
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile ad uso
residenziale

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Baratta
Codice fiscale: BRTRCR79A19L112G
Partita IVA: 06333210828
Studio in: CONTRADA SAN GIROLAMO SNC - 90018 Termini
Imerese
Telefono: 0918145849
Fax: 0918145849
Email: RICCARDOBARATTA79@GMAIL.COM
Pec: RICCARDO.BARATTA@ORDINEINGPA.IT



Inizio operazioni peritali

Così come preventivamente comunicato, alle ore 15:30 del giorno 17.06.2019 lo scrivente, unitamente all'avv. OMISSIS (custode nominato), giungeva presso la c.da Solfarelli del Comune di Campofelice di Roccella per dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione del cespite pignorato. Giunti sul posto era presente l'esecutato, sig. OMISSIS, che senza alcuna resistenza acconsentiva l'accesso all'immobile. Acceduto all'immobile si provvedeva a svolgere un accurato rilievo metrico e fotografico dello stesso, riservandosi lo scrivente di tornare sui luoghi per approfondire le misurazioni. Pertanto, concluse le attività per quella data possibile si abbandonavano i luoghi. Dopo aver provveduto alla restituzione grafica dei rilievi condotti, si rendeva necessario svolgere un ulteriore accesso avvenuto in data 11.07.2019 ore 17:00 e seguenti. In tale occasione, alla presenza dell'esecutato, si procedeva con la verifica di alcune misurazioni. Concluse le attività alle ore 18:00 si abbandonavano i luoghi.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1500, subalterno 1-3-4-5

Confini: L'edificio confina a Nord-Ovest con strada statale 113, a Nord-Est con p.lla 1499 (anch'essa oggetto della presente procedura), a Sud-Est con costone roccioso di cui alla p.lla 1421, a Sud-Ovest con p.lla 467

Dati Catastali: foglio 6, particella 1499

Confini: Il terreno confina a Nord-Ovest con strada statale 113, a Nord-Est con strada Comunale, a Sud-Est con costone roccioso di cui alla p.lla 1421, a Sud-Ovest con p.lla 1500 (anch'essa oggetto della presente procedura)

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-09-1989

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 20-09-1989

3. Stato di possesso

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010



Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: C.da Solfarelli-SS113 - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Valore complessivo intero: 217.000,00



Beni in Campofelice Di Roccella (PA)

Località/Frazione

C.da Solfarelli-SS113

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile redatta, in data 28.03.2019, dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà del bene, il certificato di residenza storico degli esecutati, il certificato di stato civile, la visura storica e la mappa catastale dell'immobile pignorato, nonché l'ispezione ipotecaria aggiornata [Cfr. Documentazione in allegato].

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in C.da Solfarelli-SS113

Note: Fabbricato in corso di costruzione sito in Campofelice di Roccella, Contrada Solfarelli, composto da garage e magazzino a piano terra e da un appartamento a primo piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella al foglio 6 particelle:

- 1500 sub 3, Contrada Solfarelli, P.T., in corso di costruzione;
- 1500 sub 4, Contrada Solfarelli, P.T., in corso di costruzione;
- 1500 sub 5, Contrada Solfarelli, P.1°, in corso di costruzione;
- 1500 sub 1, Contrada Solfarelli, P.T., corte, bene comune non censibile ai sub 3, 4 e 5;
- Terreno di pertinenza riportato al Catasto Terreni del Comune di Campofelice di Roccella al foglio 6 particella 1499, seminativo irriguo di are 19,63

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 20-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 20-09-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Cefalù il OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nata a Campofelice di Roccella il OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 1500, subalterno 1-3-4-5, indirizzo C.da Solfarelli, piano T-1°, comune Campofelice di Roccella, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Variazione del 21/03/2011 protocollo n. PA0159640 in atti dal 21/03/2011 verifica stato attuale U.I. (n.31618.1/2011)

Confini: L'edificio confina a Nord-Ovest con strada statale 113, a Nord-Est con p.lla 1499 (anch'essa oggetto della presente procedura), a Sud-Est con costone roccioso di cui alla p.lla 1421, a Sud-Ovest con p.lla 467

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Cefalù il OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nata a Campofelice di Roccella il OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Campofelice di Roccella, foglio 6, particella 1499, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 1963, reddito dominicale: € 40,55, reddito agrario: € 12,67

Derivante da: Tipo Mappale del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997 (n.21544.1/1997)

Confini: Il terreno confina a Nord-Ovest con strada statale 113, a Nord-Est con strada Comunale, a Sud-Est con costone roccioso di cui alla p.lla 1421, a Sud-Ovest con p.lla 1500 (anch'essa oggetto della presente procedura)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Note sulla conformità catastale: Non si sono rilevate irregolarità sotto il profilo catastale. Il fabbricato è stato inserito in mappa come edificio in corso di costruzione e pertanto non sono state depositate in catasto le planimetrie catastali dei singoli subalterni la cui divisione interna è in effetti ancora incompleta. L'attuale consistenza è stata inoltre oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate che ne ha confermato lo stato in seguito a verifica del 16/03/2011. Al momento del sopralluogo si è avuto modo di appurare che sul terreno perenziale non insistono altre costruzioni.



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA CON INDICATO IL LOTTO
Immobili siti in Campofelice di Roccella C.da Solfarelli
Identificati al N.C.E.U. del Comune di Campofelice di Roccella al fg 6 p.la 1500 sub 1,3,4,5
ed al N.C.T al fg 6 p.lle 1499

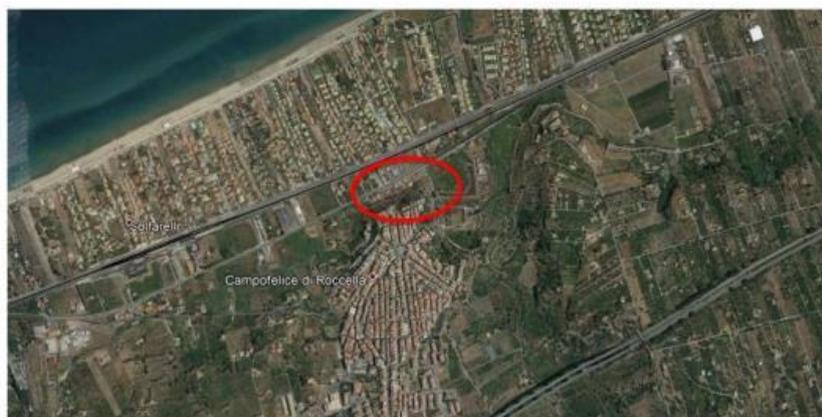


Figura 1 - Inquadramento territoriale dei beni oggetto di pignoramento



Figura 2 – Vista satellitare dei beni n.1

Stralcio satellitare con indicato il fabbricato



Figura 3 – Vista satellitare del bene n. 2

Stralcio satellitare con indicato il terreno



ESTRATTO DI MAPPA CON INDICATO IL LOTTO
Immobili siti in Campofelice di Roccella C.da Solfarelli s.n.c
 Identificati al N.C.E.U. del Comune di Campofelice di Roccella al fg 6 p.lla 1500 sub 1,3,4,5(bene 1)
 ed al N.C.T al fg 6 p.lle 1499 (bene 2)

SCALA 1: 1000



Estratto di mappa con indicato il lotto

Note generali: In merito agli altri intestatari catastali nel ventennio si riporta quanto segue:

- OMISSIS, nato a Cefalù il OMISSIS, e OMISSIS, nata a Campofelice di Roccella il OMISSIS, proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, dal 31.03.2008 ad oggi.
- OMISSIS (proprietà per 1/3), OMISSIS (proprietà per 1/3), OMISSIS (proprietà per 1/3), dal 01.07.2004 al 31.03.2008.
- OMISSIS, proprietà dal 18.06.1997 (data di costituzione del fabbricato al catasto fabbricati) al 01.07.2004.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Oggetto di pignoramento è un fabbricato in corso di costruzione a due elevazioni fuori terra, destinato ad uso residenziale, iscritto al N.C.E.U. al foglio 6 del Comune di Campofelice di Roccella, particella n. 1500 subb. 1-3-4-5, e terreno limitrofo di pertinenza censito al N.C.T. al medesimo foglio, p.lla 1499. Il bene è sito in zona periferica rispetto al centro cittadino, tuttavia si trova in una zona ad alto transito, in quanto posto a ridosso della SS113, e poco distante dalla zona balneare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste



Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 500 m

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale**

Il bene in esame consiste in un edificio in corso di costruzione a due elevazioni fuori terra con terreno pertinenziale. Secondo il progetto autorizzato sono previsti la realizzazione di un unico locale al piano terra, previsto come locale accessorio dell'abitazione, ed un'abitazione al piano primo alla quale si accede tramite scala esterna. Allo stato attuale sono state realizzate le strutture, le tompanature esterne, le quali risultano anche parzialmente intonacate, parte delle tramezzature interne. Il tutto è ancora allo stato rustico mancando degli impianti, degli infissi sia interni che esterni, dei pavimenti e delle finiture in genere. Il terreno circostante il fabbricato risulta pianeggiante, di forma regolare, di facile accesso dalla SS113 e compiutamente recintato. Allo stato il terreno è improduttivo e dovrebbe assumere carattere ornamentale per il fabbricato cui è pertinenziale.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

Superficie complessiva del lotto di circa mq **3.000,00** (ivi compresa l'area di sedime del fabbricato)

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Note generali impianti: Il fabbricato è privo degli impianti che andranno realizzati insieme alle altre opere di completamento necessarie.



Prospetto esterno





Interno piano terra



Interno piano terra





Piano primo



Interno piano primo





Loggia piano primo



Interno piano primo





Loggia piano primo



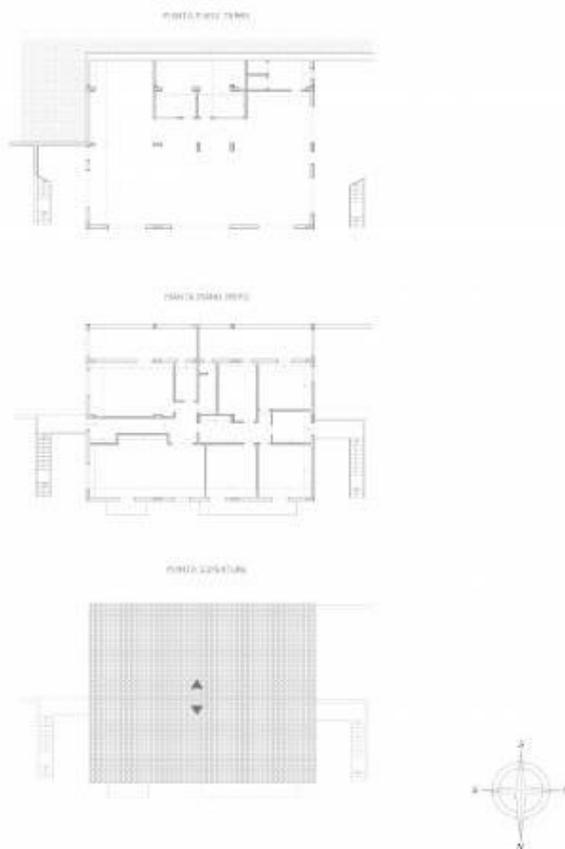
Terreno oggetto di pignoramento (p.la 1499) adiacente al fabbricato



TAV. A

RILIEVO STATO DI FATTO
 IMMOBILE SITO IN CAMPORELLICE DI RICCIELLA CURA SGLFANELLI S.N.E.
 CERTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CAMPORELLICE DI RICCIELLA AL FG. 3 P.LLA 1502 SUB. 13A/5

SCALA 1:100



Rilievo stato di fatto del fabbricato (p.lla 1500)

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/07/2004** . In forza di sentenza per usucapione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/2004 al 31/03/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n.22/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, allo stato grezzo, ricadente su ter-



reno identificato al foglio 6, p.lla 514 (oggi 1500)
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/12/2007 al n. di prot. 737/2007

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°160/2010
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Lavori di completamento di un fabbricato sito nella c.da Solfarelli
 Rilascio in data 16/12/2010 al n. di prot. 598

4.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, diversa consistenza delle aperture e degli aggetti, ampliamento verso la zona retrostante il fabbricato, diversa ubicazione e conformazione della scala di accesso al piano primo, realizzazione di una scala di accesso al piano primo aggiuntiva e non prevista nel progetto assentito.

Regolarizzabili mediante: Messa in pristino per i volumi in ampliamento ed accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 per le altre difformità

Descrizione delle opere da sanare: Stante le difformità riscontrate, le quali riguardano anche parti strutturali dell'edificio (scale, aggetti, pianerottoli), sarà necessario effettuare un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, avendo cura, preliminarmente, di effettuare la rimozione del volume in ampliamento ricavato nella zona retrostante il fabbricato. Al fine di conseguire la concessione edilizia in sanatoria, sarà necessario acquisire il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 e 181 del D.Lgs 42/04 ed il parere di sussistenza per le opere strutturali in difformità ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001

Spese per regolarizzazione difformità riscontrate (comprehensive di oblazioni, oneri e competenze tecniche): € 10.000,00

Messa in pristino con eliminazione delle verande ricavate nella parte posteriore del fabbricato:
 € 5.000,00

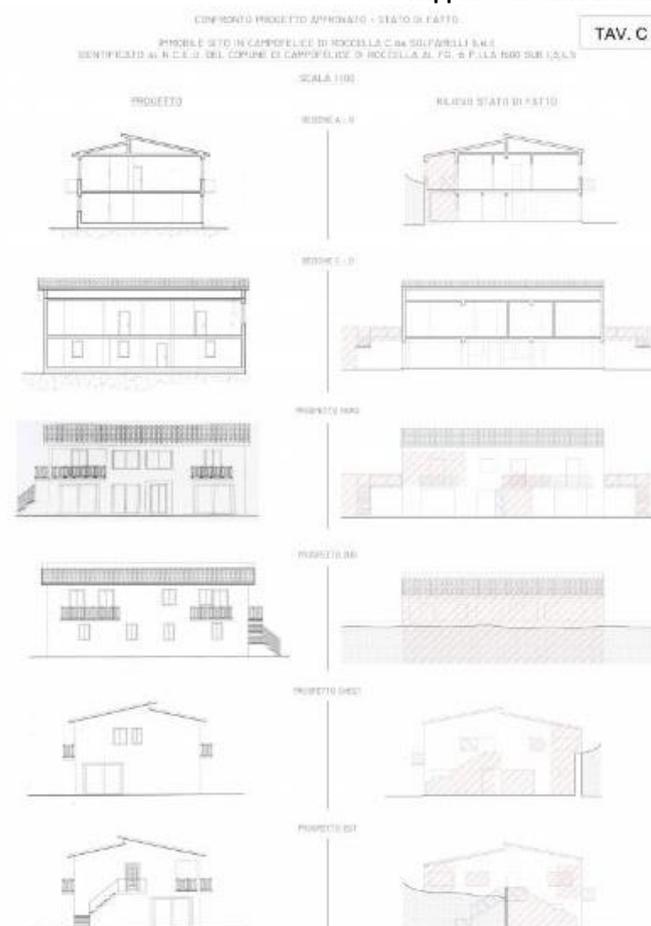
Oneri Totali: € 15.000,00

4.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n°29 del 18.04.2011 del Commissario ad Acta e successiva deliberazione n.30 del 08.05.2017 del Consiglio Comunale divenuta efficace in data 08.06.2017
Zona omogenea:	E1: Aree agricole produttive
Norme tecniche di attuazione:	Nelle sottozone E1 è consentita: la realizzazione di costruzioni a servizio dell'agricoltura, la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti, nuove costruzioni destinate a residenza





Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale - Confronto Progetto con Stato di fatto_Prospetti e sezioni

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Si precisa che il bene ricade in zona soggetta ai seguenti vincoli:

-) Sismico di 2a categoria
-) Vincolo Paesaggistico
-) Porzione lato Nord del terreno ricade in fascia di rispetto delle infrastrutture stradali e



ferroviarie ed è censita nella cartografia PAI

-) Porzione lato Sud è destinata a verde di rispetto e verde stradale

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000 ; Iscritto/trascritto a Palermo in data 01/04/2008 ai nn. 17622/3662

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Palermo in data 04/02/2019 ai nn. 4311/3192;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento dell'ispezioni ipotecarie eseguito dallo scrivente non sono emerse ulteriori formalità a carico degli eseguiti..

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto **Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n.138. Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato. Nella determinazione della consistenza si è tenuto conto delle destinazioni e delle superfici regolari, ossia legittimate dai titoli edilizi, o che si potranno rendere tali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	185,00	1,00	185,00
Piano Terra (vano accessorio a servizio indiretto dell'abitazione)	sup lorda di pavimento	181,00	0,50	90,50
Corte (sup. pari al quintuplo dell'abitazione)	sup reale netta	925,00	0,00	0,00
Corte (sup. eccedente il quintuplo e pari all'abitazione)	sup reale netta	185,00	0,10	18,50
Corte (sup. residua)	sup reale netta	1.708,00	0,02	34,16
		3.184,00		328,16

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre anno 2018

Zona: Campofelice di Roccella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si effettuerà una stima a val-



ore di mercato col metodo sintetico comparativo prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2018 per abitazioni in ville e villini (categoria prevalente), situate nella zona suburbana [Cfr. tabella OMI allegata]. Nella valutazione bisognerà comunque tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto. A tal proposito verranno utilizzati dei coefficienti correttivi che terranno conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche degli immobili. Saranno presi a riferimento i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinzenza Puglisi.

I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'abitazione e degli interventi di manutenzione necessari.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2018 per immobili ad uso residenziale, ville e villini, situate nella zona suburbana [Cfr. tabella OMI allegata];

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo ville e villini, normali, valori compresi tra 1250 e 1800,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario determinato per l'immobile è stato anche confrontato con le proposte attualmente presenti sul libero mercato per immobili di caratteristiche similari a quello in esame per consistenza e zona di ubicazione.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 273.324,12.

Trattandosi di un immobile in corso di costruzione, per la determinazione del giusto prezzo si procederà dapprima con la stima del bene come se fosse completamente rifinito e fruibile. Al valore così determinato, si andranno quindi a decurtare i costi prevedibili per realizzare tutte le opere di completamento ad oggi rilevabili. Il tutto tradotto nella seguente espressione:

$$Va = Vf - Cm$$

Dove: Va = valore attuale;

Vf = valore finale;

Cm = costi medio di costruzione per le opere di completamento.

Per la determinazione del valore finale dell'immobile si prenderanno a riferimento i valori medi tra quelli indicati dall'OMI per la zona in esame e pari a 1.525,00 €/mq. Tale prezzo base deve



essere moltiplicato per i coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

K1 = 1

K2 = 1

K3 = 1

K4 = 1

K5 = 0,9 per tenere conto della superficie commerciale maggiore dello standard

K6 = 0,9 per tenere conto che rispetto le altre residenze nella zona presa in esame questa risulta poco panoramica e vicina ad una strada ad elevato transito con produzione di rumori elevate

K7 = 1 si considera pari all'unità essendoci posti idealmente nella condizione di immobili opportunamente definiti in tutte le sue parti.

Applicando i coefficienti di cui sopra al prezzo di base si ottiene il seguente valore finale:

$$\text{€/mq } 1.525,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 328,16 \text{ mq} = \text{€ } 427.879,62$$

Per la determinazione dei costi necessari per completare l'immobile si procederà per via parametrica adottando le percentuali di riduzione indicate dal testo "Guida alla stima delle abitazioni" in precedenza già richiamato. Il costo di completamento viene determinato nel modo seguente:

$$C_m = K \times C_c$$

Dove: K = coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti

Cc = costo di costruzione presunto per il territorio Comunale;

Consultando le tabelle parametriche pubblicate nel testo precitato, in virtù dei lavori mancanti per completare l'immobile si ottiene il seguente coefficiente:

- Intonaci interni	= 4,00 %
- Intonaci e rivestimenti esterni (solo completamento)	= 1,00 %
- Pavimenti	= 9,00 %
- Rivestimenti interni	= 2,50 %
- Infissi esterni ed interni	= 9,00 %
- Opere in ferro	= 2,00 %
- Opere in marmo	= 2,50 %
- Opere da pittore	= 6,00 %
- Opere da vetraio	= 1,00 %
- Impianto idrico sanitario gas	= 7,50 %
- Impianto termico	= 4,50 %
- Impianto elettrico	= 2,00 %

Da cui si ottiene un totale di K = 0,51.

In virtù di quanto sopra il Cm viene ad essere così determinato:

$$C_m = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,51 \times 275,5 \text{ mq} = \text{€ } 154.555,50$$

Pertanto il valore attuale del fabbricato diventa pari a

$$\text{€ } 427.879,62 - \text{€ } 154.555,50 = \text{€ } 273.324,12$$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano primo	185,00	€ 1.525,00	€ 282.125,00
Piano Terra (vano accessorio a servizio indiretto dell'abitazione)	90,50	€ 1.525,00	€ 138.012,50
Corte (sup. pari al quintuplo dell'abitazione)	0,00	€ 1.525,00	€ 0,00
Corte (sup. pari all'abitazione)	18,50	€ 1.525,00	€ 28.212,50
Corte (sup. residua)	34,16	€ 1.525,00	€ 52.094,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 500.444,00
Riduzione per superficie detrazione del 14.50%			€ -72.564,38



Costi completamento detrazione di € 154555.50	€ -154.555,50
Valore corpo	€ 273.324,12
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 273.324,12
Valore complessivo diritto e quota	€ 273.324,12

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato di in corso di costruzione e giardino pertinenziale	Fabbricato in corso di costruzione [C]	328,16	€ 273.324,12	€ 273.324,12

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 40.998,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: In virtù dell'ampliamento rilevato, la cui messa in pristino andrebbe a modificare tanto l'unità di piano primo che quelle di piano terra risultando difficilmente praticabile un tale intervento in una prospettiva di distinti aggiudicatari, si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e vada posto in vendita come unico lotto. In tal modo risulterà anche più agevole procedere con la regolarizzazione del bene e con la realizzazione delle opere di completamento.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 217.300,00

Allegati

- 01_Verbale di sopralluogo
- 02_Stralcio satellitare con indicato il lotto
- 03_Estratto di mappa con indicato il lotto
- 04_Visura storica catastale fg 6 p.IIa 1499
- 05_Visura storica catastale fg 6 p.IIa 1500
- 06_Documentazione fotografica
- 07_Tav. A_Rilievo stato di fatto
- 08_Tav. B_Planimetrie di Confronto Progetto con Stato di fatto
- 09_Tav.C_Sezioni di Confronto Progetto con Stato di fatto
- 10_Concessione edilizia in sanatoria n°22/2007
- 11_Autorizzazione edilizia n°160/2010
- 12_Tav.1_Autorizzazione edilizia n°160/2010
- 13_Tav.2_Autorizzazione edilizia n°160/2010
- 14_Relazione autocertificazione igienico sanitaria
- 15_Certificato di Destinazione urbanistica
- 16_Geopoi
- 17_Atto di compravendita



18_Estratto di matrimonio
19_Certificato di residenza
20_Ispezione ipotecaria aggiornata_Esecutato
21_Ispezione ipotecaria aggiornata_Esecutata

Data generazione:
08-10-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Baratta

