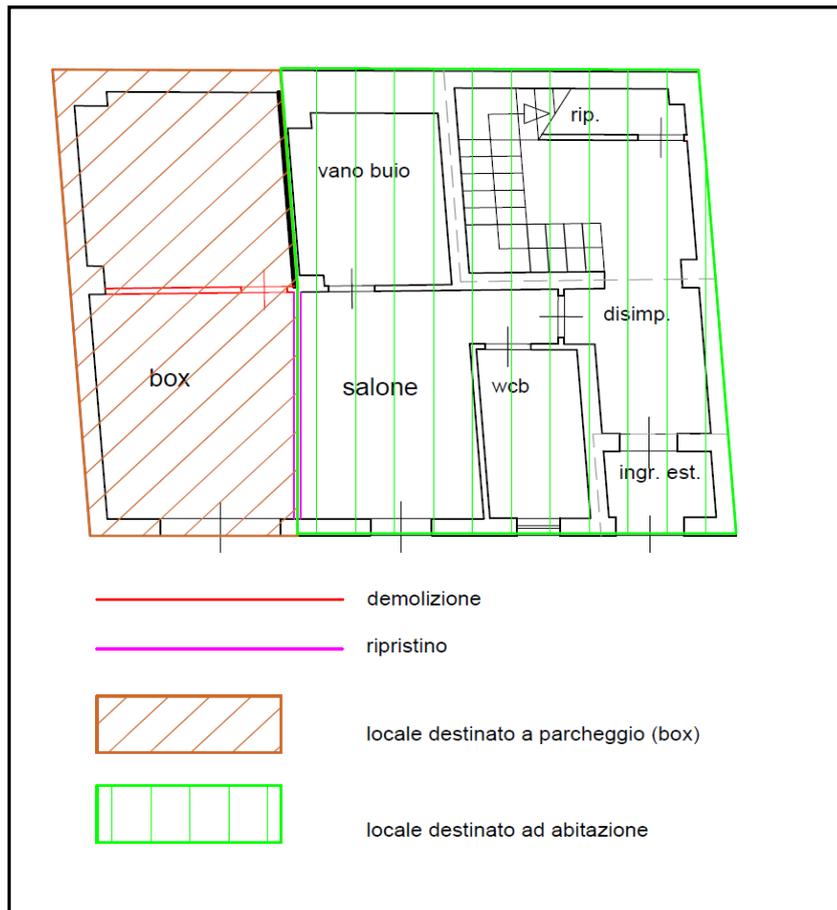
▪ piano primo

- 3) diversa distribuzione degli spazi;

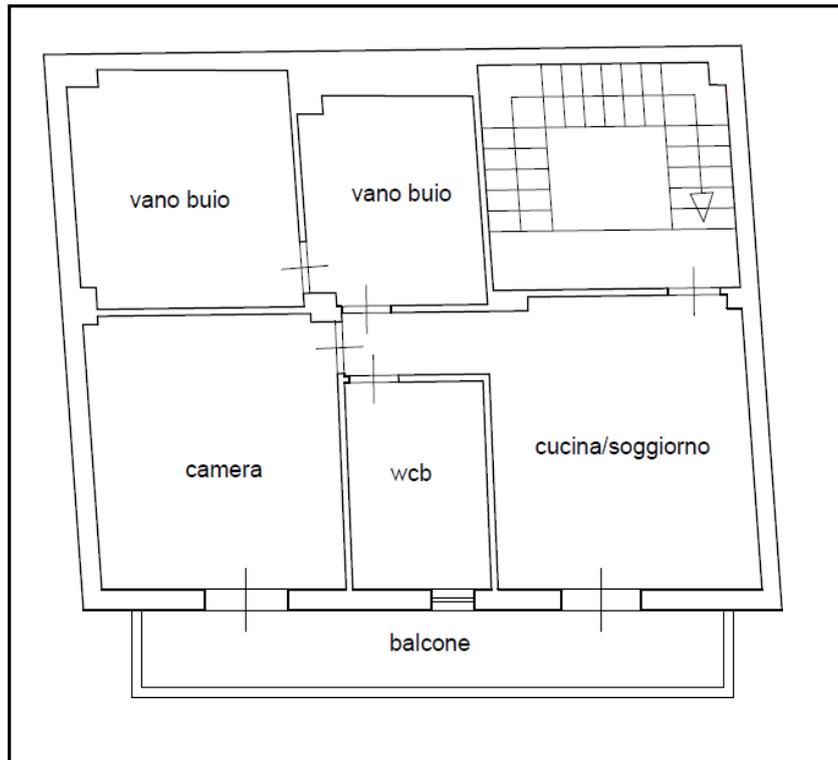
▪ piano secondo

- 4) in luogo del previsto piano di copertura con lucernaio è stato edificato un autonomo appartamento con 2 vani bui, un soggiorno/cucina, un corridoio, un wcd e un balcone.

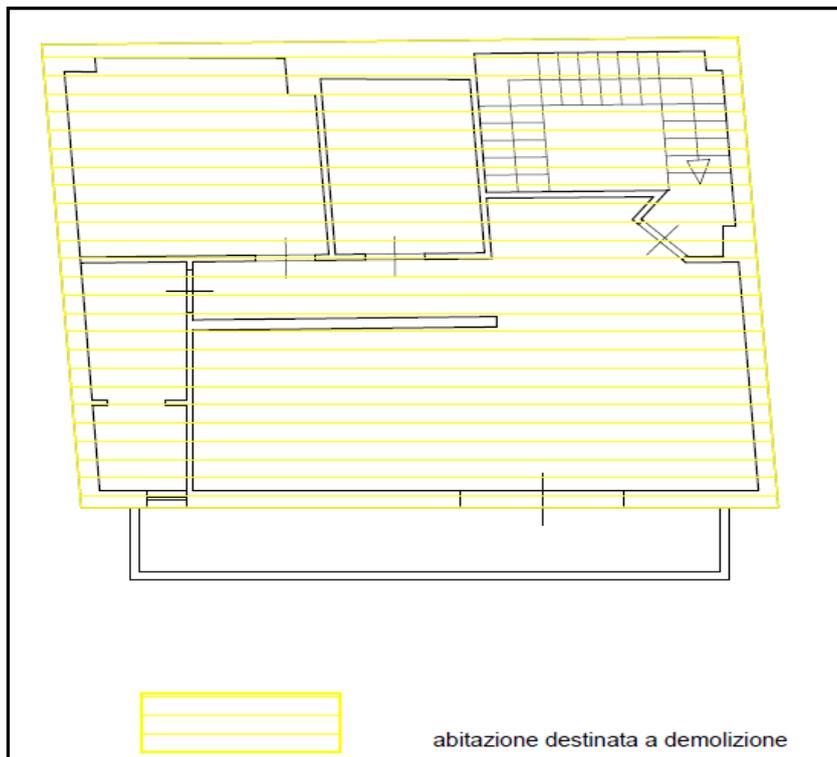
A seguire le planimetrie (**Allegato 10**) nelle quali sono riportate le difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la distribuzione spaziale legittima in base alle previsioni progettuali autorizzate.



**DIFFORMITA' EDILIZIE PIANO TERRA
RISPETTO ALLO STATO PREVISIONALE COME DA CONCESSIONE**



STATO PREVISIONALE REGOLARIZZATO PIANO PRIMO COME DA CONCESSIONE



DIFFORMITA' EDILIZIE PIANO SECONDO COME DA CONCESSIONE

VERIFICA CONDIZIONI DI SANABILITA'

Prima di verificare l'esistenza delle condizioni di sanabilità dell'intero fabbricato si è propedeuticamente proceduto a sviluppare tutte le superfici e i volumi del fabbricato al fine di accertare la reale odierna cubatura utilizzabile in base ai dati concessori (*Allegato 11*).

Nel calcolo sono stati impiegati i seguenti dati:

- 1) lo stesso indice di edificabilità previsto nel progetto concessorio pari a 9 mc/mq;
- 2) l'attuale indice di edificabilità pari a 8 mc/mq;
- 3) altezza di progetto pari a 6,70 ml;
- 4) misurazioni da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

TABELLA METRICA DI CONFRONTO

Parametri e indici edilizi	Calcoli	Dati da Concessione ante operam	Calcoli	Dati post operam
Superficie lotto	10,10 X 7,90	79,79 mq		88,94 mq
Superficie piano terra e primo	9,90 X 7,50	77,22 mq		86,39 mq
Cubatura da edificare da progetto	77,22 X 6,70	517,37 mc	86,39 X 6,85	591,77 mc
Cubatura utilizzabile	77,22 X 9	694,98 mc	86,39 X 8	667,12 mc
CALCOLO VOLUMI TECNICI				
Superficie vano scala	3,45 X 3,45	11,90 mq	15,30 + 3,95	19,25 mq
Volume vano scala	11,90 X 6,70	79,73 mc	19,25 X 6,85	131,86 mc
Cubatura da edificare		517,37 mc		591,77 mc
Cubatura al netto volume vano scala	517,37 – 79,73	437,64 mc	591,77 – 131,86	459,91 mc
Superficie da destinare a parcheggio	1/20 X 437,64	21,88 mq	1/20 X 459,91	23,00 mq

Tenuto conto che dalla tabella soprastante emerge che l'attuale cubatura secondo le previsioni progettuali pari a 591,77 mc è inferiore alla cubatura utilizzabile pari a 667,12 mc secondo gli attuali parametri urbanistici è **possibile regolarizzare** il piano terra e il piano primo dell'edificio.

Si precisa che la porzione ad uso residenziale ubicata al secondo piano è abusivo in quanto edificato senza alcun titolo edilizio e inoltre ponderando

- a) l'attuale indice di edificabilità più restrittivo rispetto a quello all'epoca della presentazione dell'istanza di Concessione;

- b) il limite della massima altezza nella zona urbanistica A del centro storico dove insiste l'edificio;
- c) che nella zona urbanistica A centro storico è consentito solo il risanamento, il recupero e la manutenzione dei manufatti esistenti;
- d) che il manufatto abusivo, non previsto nel progetto concessorio, non può essere regolarizzato mediante la Sanatoria c.d. "ordinaria" disciplinata dall'art. 36 del dpr 380/01 visto che non sono verificate le condizioni della *doppia conformità*;

non è suscettibile di sanatoria ma occorre procedere alla **completa demolizione**.

PROCESSO DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Il procedimento di regolarizzazione edilizia complessivo risulta articolato e composto da più fasi:

- **Fase 1** consistente nell'esecuzione dei lavori di demolizione dell'appartamento posizionato al secondo piano (difficoltà n. 4) e delle opere di realizzazione/ripristino dell'area destinata a parcheggio all'interno dell'edificio (difficoltà n. 1).

Le suddette opere rientrano nel regime di "edilizia libera" in base all'art. 4 della L.R. n. 23/2021 che alla lettera ad) testualmente cita "*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*". Per eseguire i lavori di ripristino occorre esclusivamente una comunicazione al Comune di Terrasini e la nomina di un Direttore dei lavori e responsabile della sicurezza ai sensi della L.N. 81/2008 e s.m.i..

Inoltre alla conclusione delle opere occorre depositare agli uffici del Genio Civile un certificato di Idoneità Sismica.

- **Fase 2** consistente nella presentazione della pratica edilizia di CILA (Comunicazione Inizio lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. recepito dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 per regolarizzare la vigente distribuzione degli spazi interni del piano terra e primo (difficoltà nn. 2 e 3).

Si segnala infine che dalle risultanze del rilievo è emersa una lieve differenza tra la sagoma dell'edificio indicata nei grafici allegati alla Concessione Edilizia e la conformazione planimetrica reale derivata dai rilievi metrici effettuati.

Calcolo oneri di regolarizzazione edilizia

Per quanto attiene la regolarizzazione della fase 1 è stato elaborato un unico Computo Metrico Estimativo (*Allegato 12*) sulla scorta del Prezziario Unico Regionale per i lavori pubblici aggiornato al 2022 comprendendo sia le opere di demolizione del piano secondo sia i lavori per il ripristino e la realizzazione dell'area parcheggio (box).

Le opere prese in considerazione riguardano anche la realizzazione e l'installazione del previsto lucernaio del lastrico solare, la costruzione di un muretto di parapetto del lastrico e la rimozione degli infissi con relativa collocazione della saracinesca del previsto box.

Il costo complessivo dei lavori è stato computato in € 19.693,87.

La spesa inerente la direzione lavori è stata stimata in € 4.000,00, mentre il costo per la stesura di un Certificato di Idoneità Sismica è stato quantificato in € 1.000,00.

Complessivamente dunque la spesa per la regolarizzazione inerente la fase 1 è pari a € 24.693,87

I costi per la regolarizzazione edilizia dell'attuale distribuzione degli spazi interni mediante redazione e presentazione pratica edilizia di CILA tardiva sono stati computati in complessivi 2.100 € di cui 1.000 inerenti la sanzione, 1.000 il compenso del tecnico e 100 quali diritti istruttori del Comune di Terrasini.

L'edificio, infine, essendo **privo del certificato di abitabilità** ed essendo oggetto ripristino necessita della presentazione al Comune di una pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). La spesa per la compilazione e presentazione della SCA comprendendo, i diritti di istruttoria e la redazione delle Di.Co. (Dichiarazione di Conformità) degli impianti ai sensi del DM. 37/08 e s.m.i. è stata stimata in € 3.000,00. Si specifica che in questa sede non è stata contemplata l'eventuale spesa per interventi di adeguamento impianti.

In conclusione, come da tabella sottostante, i costi complessivi per la regolarizzazione edilizia dell'edificio sono pari a € **29.794,00 (arrotondato)**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	€ 19.693,87
DIREZIONE LAVORI E REDAZIONE CERTIFICATO IDONEITA' SISMICA	€ 5.000,00
REDAZIONE E PRESENTAZIONE PRATICA CILA	€ 1.000,00
SANZIONE TARDIVA + DIRITTI ISTRUTTORIA	€ 1.100,00
REDAZIONE E PRESENTAZIONE SCA + CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€ 3.000,00
TOTALE	€ 29.793,87

A seguire l'estratto del computo metrico estimativo elaborato per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino (*Allegato 12*).

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 01.03.01	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% del ... lla sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m ² vuoto per pieno - demolizione vuoto per pieno piano secondo	86,39			3,100	267,81		
	SOMMANO m ²					267,81	15,35	4'110,88
2 01.02.05.001	trasporto di materie, provenienti da scavi - demolizioni, a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comu ... cui alle voci: 1.1.1. - 1.1.2 - 1.1.3 - 1.1.5 - 1.1.8 - 1.3.4 - 1.4.1.2 - 1.4.2.2 - 1.4.3 eseguiti in ambito extraurbano - si prevedono mc. 140 (piano terra e piano secondo)	140,00			40,000	5'600,00		
	SOMMANO m ³ x km					5'600,00	0,55	3'080,00
3 n.p.1	Realizzazione ed installazione di lucernario nel lastrico solare di copertura in alluminio anodizzato e vetro antipondamento - lucernario su lastrico solare					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	6'000,00	6'000,00
4 n.p.2	Realizzazione di parapetto lastrico solare di circa 30/40 cm. in c.a.. - lastrico solare					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	2'000,00	2'000,00
5 12.01.11.001	Fornitura e posa in opera di strato impermeabilizzante per coperture, previo fissaggio meccanico, realizzato con manto sintetico in poliolefine flessibile (TPO) ottenuto per co-est ... ccordi angoli, etc.) ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. spessore 1,5 mm - lastrico solare					75,00		
	SOMMANO m ²					75,00	26,85	2'013,75
6 21.01.04	Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. - tramezzatura divisoria abitazione piano terra	3,10		0,100	3,200	0,99		
	SOMMANO m ² x cm					0,99	1,00	0,99
7 02.02.02.002	Tramezzi di segati di tufo e malta bastarda, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani di porta e quanto altro occorre per dare i tramezzi in sito ed il lavoro finito a perfetta regola d'arte. dello spessore di 8 cm - parete divisoria tra locale box e abitazione	4,00			3,200	12,80		
	SOMMANO m ²					12,80	37,43	479,10
8 11.01.02	Tinteggiatura per interni con pittura anticondensa costituita da resine acriliche in dispersione acquosa, pigmenti organici ed inorganici, priva di solventi tossici e metalli pesan ... o delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. - parete divisoria tra locale box e abitazione	4,00		2,000	3,200	25,60		
	SOMMANO m ²					25,60	8,17	209,15
9 n.p.3	Rimozione infisso e fornitura e collocazione di saracinesca in ferro (ingresso box) - infisso in sostituzione saracinesca (Box)					1,00		
	A R I P O R T A R E					1,00		17'893,87

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					1,00		17'893,87
	SOMMANO a corpo					1,00	1'800,00	1'800,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							19'693,87
	TOTALE euro							19'693,87

Destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 26/07/2022 Prot. n. 19724 (*Allegato 13*) in base al P.R.G. del Comune di Terrasini adottato dal Consiglio Comunale in data 05/12/1994 la particella 2316, in cui insiste l'edificio in oggetto ricade in zona territoriale omogenea A destinata al *Centro Storico* con le seguenti prescrizioni:

- 1) il tessuto urbano e la qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati;
- 2) sono solo ammessi interventi finalizzati sostanzialmente al recupero evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superfici esterne;
- 3) l'Amministrazione comunale può provvedere con deliberazione del Consiglio comunale, all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione e/o della autorizzazione edilizia è subordinata alla formazione dei piani di recupero;
- 4) per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e sino alla approvazione degli stessi, si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a, b, c, e d, della legge regionale 27.12.1978 n. 71.

Inoltre nella zona sono vigenti i seguenti particolari vincoli:

- a) edifici *monumentali* ai sensi dell'art. 4 della L. 1.6.39 n. 1080;
- b) vincolo *aeronautico* in altezza (Legge n. 58/63 e D. M. 3/15 del 2/01/1985 e s.m.e.i.).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

In sede di sopralluogo si è accertato, come indicato nel verbale di sopralluogo del 28/03/2022 e come riportato nel Certificato di Residenza storica (*Allegato 14*), che l'edificio interamente è occupato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'analisi dell'elenco formalità (*Allegato 8*) tramite il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate dallo studio del fascicolo telematico non si rileva la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato. Dalla nota di trascrizione del pignoramento, infatti, ai sensi dell'art. 561 c.p.c. il conservatore ha attestato "menzione negativa".

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

Non è costituito un Condominio.

Nelle more di una definitiva valutazione del G.Es. si indica:

A) Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (detratti dal valore della stima):

Oneri catastali e costi edilizi e di ripristino per la regolarizzazione

B) Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura

Attuale pignoramento che ha dato impulso alla Procedura.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Con nota ricevuta tramite mail pec del 18.07.2022, in riscontro alla richiesta di verifica sussistenza di gravami sull'immobile staggito, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia comunica che "l'immobile in oggetto non risulta interessato da diritti di uso civico" (*Allegato 15*).

Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Sull'immobile pignorato non gravano spese fisse di gestione e di manutenzione formali.

Non è costituito un condominio.

Sull'immobile pignorato non sono pendenti procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Metodologia applicata

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsivo” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (*vendita forzata*) e della tipologia dell'immobile (*fabbricato ad uso abitativo*) e della destinazione d'uso (*residenziale*) si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio fondamentale dell'estimo e usuale per questa categoria di stima: il metodo comparativo.

Sintetizzando il postulato dell'estimo il “criterio comparativo” consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di beni, aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona (*centro storico del Comune di Terrasini*) per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

Fonti di informazione

Per la stima dell'immobile pignorato si sono utilizzate diverse fonti di informazione

In particolare atti di compravendita relativi a fabbricati per civile abitazione site in prossimità dell'edificio in oggetto e offerte a libero mercato presso agenzie immobiliari site a Terrasini aventi in gestione appartamenti e/o fabbricati residenziali ubicati nel centro urbano:

1. Atto di Compravendita del 20/05/2022 relativo ad un fabbricato, che si sviluppa tra piano terra e primo, per complessivi 6,5 vani, sito in via Francesco Perez;
2. Atto di Compravendita del 05/08/2020 relativo ad un fabbricato, che si sviluppa su tre elevazioni, sito in Corso Vittorio Emanuele III;

3. Agenzia immobiliare *Immobiliare di Palazzolo Piegiasimo* in Corso Umberto I;
4. Agenzia immobiliare *Progettare Casa*, via Francesco Crispi;
5. Agenzia immobiliare *Terrasini SRL*, affiliato Tecnorete, via Benedetto Saputo;
6. Agenzia immobiliare *ArcoImmobiliare Terrasini*, Corso Vittorio Emanuele, 255;
7. Agenzia immobiliare *Gabetti Terrasini* Via Palermo, n. 10.

Gli atti comparativi (*Allegato 16*) acquisiti ai fini valutativi, dopo una consultazione infruttuosa online del sistema Sister Agenzia delle Entrate che ha dato esito negativo, si sono ottenuti tramite ricerca nella piattaforma STIMATRIX effettuata in data 10/10/2022.

Come ulteriore conferma e solo per avere un'indicazione di massima sul range di valori relativi ad abitazioni di tipo economico nella microzona si sono ricavati i più recenti dati dell'Osservatorio dei valori OMI Agenzia del Territorio.

L'immobile in oggetto ricade nella zona OMI "Centro Urbano" che indicano per la tipologia in oggetto (abitazione di tipo economico) valori compresi tra i 680 – 920 €/mq mentre per la tipologia abitazioni civili valori compresi tra i 820 – 1.200 €/mq (*Allegato 17*).

Mercato immobiliare di riferimento

La stima del valore di un immobile si basa anche sulla conoscenza del tessuto immobiliare in cui si trova sotto l'aspetto edilizio e socio-economico e sul contesto di mercato di riferimento in cui il medesimo cespite è inserito. L'area in cui ricade l'immobile staggito è molto centrale con l'esistenza di fabbricati residenziali con tipologia per lo più in aderenza e con caratteristiche mediamente popolari e comunque non di lusso. Il mercato immobiliare della microzona principalmente basato sullo scambio di abitazioni, è tendenzialmente dinamico, contraddistinto da una discreta domanda a fronte di un'offerta lievemente più consistente.

Negli ultimi anni si è registrato un piccolo incremento delle NTN (numero di transazioni) per quanto attiene alle case, un aumento della scontistica sul prezzo iniziale e una costanza dei valori di vendita.

Considerazioni valutative

Il ragionamento valutativo, in applicazione al metodo comparativo spiegato precedentemente, si è basato sull'elaborazione e sulla ponderazione delle diverse caratteristiche intrinseche e contestuali che qualificano sia il bene pignorato oggetto di valutazione con la propria specificità sia i singoli immobili comparativi desunti da un'attenta indagine di mercato condotta anche con operatori del mercato locali.

Per la stima del valore di mercato dell'immobile staggito si sono ponderati diversi elementi valutativi e nello specifico:

1. Ubicazione in una zona molto centrale a ridosso del centro storico a destinazione prettamente residenziale ben urbanizzata e servita;
2. Immobile staggito rappresentato da un fabbricato che, da previsione in base alla Concessione Edilizia, si eleva su due piani f.t.;
3. Fabbricato realizzato in aderenza con struttura in c.a.;
4. Dimensione commerciale medio/grande dell'immobile legittimo pari a 154,60 mq;
5. Condizioni manutentive dell'intero cespite pignorato complessivamente molto buone;
6. Grado di finitura degli interni di livello medio;
7. Stato conservativo degli impianti primari buono ma privi di Di.Co o certificati similari;
8. Intero immobile occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari;
9. Immobile catastalmente non conforme rispetto alla legittima disposizione degli spazi così come indicati negli elaborati grafici concessori allegati alla Concessione Edilizia n. 52/92;
10. Immobile irregolare dal punto di vista edilizio con sostanziali difformità tra lo stato di fatto e le previsioni progettuali come da Concessione Edilizia n. 52/92;
11. Necessità di lavori di demolizione e di ripristino ai fini di una regolarizzazione edilizia;
12. Grado di fungibilità e conversione normale con possibilità di frazionamento;
13. Livello di luminosità basso tenuto conto che l'edificio è costruito in aderenza con 3 lati chiusi e con un solo affaccio in via Francesco Crispi;
14. Caratterizzazione urbanistica dell'area (*zona A centro storico*) in cui ricade il cespite non complessa ma limitante dal punto di vista edilizio;
15. Mercato immobiliare tendenzialmente dinamico caratterizzato da una discreta domanda a fronte di un'offerta più consistente con un lieve incremento delle compravendite delle abitazioni.

Valore di mercato

Dalle risultanze dell'indagine di mercato è emerso, come è riportato nella tabella di valutazione con i comparativi sottostante (*Allegato 18*), che gli edifici per civile abitazione ubicati nella zona in oggetto, con le medesime caratteristiche e simili condizioni manutentive hanno valori di vendita compresi in un range tra i 950 – 1.200 €/mq, a seconda delle condizioni manutentive e della dimensione, prezzi di mercato tendenzialmente in linea con i valori OMI elaborati dall'Agenzia delle Entrate comprendendo sia le abitazioni di tipo popolare che quelle civili.

La stima dell'u.i. pignorata è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 comparativi rappresentati da fabbricati a destinazione residenziale di cui uno compravenduto nel 2022 e ubicato a circa 100 metri (comparativo n.2) e 3 offerti a libero mercato (comparativi n.1, 3 e 4).

Tutti gli immobili utilizzati per la comparazione valutativa presentano rispetto all'immobile pignorato in oggetto le medesime caratteristiche generali e sono analoghi sotto il profilo funzionale.

Il grado di commerciabilità del cespite, a parere dello scrivente, è complessivamente basso.

Ponderando gli elementi valutativi sopramenzionati, sulla scorta della tabella di valutazione, si è attribuito al bene pignorato un valore di mercato unitario pari 950,00 €/mq ovvero un valore di mercato complessivo di 950,00 €/mq X 154,60 m² = € **147.000,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Superficie com.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore di mercato</i>
Edificio ad uso residenziale	T-1°	154,60	€ 950,00	€ 147.000,00

Come già spiegato il valore di mercato unitario di 950,00 €/mq deriva dall'elaborazione della tabella di valutazione (*Allegato 18*) inserendo nel processo di confronto con i comparativi gli opportuni aggiustamenti in base alle proprie caratteristiche estimative e dove il giudizio di merito riportato in percentuale è attribuito al singolo comparativo rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

È stata inoltre anche applicata una riduzione del 15% agli immobili offerti a libero mercato che tiene conto della normale scontistica esistente in un eventuale trattativa di mercato.

Si riporta la tabella di valutazione con i comparativi

TABELLA COMPARATIVI - RESIDENZIALE																																																																																								
TERRASINI, Via Francesco Crispi, 36 - Edificio per civile abitazione																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CARATTERISTICA</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Data dell'indagine di Mercato</td> <td>06/10/2022</td> <td>10/10/2022</td> <td>05/10/2022</td> <td>05/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Indirizzo</td> <td>Corso Vittorio Emanuele III</td> <td>via Francesco Perez</td> <td>via Padre Cataldo</td> <td>via Archimede</td> </tr> <tr> <td>Localizzazione</td> <td>Terrasini - centro</td> <td>Terrasini - centro</td> <td>Terrasini - centro</td> <td>Terrasini - centro</td> </tr> <tr> <td>Descrizione immobile</td> <td>Casa indipendente anno di costruzione 2015 di c.a. 150 mq su tre livelli, garage di c.a. 35 mq. piano primo adibito a zona notte con due camere da letto e servizio e balcone a petto, piano secondo, adibita a zona giorno con ripostiglio e servizio, cucina - soggiorno con veranda. Terzo Piano si trova un ampio terrazzo.</td> <td>Fabbricato civile che si sviluppa tra piano terra e primo, per complessivi 6,5. In sintesi, 4 vani, 1 wc e 3 ingressi al piano terra, 2 vani, un ampio terrazzo al piano primo.</td> <td>Casa indipendente distante circa 100 metri da Piazza Duomo. L'immobile ha una superficie complessiva di 135 mq oltre terrazzo e si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre terrazzo: ampio ingresso, bagno al piano terra, due camere al primo piano, cucina pranzo al secondo piano e terrazzo con locale di sgombero.</td> <td>Fabbricato civile 3 piani fuori terra, 5 camere da letto, 3 bagni, 1 cucina abitabile, scala interna, al terzo piano dove troviamo un ampio terrazzo dotata una parte con pannelli solari. Ottimo stato, ottime condizioni impiantistiche con tutti gli ambienti climatizzati. Utilizzo primario originario come struttura ricettiva.</td> </tr> <tr> <td>Superficie Commerciale</td> <td>155,00</td> <td>170,00</td> <td>135,00</td> <td>230,00</td> </tr> <tr> <td>Richiesta/prezzo venduto (Euro)</td> <td>200.000,00</td> <td>180.000,00</td> <td>130.000,00</td> <td>280.000,00</td> </tr> <tr> <td>Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)</td> <td>1.250,00</td> <td>1.000,00</td> <td>950,00</td> <td>1.200,00</td> </tr> <tr> <td>Porzione/cielo terra</td> <td>Cielo terra</td> <td>Cielo terra</td> <td>Cielo terra</td> <td>Cielo terra</td> </tr> <tr> <td>Piano</td> <td>T-1-2</td> <td>T-1</td> <td>T-1</td> <td>T-1-2</td> </tr> <tr> <td>Condizioni di manutenzione immobile</td> <td>Ottimo</td> <td>Buono</td> <td>Sufficienti</td> <td>Ottimo</td> </tr> <tr> <td>Livello impiantistico</td> <td>Adeguato</td> <td>Adeguato</td> <td>Da ristrutturare</td> <td>Elevato</td> </tr> <tr> <td>Esposizione</td> <td>Normale</td> <td>Normale</td> <td>Normale</td> <td>Normale</td> </tr> <tr> <td>Grado di fungibilità</td> <td>Basso</td> <td>Basso</td> <td>Basso</td> <td>Buono</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze</td> <td>SI</td> <td>NO</td> <td>NO</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>FONTI</td> <td>Agenzia immobiliare IMMOBILIARE DI PALAZZOLO PIEGIACOMO</td> <td>Atto Compravendita del 20/05/2022</td> <td>Agenzia immobiliare Progettare Casa, via Francesco Crispi</td> <td>Agenzia immobiliare Immobiliare Terrasini SRL, affiliato Tecnorete, via Benedetto Saputo</td> </tr> </tbody> </table>					CARATTERISTICA	1	2	3	4	Data dell'indagine di Mercato	06/10/2022	10/10/2022	05/10/2022	05/10/2022	Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele III	via Francesco Perez	via Padre Cataldo	via Archimede	Localizzazione	Terrasini - centro	Terrasini - centro	Terrasini - centro	Terrasini - centro	Descrizione immobile	Casa indipendente anno di costruzione 2015 di c.a. 150 mq su tre livelli, garage di c.a. 35 mq. piano primo adibito a zona notte con due camere da letto e servizio e balcone a petto, piano secondo, adibita a zona giorno con ripostiglio e servizio, cucina - soggiorno con veranda. Terzo Piano si trova un ampio terrazzo.	Fabbricato civile che si sviluppa tra piano terra e primo, per complessivi 6,5. In sintesi, 4 vani, 1 wc e 3 ingressi al piano terra, 2 vani, un ampio terrazzo al piano primo.	Casa indipendente distante circa 100 metri da Piazza Duomo. L'immobile ha una superficie complessiva di 135 mq oltre terrazzo e si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre terrazzo: ampio ingresso, bagno al piano terra, due camere al primo piano, cucina pranzo al secondo piano e terrazzo con locale di sgombero.	Fabbricato civile 3 piani fuori terra, 5 camere da letto, 3 bagni, 1 cucina abitabile, scala interna, al terzo piano dove troviamo un ampio terrazzo dotata una parte con pannelli solari. Ottimo stato, ottime condizioni impiantistiche con tutti gli ambienti climatizzati. Utilizzo primario originario come struttura ricettiva.	Superficie Commerciale	155,00	170,00	135,00	230,00	Richiesta/prezzo venduto (Euro)	200.000,00	180.000,00	130.000,00	280.000,00	Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	1.250,00	1.000,00	950,00	1.200,00	Porzione/cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	Piano	T-1-2	T-1	T-1	T-1-2	Condizioni di manutenzione immobile	Ottimo	Buono	Sufficienti	Ottimo	Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Da ristrutturare	Elevato	Esposizione	Normale	Normale	Normale	Normale	Grado di fungibilità	Basso	Basso	Basso	Buono	Pertinenze	SI	NO	NO	NO	FONTI	Agenzia immobiliare IMMOBILIARE DI PALAZZOLO PIEGIACOMO	Atto Compravendita del 20/05/2022	Agenzia immobiliare Progettare Casa, via Francesco Crispi	Agenzia immobiliare Immobiliare Terrasini SRL, affiliato Tecnorete, via Benedetto Saputo				
CARATTERISTICA	1	2	3	4																																																																																				
Data dell'indagine di Mercato	06/10/2022	10/10/2022	05/10/2022	05/10/2022																																																																																				
Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele III	via Francesco Perez	via Padre Cataldo	via Archimede																																																																																				
Localizzazione	Terrasini - centro	Terrasini - centro	Terrasini - centro	Terrasini - centro																																																																																				
Descrizione immobile	Casa indipendente anno di costruzione 2015 di c.a. 150 mq su tre livelli, garage di c.a. 35 mq. piano primo adibito a zona notte con due camere da letto e servizio e balcone a petto, piano secondo, adibita a zona giorno con ripostiglio e servizio, cucina - soggiorno con veranda. Terzo Piano si trova un ampio terrazzo.	Fabbricato civile che si sviluppa tra piano terra e primo, per complessivi 6,5. In sintesi, 4 vani, 1 wc e 3 ingressi al piano terra, 2 vani, un ampio terrazzo al piano primo.	Casa indipendente distante circa 100 metri da Piazza Duomo. L'immobile ha una superficie complessiva di 135 mq oltre terrazzo e si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre terrazzo: ampio ingresso, bagno al piano terra, due camere al primo piano, cucina pranzo al secondo piano e terrazzo con locale di sgombero.	Fabbricato civile 3 piani fuori terra, 5 camere da letto, 3 bagni, 1 cucina abitabile, scala interna, al terzo piano dove troviamo un ampio terrazzo dotata una parte con pannelli solari. Ottimo stato, ottime condizioni impiantistiche con tutti gli ambienti climatizzati. Utilizzo primario originario come struttura ricettiva.																																																																																				
Superficie Commerciale	155,00	170,00	135,00	230,00																																																																																				
Richiesta/prezzo venduto (Euro)	200.000,00	180.000,00	130.000,00	280.000,00																																																																																				
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	1.250,00	1.000,00	950,00	1.200,00																																																																																				
Porzione/cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra																																																																																				
Piano	T-1-2	T-1	T-1	T-1-2																																																																																				
Condizioni di manutenzione immobile	Ottimo	Buono	Sufficienti	Ottimo																																																																																				
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Da ristrutturare	Elevato																																																																																				
Esposizione	Normale	Normale	Normale	Normale																																																																																				
Grado di fungibilità	Basso	Basso	Basso	Buono																																																																																				
Pertinenze	SI	NO	NO	NO																																																																																				
FONTI	Agenzia immobiliare IMMOBILIARE DI PALAZZOLO PIEGIACOMO	Atto Compravendita del 20/05/2022	Agenzia immobiliare Progettare Casa, via Francesco Crispi	Agenzia immobiliare Immobiliare Terrasini SRL, affiliato Tecnorete, via Benedetto Saputo																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>AGGIUSTAMENTI (*)</th> <th>IMMOBILE IN OGGETTO</th> <th>COMPARATIVO 1</th> <th>COMPARATIVO 2</th> <th>COMPARATIVO 3</th> <th>COMPARATIVO 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Contesto di zona %</td> <td>Residenziale</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> </tr> <tr> <td>Caratteristiche qualitative del fabbricato %</td> <td>Buone</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>INFERIORE 5%</td> <td>SIMILE 0%</td> </tr> <tr> <td>Posizionamento piano %</td> <td>T-1°</td> <td>SUPERIORE -5%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SUPERIORE -5%</td> </tr> <tr> <td>Stato manutentivo immobile %</td> <td>Buono</td> <td>SUPERIORE -5%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>INFERIORE 5%</td> <td>SUPERIORE -5%</td> </tr> <tr> <td>Livello impiantistico %</td> <td>Normale</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>INFERIORE 5%</td> <td>SUPERIORE -5%</td> </tr> <tr> <td>Superficie Commerciale %</td> <td>154,64</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SUPERIORE 5%</td> </tr> <tr> <td>Esposizione/luminosità %</td> <td>Basso</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> </tr> <tr> <td>Grado di fungibilità %</td> <td>Medio</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> </tr> <tr> <td>Trattativa Commerciale %</td> <td></td> <td>-15%</td> <td>0%</td> <td>-15%</td> <td>-15%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTALE % PONDERATO</td> <td>-25%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>-25%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO</td> <td>938</td> <td>1.000</td> <td>950</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VALORE DI MERCATO unitario (€/mq)</td> <td colspan="4">950,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VALORE DI MERCATO (€)</td> <td colspan="4">147.000,00</td> </tr> </tbody> </table>					AGGIUSTAMENTI (*)	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	Contesto di zona %	Residenziale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	Caratteristiche qualitative del fabbricato %	Buone	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%	Posizionamento piano %	T-1°	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	Stato manutentivo immobile %	Buono	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -5%	Livello impiantistico %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -5%	Superficie Commerciale %	154,64	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE 5%	Esposizione/luminosità %	Basso	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	Grado di fungibilità %	Medio	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	Trattativa Commerciale %		-15%	0%	-15%	-15%	TOTALE % PONDERATO		-25%	0%	0%	-25%	VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		938	1.000	950	900	VALORE DI MERCATO unitario (€/mq)		950,00				VALORE DI MERCATO (€)		147.000,00			
AGGIUSTAMENTI (*)	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4																																																																																			
Contesto di zona %	Residenziale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%																																																																																			
Caratteristiche qualitative del fabbricato %	Buone	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%																																																																																			
Posizionamento piano %	T-1°	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%																																																																																			
Stato manutentivo immobile %	Buono	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -5%																																																																																			
Livello impiantistico %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -5%																																																																																			
Superficie Commerciale %	154,64	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SUPERIORE 5%																																																																																			
Esposizione/luminosità %	Basso	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%																																																																																			
Grado di fungibilità %	Medio	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%																																																																																			
Trattativa Commerciale %		-15%	0%	-15%	-15%																																																																																			
TOTALE % PONDERATO		-25%	0%	0%	-25%																																																																																			
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		938	1.000	950	900																																																																																			
VALORE DI MERCATO unitario (€/mq)		950,00																																																																																						
VALORE DI MERCATO (€)		147.000,00																																																																																						

Detrazioni e correzioni del valore di mercato

Come precedentemente spiegato in risposta ai quesiti nn. 3 e 6 il bene staggito non è conforme sia dal punto di vista catastale che edilizio/concessorio.

In base alle considerazioni espresse per la regolarizzazione dell'immobile sia sotto l'aspetto catastale che edilizio comprendendo la spesa per le opere di ripristino dell'area parcheggio e di demolizione dell'abitazione realizzata abusivamente al piano si conclude che **i costi complessivi da detrarre** al valore di mercato del cespite pignorato sono, come da tabella sottostante, complessivamente pari a **€ 31.894,00 (arrotondato)**

Quindi al valore commerciale ottenuto occorre ponderare i seguenti decrementi come esplicitato nella tabella sottostante:

SPESA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 2.100,00
SPESA OPERE DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	€ 19.693,87
SPESA COMPLESSIVA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 10.100,00
COSTI COMPLESSIVI DA DETRARRE	€ 31.893,87

Prezzo di base d'asta

Considerando le effettive possibilità di realizzo, la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la conformazione edilizia illegittima, la complessa procedura di regolarizzazione comprendendo anche importanti lavori di demolizione e l'attuale stato occupazione da parte del soggetto esecutato si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 10% come da Decreto di Nomina.

Di conseguenza in conclusione come schematizzato nella tabella sottostante:

Valore di mercato	€ 147.000,00
Costi complessivi da detrarre al valore di mercato	€ 31.894,00
Valore di mercato del bene detratto dei costi di regolarizzazione	€ 115.106,00
Valore ridotto del 10% dovuta all'immediatezza della vendita	€ 103.595,40
Valore Prezzo base d'asta (arrotondato)	€ 103.600,00

Il **prezzo di base d'asta** della piena proprietà dell'immobile pignorato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova è pari a **€ 103.600,00 (Euro centotremilaseicento/00)**.

In base all'ultima tabella sinottica inerente ai coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita - pubblicata dal Ministero dell'Economia e Finanze approvata con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (GU n.309 del 30-12-2021) - calcolati al saggio di interesse dell'1,25% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022 (*Allegato 19*)

- **il prezzo di base d'asta della sola quota 1/1 del diritto di usufrutto** in titolarità a, applicando la percentuale del 15% della valutazione di mercato è pari a **€ 15.500,00 (arrot.)**
- **il prezzo di base d'asta della sola quota 1/1 del diritto della nuda proprietà** in titolarità a applicando la percentuale del 85% della valutazione di mercato è pari a **€ 88.100,00 (arrot.)**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 25/10/2022

Esperto Stimatore

Ing. Fabrizio Ferro

