

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 207/2024

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VINCENZO DI LORENZO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRO GAETA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Piena ed esclusiva proprietà di 1.1 Terreno sito in San Giuseppe Jato (PA), Contrada Feotto, identificato al catasto terreni al Fg. 5, P.lla 2311 seminativo di are 28,77., oltre 1.2 terreno adiacente censito al Fg. 5, p.lla 2313, seminativo di are 71,23; Ove insiste 1.3 un fabbricato rurale composto da una unità residenziale e un magazzino adiacente oltre piccolo corpo accessorio, non censiti in catasto

oooooooo

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina IMPERIALE dell'Esecuzione

Immobiliare civile n.207/2024 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto 1** della procedura esecutiva in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una

premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.3
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.pag.. 8
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.13
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignoratopag.20
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lottopag.24
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.26
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.27
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.34
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.34
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.35
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.35
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.39
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.40
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.55

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del 24/10/2024 l'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE nominava il sottoscritto arch. Alessandro GAETA, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n.3929 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe promossa da **Curatela del fallimento della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, in persona del Curatore Fallimentare Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro, tra gli altri, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di **Sentenza di condanna** n. 1350 del 6/03/2024 resa dalla Sezione V del Tribunale di Palermo annotata al sequestro con i nn. 16712/1826 del 4/04/2024.

In data 31/10/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode giudiziario avv. Vincenzo DI LORENZO alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., a seguito della quale venivano depositati telematicamente i moduli di controllo documentale in numero di 28 tanti quanti i beni oggetto di pignoramento.

A seguito di deposito di controllo documentale, in data 13/12/2024 l'Ill.mo sig. G.Es disponeva: *"rilevato che la documentazione prodotta a corredo dell'istanza di vendita è incompleta con riferimento agli immobili di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (immobili da n. 4 a 28) atteso che dalla relazione notarile è emerso che: - non risulta trascritta in favore del debitore esecutato (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), l'accettazione dell'eredità in morte della madre xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (deceduta*

in data 01.06.2014). Ne consegue (anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 2650 c.c. e della conseguente inefficacia delle trascrizioni e iscrizioni successive all'acquisto non trascritto) la necessità che il creditore procedente integri la storia del dominio, documentando la trascrizione dell'accettazione espressa di detta eredità o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.) nonchè le eventuali trascrizioni intervenute, nelle more, tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione della accettazione; – non risultano depositati gli avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari; – la ricostruzione del ventennio è imprecisa in quanto vengono indicati, indistintamente per tutte le particelle di terreno, come atti di provenienza, due atti di compravendita ed un atto di divisione e cessione, e ciò non consente di ricostruire il ventennio di ogni singolo immobile; rilevato che, per le ragioni sopra illustrate, non è possibile procedere all'attività prevista per l'udienza ex art. 569 c.p.c. (stante l'incompletezza della documentazione); rilevato, inoltre, che con riferimento ai beni di proprietà di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (Immobile 1: SAN GIUSEPPE JATO (PA) Foglio 5 Particella 2311 Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 77 centiare, Indirizzo CONTRADA FEOTTO; Immobile 2: SAN GIUSEPPE JATO (PA) Foglio 5 Particella 2313 Natura T - TERRENO Consistenza 71 are 23 centiare, Indirizzo CONTRADA FEOTTO), dalla relazione notarile in atti emerge che detti beni, così come da controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, sono in ditta a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in qualità di livellario e a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, fu Gaetano diritto del concedente e, quindi, dovranno essere eseguite ricerche approfondite dall'esperto stimatore presso gli uffici competenti e confrontando anche i relativi atti di provenienza; ritenuto che è necessario, nell'esercizio dei poteri di direzione riconosciuti dagli artt. 484 e 175 c.p.c., assegnare un termine per la necessaria integrazione (ciò al fine di scongiurare una perdurante paralisi della procedura - con possibile violazione del principio di ragionevole durata del processo e pregiudizio anche delle ragioni di parte esecutata - , i cui tempi di definizione sarebbero rimessi all'arbitrio dei creditori - che potrebbero, integrando o meno la documentazione, decidere delle sorti della procedura, senza alcun controllo da parte dell'A.G.); osservato che l'assegnazione di un termine, sebbene ordinatorio, rende necessitata l'attività, ed il suo mancato rispetto determina una decadenza, e la conseguente improseguibilità dell'esecuzione; ritenuto che, pertanto, le **operazioni possono proseguire per i seguenti immobili: – Immobile 1: SAN GIUSEPPE JATO (PA) Foglio 5 Particella 2311**

Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 77 centiare, Indirizzo CONTRADA

FEOTTO; – Immobile 2: SAN GIUSEPPE JATO (PA) Foglio 5 Particella 2313 Natura

T - TERRENO Consistenza 71 are 23 centiare, Indirizzo CONTRADA FEOTTO; –

Immobile 3: SAN CIPIRELLO (PA) Foglio 2 Particella 719 Subalterno 5 Natura A3 -

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani, Indirizzo Via Novara n. civico 10

Piano T P.Q.M. dispone la prosecuzione delle attività con riferimento agli immobili nn 1, 2 e 3 (sopra individuati); sospende le operazioni di stima e immissione in possesso con riferimento agli immobili dai nn. 4 a

28; assegna al creditore precedente termine di gg. 30 per integrare la documentazione nel senso richiesto con il presente provvedimento, avvertendolo che, in difetto della documentazione integrativa richiesta, sarà dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione, senza ulteriori avvisi o convocazioni. assegna al Custode successivo termine di giorni 20 per deduzioni sulla documentazione integrata dal creditore"

In data 19/12/2024 a seguito di dichiarazione di rinuncia del creditore procedente del 17/12/2024 in ordine ai beni pignorati in danno di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE dichiarava l'improseguibilità della procedura con riferimento ai beni su indicati

In data **09 gennaio 2025** inoltrava istanza presso il Commissariato per la liquidazione degli Usi civici della Sicilia per la **certificazione circa esistenza di diritti di uso civico gravanti su terreni siti in San Giuseppe Jato censiti in catasto terreni foglio 5 p.lle 2311 e 2313**, istanza che veniva evasa in data **20 gennaio 2025** attestando l'assenza di diritti di uso civico, così certificando:

"In riscontro alla richiesta della S.V., visti gli accertamenti effettuati dall'istruttore demaniale, si comunica che gli immobili in San Giuseppe Jato censiti al F.5 p.lle 2311, 2313, non ricadono in area gravata da usi civici" (vedi allegato 10).

In data **09 gennaio 2025 con istanza prot. 973** il sottoscritto inoltrava istanza presso il **Comune di San Giuseppe Jato** volta alla **Certificazione esistenza ed eventuale presa visione e copia, di eventuali pratiche edilizie ordinarie o di**

condono relative ad immobili eventualmente realizzati su terreni siti in San Giuseppe Jato in CT foglio 5 p.lle 2311 e 2313 (vedi allegato 5).

In data **23 gennaio 2025** effettuava il **sopralluogo** presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Così dal relativo verbale:

“Sui luoghi sono presenti il custode giudiziario avv. Vincenzo Di Lorenzo, il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx debitore esecutato che consente l'accesso ai luoghi. Sulla scorta della documentazione in proprio possesso esamina i luoghi verificando la presenza di un fabbricato abitativo e di un piccolo corpo accessorio di cui il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx consegna documentazione edilizia per cui il sottoscritto eseguirà verifiche presso l'ufficio tecnico del comune di San Giuseppe Jato. Verifica altresì il terreno accertando che è un terreno incolto ove sono presenti circa 15 alberi di ulivo, e un vigneto non più esistente di cui rimangono le strutture di sostegno. Vi è altresì sulla p.lla 2311 un lago artificiale che insiste per metà circa in altro lotto estraneo alla procedura. In merito alle dotazioni impiantistiche l'immobile è dotato di impianto idrico servito da serbatoio in CA della capacità di litri 10000. È dotato di impianto di riscaldamento non funzionante già servito da GPL; l'impianto di luce è attivo. Attualmente l'immobile è abitato saltuariamente dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e dal proprio nucleo familiare e per tre mesi continui nel periodo estivo. Per la trasmissione della perizia il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx comunica di preferire l'invio telematico al proprio legale avv. Martorana Fabio alla pec seguente: fabiomartorana@pecavvpa.it. alle ore 11.45 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. LCS” (vedi allegato 2).

In data **05 marzo 2025** con istanza prot. REP_PROV_PA/PA-SUPRO 0036062/05-03-2025 e successiva telematica del 21 marzo 2025 giusta istanza prot. REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0045751 del 21/03/2025 il sottoscritto richiedeva rilascio del **Certificato di destinazione urbanistica** dei terreni oggetto di pignoramento siti in San Giuseppe Jato contrada Feotto snc in CT f.5 p.l. 2311, 2313, Certificato che veniva rilasciato in data 21 marzo 2035 con prot. 7999 (vedi allegato 6).

In data **28 gennaio 2025** l'ufficio tecnico del Comune di San Giuseppe Jato inviata il sottoscritto alla **presa visione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato insistente sulla p.lla 2313 f.5 del CT di San Giuseppe Jato** (v. allegato 5).

In data **10 marzo 2025** l'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE a seguito di istanza del sottoscritto depositata in data 05.03.2025 volta a ottenere istruzioni circa la presenza di un fabbricato ad uso residenziale con magazzino annesso e di un corpo accessorio insistenti su particella 2313 foglio 5 del catasto terreni del Comune di San Giuseppe Jato verificati in occasione del sopralluogo eseguito, disponeva la redazione della perizia **considerando i fabbricati esistenti, non accatastandoli, ma indicando le attività di regolarizzazione** coincidenti con il punto 2.a), **nonchè l'accatastamento tramite redazione di tipo mappale per inserimento in mappa e successivo DOCFA per costituire l'unità residenziale e il magazzino collaterale, secondo stato urbanisticamente assentito;**

In data **10 marzo 2025** l'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE *letta la relazione depositata in data 11.03.2025 dal Custode con la quale, a pagina 6, rileva che, con riferimento ai beni di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera proprietà al 100%, dalla relazione notarile in atti emerge che gli stessi, così come da controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, sono in ditta a xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di livellario e a xxxxxxxxxxxxxxxx diritto del concedente; assegnava termine di giorni 60 all'Esperto per indagare l'esistenza del livello e per riferire sulle eventuali attività successive da compiersi.*

All'esito di tale disposizione il sottoscritto depositava Relazione esplicativa descrivente l'attuale assenza del diritto di livello in data 03/06/2025, come meglio esplicitato al paragrafo 10.

Tra i beni sottoposti a pignoramento nella presente procedura esecutiva rep. 207/2024 da conversione di sequestro conservativo ex at.686 cpc (avvenuta con la pubblicazione della sentenza di condanna n. 1350/2024 del Tribunale di Palermo) trascritto presso la Conservatoria dei RRII il 04/04/2024 ai nn. 16712/1826 sono i seguenti immobili:

- Beni di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il 100% di piena proprietà
1. SAN GIUSEPPE JATO (PA) Foglio 5 Particella 2311 Natura T -
ENO Consistenza 28 are 77 centiare, Indirizzo CONTRADA FEOTTO
2. SAN GIUSEPPE JATO (PA) Foglio 5 Particella 2313 Natura T -
ENO Consistenza 71 are 23 centiare, Indirizzo CONTRADA FEOTTO

Diritto reale: Il diritto reale di piena proprietà corrisponde a quello in titolarità della esecutata in forza di: **atto di compravendita del 08 settembre 1986 rep.5041 racc. 2621 in notaio CASCINO Vincenzo Fulvio** di San Giuseppe Jato trascritto il 30/09/1986 ai nn.31717/24435 con cui i signori
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
vendevano a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i terreni riportati alla partita 5496 foglio 5 p.lle frazionate -2311 (ex 646/a), seminativo di 4° are 28.77, con il RD di £.48,91 e RA di £ 11.51 -2313 (ex 641/b) seminativo di 3, are 71.23 con il RD di £ 185.20, e RA di £ 39.18; i dati catastali sono desunti da **tipo di frazionamento redatto sull'estratto n.46508 del 1986 (prot. Tipo 11/86) del 22/08/1986.**

Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (vedi visura allegato 3.1). Rispetto ai dati catastali individuanti i beni oggetto di pignoramento immobiliare si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di

toponomastica. Da certificazione notarile e visure catastali storiche si evince un “*diritto di livello*” fino al 08/09/1986, in favore della “xxxxxxxxxxxxxxxx” (“concedente” fino al 08/09/1986 - atto del 08/09/1986 rep.5041 in notaio Cascino registrato il 26/03/1986 al n.16581).

Nel merito, alla luce degli accertamenti effettuati giusta Ordinanza dell’Ill.mo sig. G.Es in data 12/03/2025, con relazione depositata dal sottoscritto in data 03/06/2025 come meglio relazionato al successivo paragrafo 10, si evidenzia che l’intestazione catastale delle p.lle 2313, 2311 in capo a “xxxxxxxxxxxxxxxx”, diritto del concedente” sia errata, non confacente a nessun diritto reale giusta effettiva estinzione del diritto di enfiteusi con affrancazione dei canoni avvenuta giudizialmente negli anni 1976, 1978, 1980 (rivelandosi pertanto da cancellare formalmente già a seguito di voltura da atto in notaio MIRTO Enrico del 29 giugno 1981 rep.97908 racc. 14289).

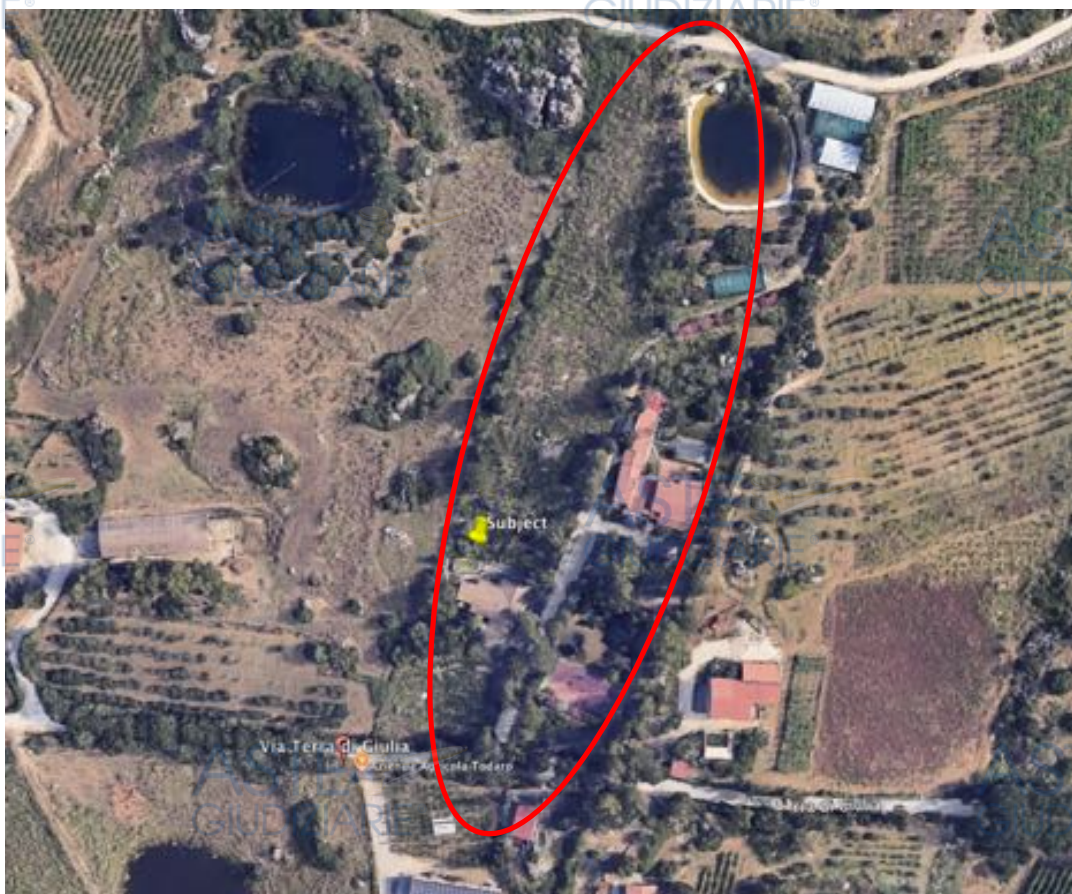
La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è idonea all’inequivoca individuazione del bene ma riporta parzialmente errata l’intestazione, come specificato.

E’ stata riscontrata altresì in sede di sopralluogo una “**difformità sostanziale**” dei dati di identificazione catastale rispetto alla situazione di fatto consistente nell’esistenza di un fabbricato e di altro piccolo corpo accessorio interamente non accatastati al catasto fabbricati; alla luce dei quali come da indicazioni contenute nel mandato il sottoscritto ha *proseguito le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l’esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

Avendone tuttavia informato l’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione con **istanza del 05/03/2025 e successive direttive ricevute in data 12/03/2025.**

Ai fini della vendita dei beni il sottoscritto ha evidenziato “l’opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato”.

Nello specifico i beni pignorati assumono l'identificativo di lotto 1 con la seguente specifica descrizione: Piena ed esclusiva proprietà di 1.1 Terreno sito in San Giuseppe Jato (PA), Contrada Feotto, identificato al catasto terreni al Fg. 5, P.lla 2311 seminativo di are 28,77, 1.2 terreno adiacente censito al Fg. 5, p.lla 2313, seminativo di are 71,23; ove insiste 1.3 un fabbricato rurale composto da una unità residenziale e un magazzino adiacente oltre piccolo corpo accessorio, non censiti in catasto;



Ortofoto attuale (da Google Earth)

Individuazione e ubicazione degli immobili: Gli immobili pignorati sono siti in zona periferica del comune di San Giuseppe Jato, contrada Feotto, disimpegnati dal bivio Mortilli e via Terra di Giulia. Il contesto urbanistico è rurale caratterizzato

da colture intensive frammiste a costruzioni sparse ad uso residenziale e finalizzato alla conduzione agricola.

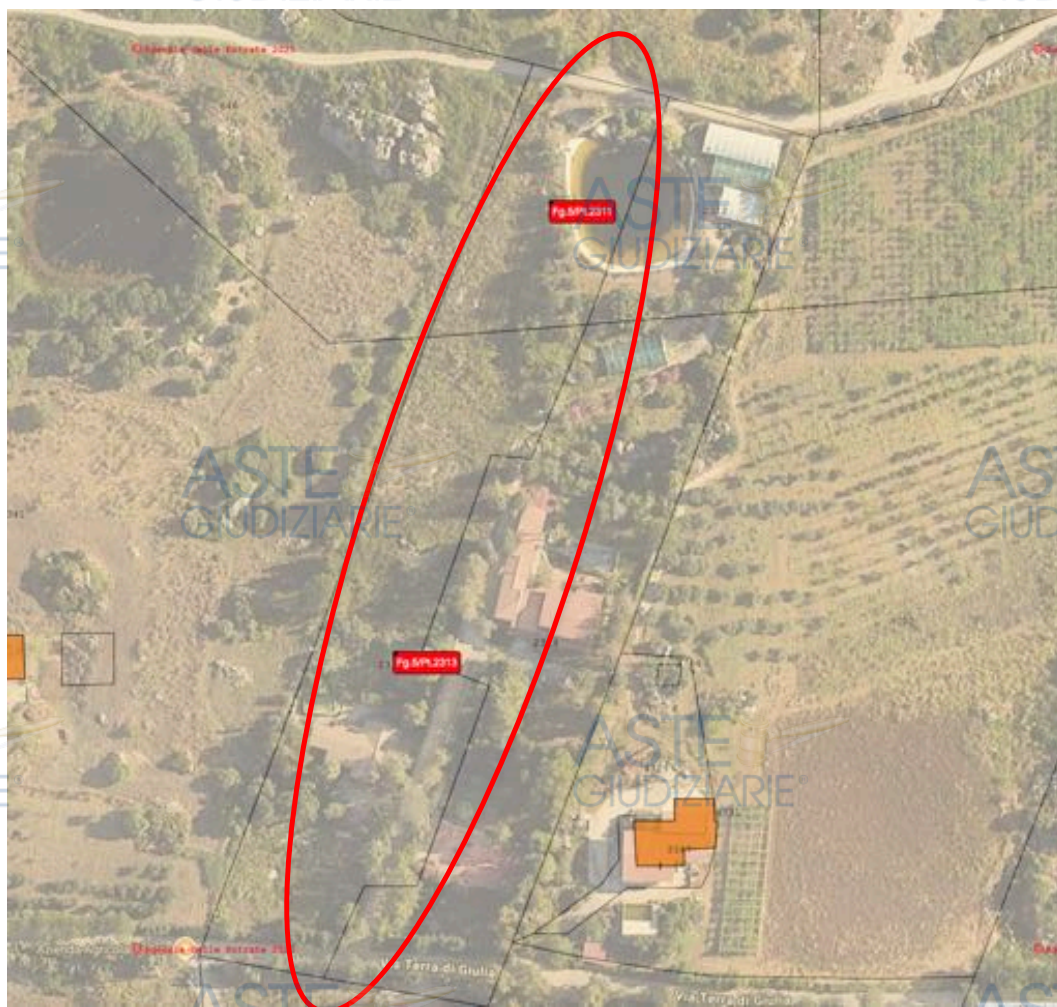
Nella zona, poco servita da mezzi pubblici, non sono presenti locali commerciali; vi sono scarse possibilità di parcheggio.



Estratto di mappa catastale

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con

l'ausilio del portale *Stimatrix forMaps* riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da *Stimatrix forMaps*

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

Il lotto 1 è costituito da *Piena ed esclusiva proprietà di 1.1 Terreno sito in San Giuseppe Jato (PA), Contrada Feotto, identificato al catasto terreni al Fig. 5, P.lla 2311 seminativo di are*

28,77., oltre 1.2 terreno adiacente censito al Fg. 5, p.lla 2313, seminativo di are 71,23; Ove insiste 1.3 un fabbricato rurale composto da una unità residenziale e un magazzino adiacente oltre piccolo corpo accessorio, non censiti in catasto.

In seguito al sopralluogo effettuato il 23 gennaio 2025 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso degli immobili pignorati che di seguito descrive.

I terreni in oggetto classificati come seminativi della estensione complessiva di ettari 1 (mq 2877+ mq 7123) sono per maggiore estensione incolti in parte occupati da alberi di alto fusto e ulivi (in numero di circa quindici esemplari), non recintati del tutto, in continuità e in declivio, con conformazione orografica collinare (v. allegato 10 foto n.31/34, 38/41).

L'accesso avviene lato valle tramite una via interpodere denominata via Terra di Giulia; quindi tramite cancello carrabile che si apre su una via interna che collega altresì un'altra proprietà estranea alla procedura, insistente in parte sulla p.lla 2313 pignorata adiacente ai terreni in esame (v.allegato 11 foto n.1/4).

Sulla particella 2313 insiste un fabbricato rurale interamente non accatastato all'urbano e da accatastare, composto da una unità residenziale con magazzino annesso, regolarmente realizzati giusta Concessione edilizia n. 11 del 26/06/1990 rilasciata al precedente proprietario (per realizzazione di un fabbricato rurale costituito da una sola elevazione fuori terra con annesso deposito macchine e granaglie) e successiva Concessione edilizia n.20 del 29/12/1994 volturata a nome del debitore, rilasciata per completamento del magazzino destinato a deposito macchine agricole e granaglie su area asservita coincidente con le p.lle 2311, 2313 del CT foglio 5 del comune di San Giuseppe Jato. Il fabbricato come descritto nel paragrafo 6 è oggetto di difformità edilizie da regolarizzare, mentre altri due corpi accessori esterni costituiti da un wc e da un magazzino non agibile (per ridotta altezza interna) realizzati su area

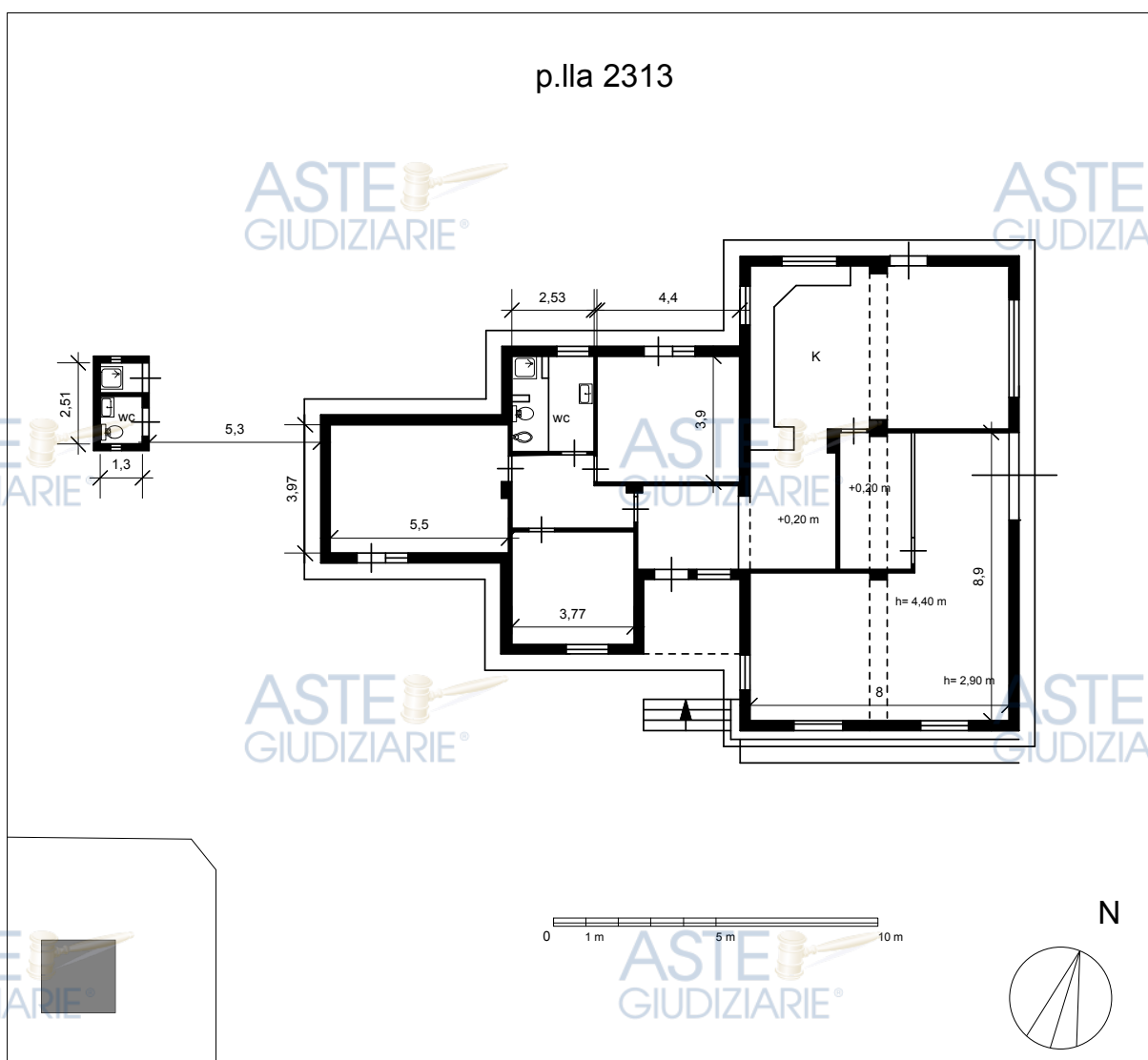
adiacente al fabbricato (vedi allegato 11 foto n. 27/30, 36) sono da demolire in quanto non in regola urbanisticamente; sulla p.lla 2311 insiste in parte un vaso artificiale di raccolta acqua ad uso irriguo (vedi allegato 11 foto n. 40), condiviso con terreno adiacente di terzi soggetti estranei alla procedura (p.lla 2314).

Il fabbricato in esame, ad unica elevazione fuori terra, realizzato in calcestruzzo di cemento armato, solai latero cementizi, copertura a falde, si compone di una unità residenziale e altra destinata a magazzino, con prospetti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno. Presenta accesso da spiazzo esterno collegato alla strada interpodere di accesso. Si compone di ingresso, disimpegno, tre camere, servizio igienico; la cucina è ricavata da porzione del magazzino collaterale, da progetto consistente in unico vano destinato a deposito macchine agricole e granaglie, ma ad oggi suddiviso in cucina abitabile, disimpegno/lavanderia e per la residua porzione a magazzino (vedi planimetria sub 8, foto allegato 11 n.6/27).

Le definizioni interne prevedono pavimenti in marmo o ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 11 foto n.8/23). Gli infissi esterni ed interni sono in legno (vedi all. 11 foto 2/4, 6/7; 10/26). Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, si evidenzia la presenza di impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione; l'adduzione idrica è garantita da un recipiente in calcestruzzo della capacità di litri 10.000 ubicato in prossimità del fabbricato (vedi verbale di sopralluogo allegato 2, foto allegato 11 n.32, 37). E' presente altresì impianto di riscaldamento a GPL con piastre in alluminio in parola non funzionante (v. verbale sopralluogo allegato 2), nonché alcuni split (condizionatori). Il corpo accessorio che ospita un wc presenta analoghe definizioni, (vedi all. 11 foto n.27/30) mentre il magazzino non agibile è allo stato grezzo (vedi all. 11 foto n.36).

Lo stato di manutenzione è sufficiente. Da segnalarsi unicamente uno stato di degrado localizzato nelle pareti esterne adiacenti all'ingresso ove si riscontrano microlesioni derivanti da probabili movimenti del terreno sottostante (vedi all. 10 foto n.43/44). Il seguente riepilogo riassume le caratteristiche intrinseche del bene:

Tipologia: terreni e fabbricato rurale composto da una abitazione e magazzino annesso, oltre due corpi accessori.



Rilievo dell'immobile (23/01/2025)-



Immagini dell'edificio, viale interno, accessorio esterno, prospetto, cucina, vani abitativi, wc



Foto esterni: retrospetto, corpo esterno wc, terreni p.lla 2313. 2311

Ubicazione: San Giuseppe Jato, contrada Feotto snc, via Terra di Giulia snc

Caratteristiche strutturali: c.a., solai latero cementizi, copertura a falde

Accessi: via pubblica.

Confini: nord, est, ovest, terreni di proprietà aliena, sud via Terra di Giulia

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuno

Composizione interna: L'unità residenziale si compone di ingresso, disimpegno, tre camere, servizio igienico; la cucina è ricavata da porzione del magazzino collaterale, da progetto consistente in unico vano destinato a deposito macchine agricole e granaglie, ma ad oggi suddiviso in cucina abitabile, disimpegno/lavanderia e per la residua porzione a magazzino.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di manutenzione è sufficiente. Degli impianti tecnici esistenti (drico, elettrico e di riscaldamento) non è stata fornita relativa certificazione.

Attestato di prestazione energetica: non presente; per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: non oltre € 200,00.

Superficie utile interna: unità residenziale mq 154,70 (lorde)

Superficie commerciale: mq 154,70 fabbricato oltre ettari 1 terreni (mq 2877+ mq 7123) compresa area di sedime del fabbricato stesso e aree di pertinenza.

La "superficie" costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi.

Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);

c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.

d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*. Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale. La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentito**; che si assume a sua volta coincidente con la

consistenza afferente al progetto grafico allegato alla **Concessione edilizia n.10 del 26/06/1990** rilasciata al precedente proprietario (per realizzazione di un fabbricato rurale costituito da una sola elevazione fuori terra con annesso deposito macchine e granaglie) e **Concessione edilizia n.20 del 29/12/1994** per voltura a nome del debitore e completamento del magazzino destinato a deposito macchine agricole e granaglie su area asservita coincidente con le p.lla 2311, 2313 del CT foglio 5 del comune di San Giuseppe Jato (vedi allegati 5); secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano terra:	mq 89,00
-terrazzo coperto: mq 9,00 x 30% =	mq 2,70
-magazzino rurale: mq 126,00 x 50% =	mq 63,00
	sommano mq 154,70
- terreno f.5 p.lla 2313: mq 7.123 – area sedime fabbricato (mq 215):	mq 6.098,00
- terreno f.5 p.lla 2311:	mq 2.877,00
	sommano mq 9.785,00

somma **superficie commerciale assentita: mq 154,70 + mq 9.785,00 (t)**

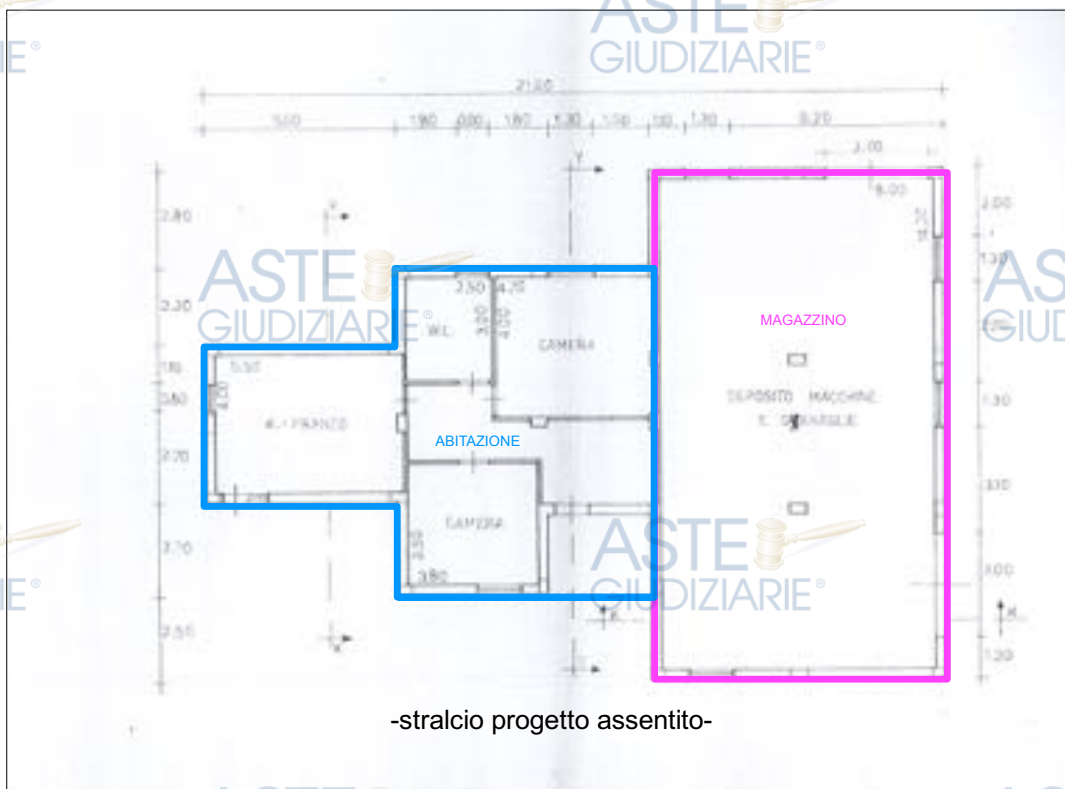
Altezza utile interna media: ml 3,00.

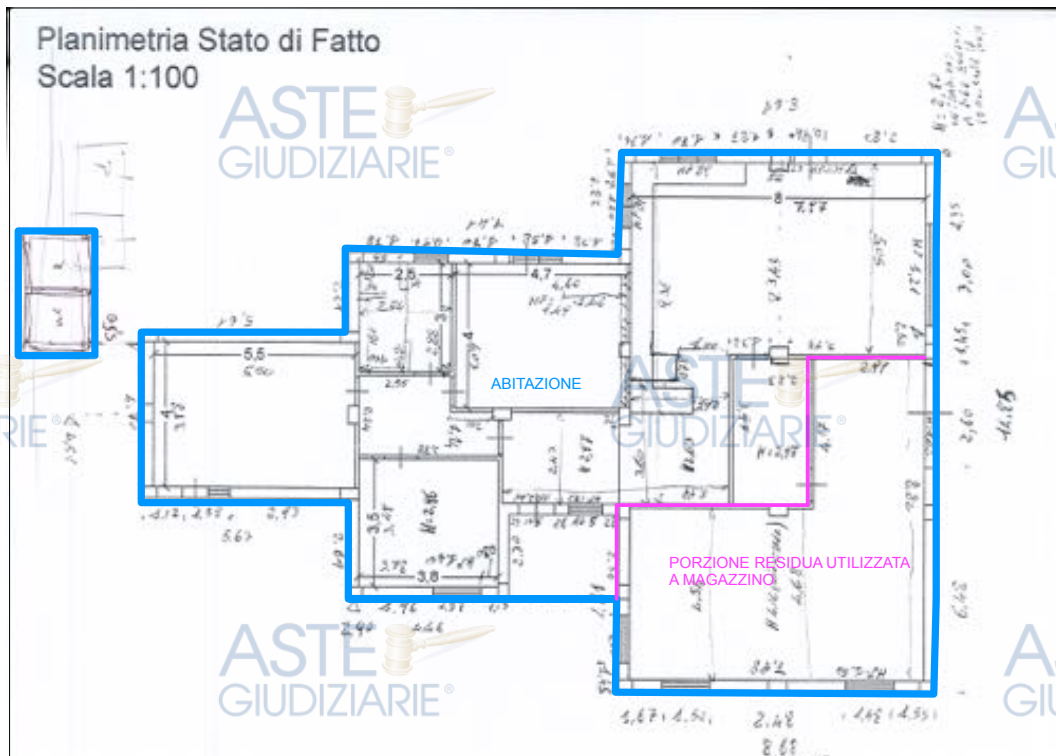
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dei beni pignorati - *Piena ed esclusiva proprietà di 1.1 Terreno sito in San Giuseppe Jato (PA), Contrada Feotto, identificato al catasto terreni al Fg. 5, P.lla 2311 seminativo di are 28,77., oltre 1.2 terreno adiacente censito al Fg. 5, p.lla 2313, seminativo di are 71,23; oltre pertinenza costituita da 1.3 un fabbricato rurale composto da una unità residenziale e un magazzino adiacente oltre piccolo corpo accessorio, non censiti in catasto, identificati come lotto 1- nella*

presente stima, il sottoscritto ha acquisito visure catastali storiche aggiornate, nonché estratto di mappa (vedi allegati 3.1, 3.2.). Ha ricostruito la storia catastale dei beni.

I terreni riportati alla partita 5496 **foglio 5 p.lle frazionate -2311 (ex 646/a)**, seminativo di 4° are 28.77, con il RD di £.48,91 e RA di £ 11.51 **-2313 (ex 641/b)** seminativo di 3, are 71.23 con il RD di £ 185.20, e RA di £ 39.18; derivano da **tipo di frazionamento redatto sull'estratto n.46508 del 1986 (prot. Tipo 11/86) del 22/08/1986**. Da confronto tra mappe catastali e lo stato dei luoghi si rilevano, come anticipato al paragrafo 1, si evidenzia una **“difformità sostanziale” dei dati di identificazione catastale rispetto alla situazione di fatto consistente nell'esistenza di un fabbricato e di altro piccolo corpo accessorio interamente non accatastati al catasto fabbricati**; alla luce dei quali come da indicazioni contenute nel mandato il sottoscritto ha *proseguito le operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*





-planimetria schematica stato di fatto-

Avendone tuttavia informato l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione con **istanza** del **05/03/2025** così riportando e successive direttive ricevute in data **10/03/2025**. -da indagini tecniche espletate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giuseppe Jato, ultimo dei quali in data 13 febbraio 2025, emerge che il fabbricato principale e il magazzino annesso risultano realizzati giusta legali titoli, Concessione edilizia n.10/1990 e n.20/1994 -per completamente; che tuttavia da sopralluogo emergono alcuni abusi edilizi consistenti nel cambio d'uso di porzione del magazzino ad abitazione con contestuale modifica distributiva interna e delle aperture di prospetto, nonché nella realizzazione di un corpo accessorio ad unica elevazione f.t. nei pressi del confine ovest del terreno p.lla 2313, adibito a ripostiglio e servizio igienico;

-che tali abusi non risultano ad oggi regolarizzabili urbanisticamente ai sensi delle vigenti leggi e dello strumento urbanistico vigente,

-che emerge la necessità di identificare chiaramente i beni oggetto di vendita nella specifico riferimento a fabbricato esistente sulla particella 2313 f.5

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto chiede alla SV di essere autorizzato ad accatastare i fabbricati in premessa, secondo le seguenti specifiche indicazioni:

1- accatastamento secondo lo stato attuale verificato: ovvero di una unica unità residenziale in categoria A/7 (ville e villini) e del corpo accessorio esterno come ripostiglio pertinenziale; non conforme pertanto al progetto assentito poichè comprendente l'unificazione della residenza e del magazzino collaterale autorizzati, con cambio d'uso e modifiche di prospetto, inserimento del corpo accessorio esterno.

2- indicazione in perizia delle difformità urbanistiche riscontrate e delle attività e costi presunti di regolarizzazione, coincidenti a) con il ripristino dello stato assentito- tramite previsione di demolizione del corpo accessorio esterno, delle tramezzature interne e di tutte le modifiche operate rispetto al progetto autorizzato-; cui aggiungere b) i presunti oneri per il ri-accatastamento dei beni secondo il progetto autorizzato; comprendente b.1) tipo mappale per demolizione corpo accessorio, b.2) successivo DOCFA per frazionamento e cambio d'uso parziale della villa costituita in A/7 per ricostituzione delle due unità, abitazione e magazzino.

L'attività al punto 1. comprenderebbe a) la redazione del tipo mappale per inserire in mappa i fabbricati, e b) successivo DOCFA per accatastamento, al costo complessivo quantificato con la presente in € 3.000,00 oltre oneri di legge.

L'attività al punto 2 resterebbe a carico dell'acquirente.

3. L'alternativa alla superiore attività è la redazione della perizia considerando i fabbricati esistenti, non accatastandoli, ma indicando le attività di regolarizzazione coincidenti con il punto 2.a) nonché l'accatastamento tramite redazione di tipo mappale per inserimento in mappa e successivo DOCFA per costituire l'unità residenziale e il magazzino collaterale, secondo stato urbanisticamente assentito”.

In data **10 marzo 2025** l'Ill.mo sig. G.Es così disponeva:

“ritenuto che, esaminata la relazione dell'Esperto, occorre procedere secondo la soluzione numero 3, ovvero tramite la redazione della perizia considerando i fabbricati esistenti, non accatastandoli, ma indicando le attività di regolarizzazione coincidenti con il punto 2.a), nonché l'accatastamento tramite redazione di tipo mappale per inserimento in mappa e successivo DOCFA per costituire l'unità residenziale e il magazzino collaterale, secondo stato urbanisticamente assentito; P.Q.M. onera l'Esperto di procedere alla stima del cespite pignorato secondo le indicazioni dallo stesso fornite nella soluzione indicata al numero 3”.

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che la necessaria variazione catastale tramite redazione TIPO MAPPALE e successivo DOCFA (al costo presunto di € 3.000,00 complessivi) vada prevista a conclusione dell'attività di regolarizzazione delle difformità rilevate e meglio descritte al paragrafo 6 e quale onere a carico dell'aggiudicatario; e il cui costo presunto è stato detratto dal valore stimato.

QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1: *Piena ed esclusiva proprietà di 1.1 Terreno sito in San Giuseppe Jato (PA), Contrada Feotto, identificato al catasto terreni al Fg. 5, P.lla 2311 seminativo di are 28,77., oltre 1.2 terreno adiacente censito al Fg. 5, p.lla 2313, seminativo di are 71,23; Ove insiste 1.3 un fabbricato rurale composto da una unità residenziale e un magazzino adiacente oltre piccolo corpo accessorio, non censiti in catasto;*

Si tratta di due terreni seminativi della estensione complessiva di ettari 1 (mq 28,88 +mq 71,23) inclusa area di sedime del fabbricato ivi esistente e delle aree esterne di pertinenza, per maggiore estensione incolti in parte occupati da alberi di alto fusto e ulivi (in numero 15 esemplari), non recintati del tutto, in continuità e in declivio, con conformazione orografica collinare aventi accesso tramite via Terra di Giulia; quindi tramite cancello carrabile che si apre su una via interna che collega altresì un'altra proprietà estranea alla procedura, insistente in parte sulla p.lla pignorata 2313 adiacente

ai terreni in esame. Su questa particella insiste un fabbricato rurale interamente non accatastato all'urbano e da accatastare, composto da una unità residenziale con magazzino annesso, regolarmente realizzati giusta Concessione edilizia n. 10 del 26/06/1990 e successiva Concessione edilizia n.20 del 29/12/1994, oggetto tuttavia di difformità edilizie da regolarizzare; mentre due piccoli corpi accessori esterni costituiti da un wc e da un magazzino non agibile (per ridotta altezza interna) sono da demolire poiché non presenti nel progetto autorizzato, non in regola urbanisticamente e non sanabili. Sulla p.lla 2311 insiste in parte un vaso artificiale di raccolta acqua ad uso irriguo, condiviso con terreno adiacente di terzi soggetti estranei alla procedura.

Il fabbricato in esame, ad unica elevazione fuori terra, realizzato in calcestruzzo di cemento armato, solai latero cementizi, copertura a falde, si compone di una unità residenziale e altra destinata a magazzino, con prospetti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è sufficiente a meno di un degrado localizzato nelle pareti esterne adiacenti all'ingresso ove si riscontrano microlesioni derivanti da probabili movimenti del terreno sottostante. Il fabbricato *de quo* presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia servito da un recipiente della capacità di litri 10.000, impianto di riscaldamento a GPL con piastre in alluminio allo stato non funzionante, nonché alcuni split (condizionatori).

In merito alla regolarità urbanistica, si rappresenta che il fabbricato rurale è stato edificato giusta legali titoli (Concessioni edilizie n.10/1990 e n.20/1994) sebbene presenti difformità sostanziali consistenti in cambio d'uso di porzione del magazzino ad abitazione, diversa distribuzione interna, modifica aperture di prospetto; opere qualificabili in seno a interventi di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001 quali variazioni essenziali all'originario titolo abilitativo, per cui è

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL

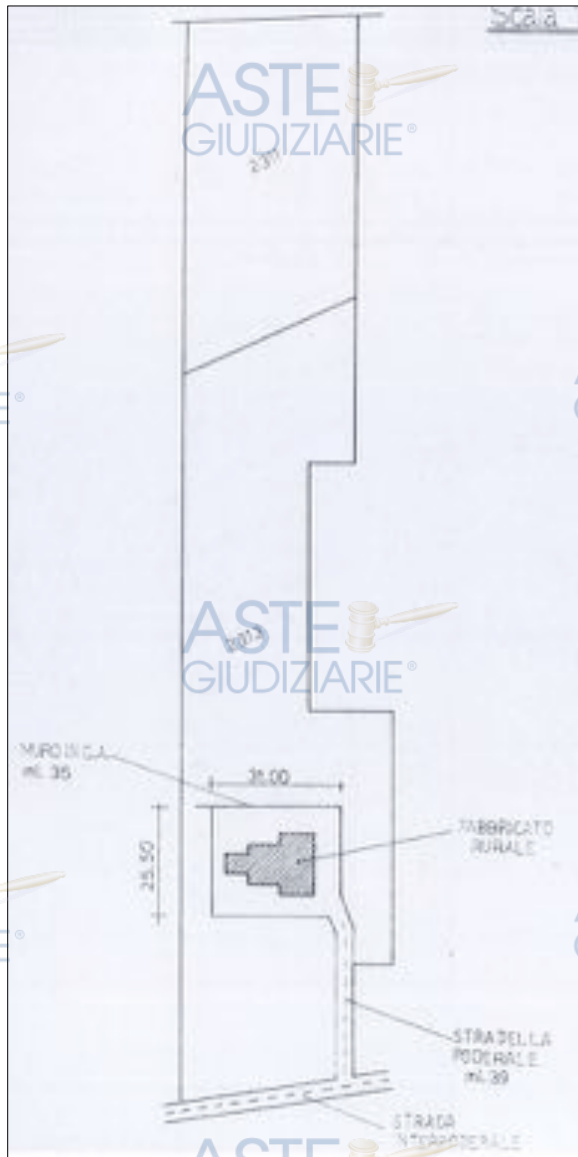
PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giuseppe Jato e l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) **il bene LOTTO 1-** risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Ai sensi del **Piano regolatore vigente** (adottato con Del. Comm. Reg. le n.01 del 25/03/1996 Decreto dell'Assessorato regionale territorio e ambiente del 10/08/1999) della GURS del 29/10/1999 n.51 le p.lle 2311 e 2313 del foglio 5 ricadono in zona omogenea contraddistinta con il simbolo E destinata a verde agricolo con le prescrizioni ivi riportate (vedi **Certificato destinazione urbanistica rilasciato su istanza del sottoscritto con prot. 7999 del 21/03/1999-** vedi allegato 6)

L'edificio insistente sui terreni pignorati (in particolare sulla p.la 2313 ma asservendo altresì la p.la 2311) è stato realizzato in base a regolari titoli edilizi sebbene in parziale difformità, come di seguito esplicitato.

Al precedente proprietario veniva in particolare rilasciata **Concessione edilizia n.10 del 26/06/1990** per la realizzazione di un **fabbricato rurale costituito da una sola elevazione fuori terra con annesso deposito macchine e granaglie;** mentre con successiva **Concessione edilizia n.20 del 29/12/1994** per voltura a nome dell'attuale debitore, veniva autorizzato il **completamento del magazzino destinato a deposito macchine agricole e granaglie su area asservita coincidente con le p.la 2311, 2313 del CT foglio 5 del comune di San Giuseppe Jato;** per cui veniva rilasciato **Nulla Osta del Genio civile di Palermo n.6496 del 09/05/1990, Nulla Osta del corpo forestale regionale rilasciato il 16/05/1990 prot. 5636, effettuata comunicazione inizio lavori prot.4825 del 26/04/1995; infine Comunicazione di fine lavori prot.1153 del 17/04/1998** (vedi allegati 5) A costruzione ultimata veniva



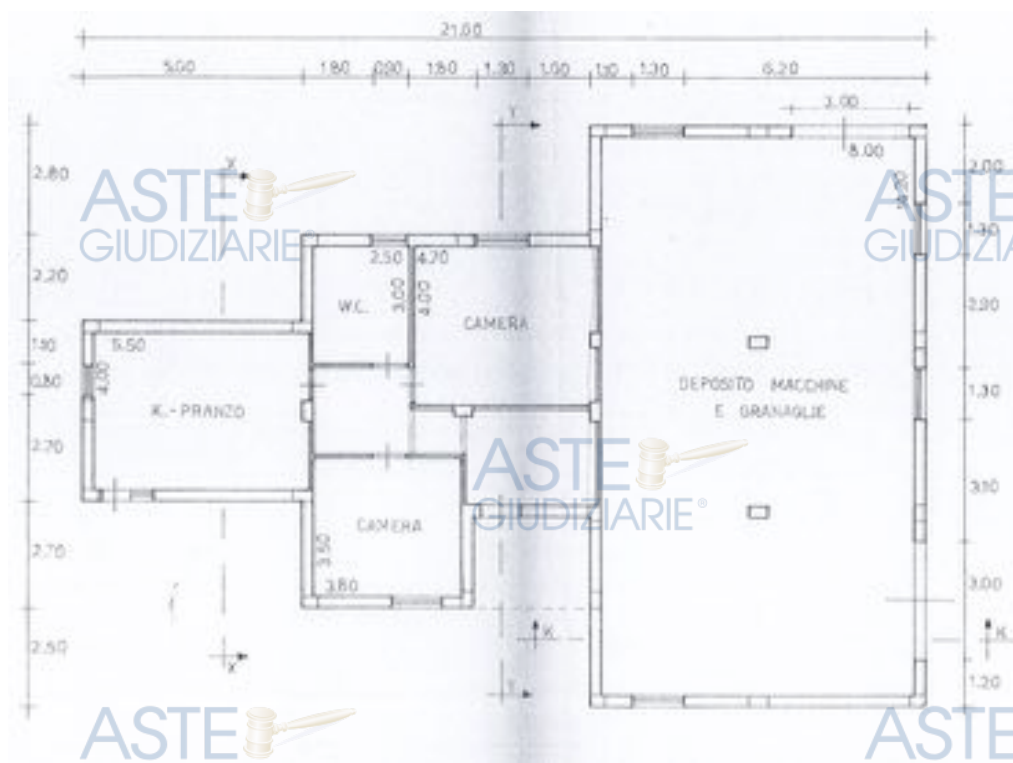
stralcio di progetto

rilasciata **Relazione a strutture**
ultimate acquista al Genio civile
con ptot.3827 del 23/02/1998,
Collaudo finale e Certificato di
conformità delle strutture
rilasciato dall'Ufficio di Genio
civile di Palermo il 12/03/1998
(allegato 5.3).

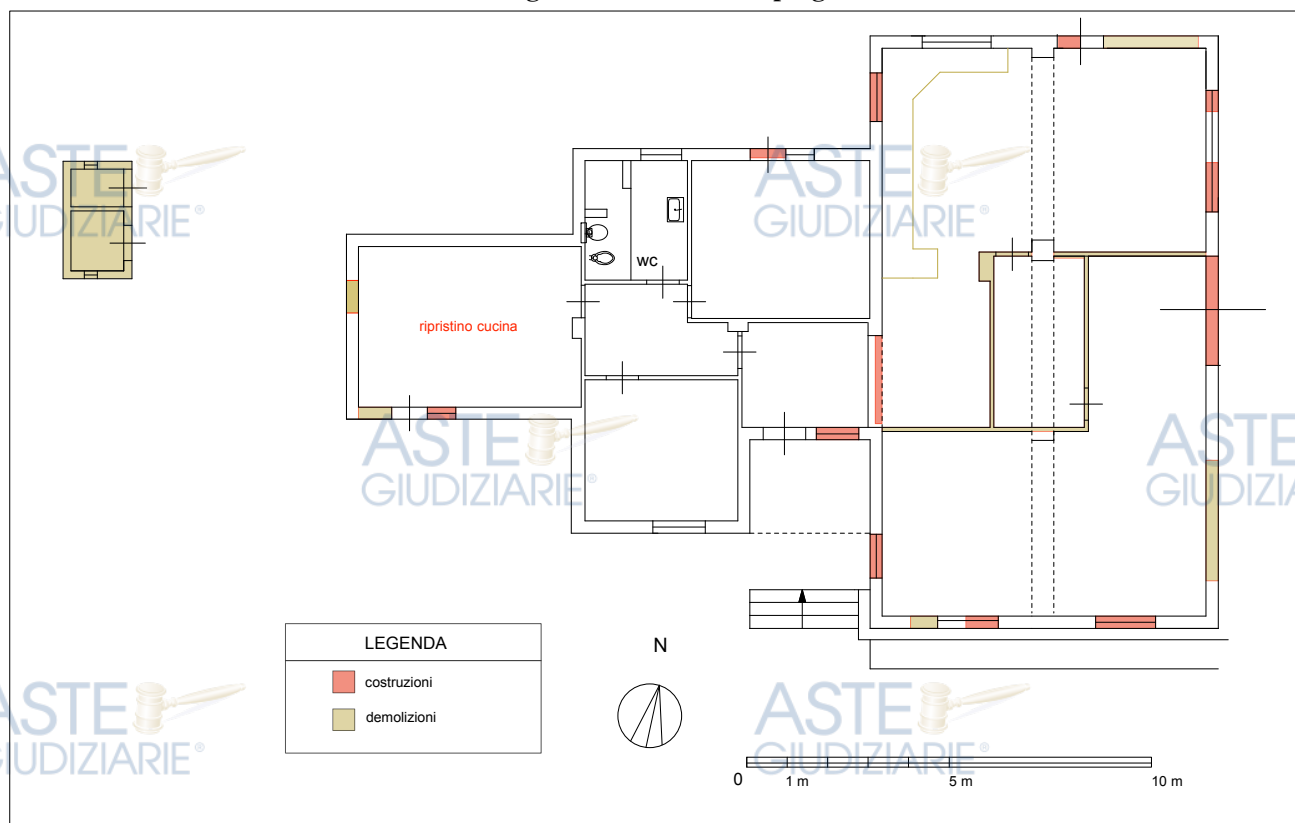
Lo stato di fatto attuale del
bene risulta parzialmente difforme al
progetto visionato (tavola grafica -
allegato 5.2) relativo ai titoli rilasciati;
in quanto si evidenziano **difformità**
sostanziali, rilevate in occasione del
sopralluogo effettuato in data 23
gennaio 2025 consistenti in: **cambio**
d'uso di porzione del magazzino
ad abitazione, diversa
distribuzione interna, modifica -
aperture di prospetto; opere

qualificabili in seno a interventi di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del
DPR n. 380/2001, quali **variazioni essenziali** all'originario titolo abilitativo.

Il **cambio d'uso di porzione del magazzino ad abitazione non è**
consentito dall'attuale strumento urbanistico, in virtù del quale la massima
volumetria consentita ai fini residenziali (mc/mq 0,03) è stata prevista e autorizzata
esattamente rispetto a conformazione planivolumetrica esplicitata nel progetto.



Estratto grafico delle tavole di progetto autorizzato



Estratto grafico degli interventi necessari ai fini della regolarizzazione

assentito, così come la relativa volumetria del magazzino collaterale (mc/mq 0,07);
come chiaramente evincibile dalle norme tecniche di attuazione esplicitate nel
Certificato di destinazione urbanistica allegato in atti.

Non risulta di conseguenza autorizzabile la fusione e il collegamento
superficiario delle due unità (residenziale e magazzino) realizzata tramite rimozione
parziale parete divisoria intermedia; né lo spostamento della cucina preesistente
nell'attuale porzione del magazzino collegata in difformità al titolo alla porzione
residenziale. **Il cambio d'uso con diversa distribuzione spazi interni e modifica
aperture di prospetto non sono regolarizzabili né in regime di "accertamento di
conformità" ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001** (recepito in Sicilia dall'art.14 LR
16/2016) né è **ai sensi dell'art. 40 LN 47/85 (né art.46 DPR 380/2001)** in quanto
le ragioni di credito (Sentenza di condanna n. 1350 del 6/03/2024 resa dalla Sezione
V del Tribunale di Palermo annotata al sequestro con i nn. 16712/1826 del 4/04/2024)
sono successive temporalmente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono
edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L.30/09/2003 n. 269 in vigore
dal 02/10/2003). Ai fini della regolarizzazione degli interventi il sottoscritto ha
considerato il ripristino dei luoghi allo stato di progetto rappresentato dalle tavole di
cui alla Concessione edilizia n 10/1990 e n.20/1994.

L'attività prevede: 1) *la demolizione delle tramezzature interne del magazzino per
ricondurlo ad unico vano accessibile unicamente dall'esterno tramite le aperture previste in progetto, con
contestuale chiusura della parete perimetrale confinante con l'unità residenziale;* 2) *ripristino della
cucina della unità residenziale nella posizione prevista in progetto;* 3) *rimodulazione di tutte le aperture
esterne come da progetto autorizzato;* 4) *demolizione corpo accessorio esistente all'esterno;*

Gli interventi di ripristino rientrano in edilizia libera ai sensi dell'art.4 comma
1 ad) legge regionale 6 agosto 2021 n.23, da eseguirsi senza alcun titolo abilitativo.

I costi materiali dell'intervento strettamente necessari e sufficienti sono stimati sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2024 secondo le seguenti categorie di lavoro (vedi allegato 9) :

Regolarizzazione opere punti 1/4

1) 21.1.4 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. Mq x cm € 1,07

Rimozione tramezzi magazzino: ml (5,10+4,30+4,30+5,60)x3,00x cm 10 x €/cm

1,07= € 619,53:

2) 21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico al mc € 306,75

Ripristino aperture: ml (2,40 x 2,50+3,00x 2,50+0,75x 1,50) x 0,30 x €/mc 306,75

= € 1.345,86

3) 2.1.1 Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature. €/mc 410,67

Ripristino partimenti murari: ml ((0,60+0,60+1,00+0,80+0,60)x 2,50 + (1,30x

1,00+1,50 +0,30+1,00+1,05) x 1,50)x0,30 +2,30 x 3,00 x 0,10 x €/mc 410,67= € 2.528,69

4) 21.1.23. Rimozione di tubazioni di scarico, acqua, gas, pluviali e grondaie di qualsiasi diametro e tipo, compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse. Al m 4,52

Rimozione, punti acqua cucina Ml (12) x € 4.52= € 54,24

5) art. 21.1.35. Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. €/mc 38,71

mc 5 x €/mc 38,71 = € 193,55

6) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 5 x €/mc 38,71 = € € 193,55

7) 9.1.1. Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali,

compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 24,30

partimenti murari ripristinati: mq 20,52 x €/mq 24,30= € 498,75:

8) 9.1.6. Strato di finitura per interni su superfici, già intonacate, con gesso scagliola, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte €/mq 13,08

partimenti murari: mq 20,52 x €/mq 13,08= € 368,40

9) 9.1.7. Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 27,73

partimenti murari ripristinati: mq 20,52 x €/mq 27,73= € 569,01

10) 9.1.10 Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con intonaco minerale o ai silicati di potassio, previa applicazione di idoneo primer di attacco, nei colori a scelta della D.L. comunque lavorato, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. 1) nei colori bianco e tenui €/mq 39,02

partimenti murari ripristinati: mq 20,52 x €/mq 30,02= € 616,01

9) 15.4.1. Fornitura e collocazione di punto acqua per impianto idrico per interni con distribuzione a collettore del tipo a pastore, comprensivo di valvola di sezionamento a volantino, targhetta per l'identificazione utenza e raccorderia di connessione alla tubazione e di pezzi speciali, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) ed ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte. Il prezzo è comprensivo della quota parte del collettore, e del rubinetto pastore in ottone cromato da 3/4". Per costo unitario a punto d'acqua. 2) con tubazioni in multistrato coibentato Ø 16 mm € 133,36

n.2 punti acqua per ripristino cucina € 133,36 x 2= € 266,72

10) 15.4.2 Fornitura e collocazione di punto di scarico e ventilazione per impianto idrico realizzato dal punto di allaccio del sanitario e fino all'innesto nella colonna di scarico e della colonna di ventilazione (queste escluse). Realizzato in tubi di PVC conforme alle norme UNI EN 1329-1, compreso di pezzi speciali, curve e raccorderia, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte, nei diametri minimi indicati dalla norma UNI EN 12056-1/5.1) per punto di scarico acque bianche € 95,91

n.1 punti € 95,91= € 95,91

11) N.P.1 assistenza muraria per collocazione adduzione e scarico acque, da collegarsi alle tubazioni esistenti ivi incluse esecuzioni e ricoprimento tracce con malta idonea, intonaco e tinteggiatura, il tutto per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

Assistenza ripristino punti acqua e scarico cucina: € 300,00

12) NV1 Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con ante metalliche con falso telaio in ferro, compresa assistenza muraria e verniciatura

Ripristino serramenti infissi ml (2,40+3,00) x 2,50 €/mq 200,00 = € 2.700,00

13) 8.1.16 Fornitura e posa in opera di serramenti esterni del tipo monoblocco realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), a taglio termico, sezione mm 50 ÷ 60, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013. La verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto; (...)- Superficie minima di misurazione m2 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole.

1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,2 W/(m2/K) con vetro camera 4-6-4 €/mq 605,16

Ripristino serramenti infisso cucina ml 0,75 x 1,50 €/mq 605,16 = € 680,80

14) NV **modifica impianto elettrico: a corpo € 800,00**

15) 1.3.1. 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% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m3 vuoto per pieno €/mc 17,54

Demolizione corpo accessorio: mc 15,00 x €/mc 17,54= € 263,10

15) imprevisti (15%) = **€ 1.209,20**

Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 13.303,53 esclusa iva.

Tale è il costo presunto per gli interventi di **ripristino** calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima; esso è da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione.

Solo dopo aver attuato gli interventi di ripristino potrà essere attuato l'accatastamento del bene tramite Tipo mappale per inserimento in mappa. e redazione DOCFA per costituite due unità immobiliari, censite in categoria

A/3 (o A/7) e C/2, elaborato planimetrico per dimostrazione subalterni.

Il costo presunto tra oneri e spese tecniche è valutato in **€ 3.000,00.**

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione edilizia e catastale presuntivamente calcolate ammonta pertanto a € 16.303,53 (€ 13.303,53+€ 3.000,00) e in c.t. € 16.300,00.

Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi all.2).

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

In base alla documentazione esistente in atti e in parte estratta dal CTU si evincono le seguenti formalità sul bene oggetto del pignoramento (vedi allegato 7 per Elenco formalità ipotecarie):

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, con un costo pari a circa euro 16.300,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell'A.P.E. (post accatastamento) con un costo stimato di € 200,00;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto (All. 7)) sugli immobili pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1- ISCRIZIONE del 08/10/2012 - Registro Particolare 3974 Registro Generale 43301 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2820 del

01/08/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5803 del 11/11/2021
(RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 29/01/2013 - Registro Particolare 305 Registro Generale
5145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3776/2012 del
08/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3275 del 30/06/2014 (RESTRIZIONE
DI BENI) Annotazione n. 3907 del 23/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ANNOTAZIONE del 23/07/2019 - Registro Particolare 3907 Registro
Generale 32924 Pubblico ufficiale PUGLISI STEFANO Repertorio 5065/3786 del
28/06/2019 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità
di riferimento: Iscrizione n. 305 del 2013

4. TRASCRIZIONE del 17/07/2020 - Registro Particolare 19416 Registro
Generale 28749 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4637/2020
del 25/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI
SEQUESTRO CONSERVATIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.
1826 del 04/04/2024 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime
del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

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

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'immobile sia
gravato da censo, livello, uso civico.

In data **09 gennaio 2025** inoltrava istanza presso il **Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia** per la certificazione circa l'esistenza di eventuali diritti di uso civico gravanti su terreni siti in San Giuseppe Jato censiti in catasto terreni foglio 5 p.lle 2311 e 2313; istanza che veniva evasa in data 20 gennaio 2025 (vedi allegato 9) con dichiarazione attestante **l'inesistenza di diritti di uso civico nelle aree indagate**. Da certificazione notarile e visure catastali storiche (vedi allegato 3.1) si evince un **"diritto di livello" fino al 08/09/1986, in favore della "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"** ("concedente" fino al 08/09/1986 - atto del 08/09/1986 rep.5041 in notaio Cascino registrato il 26/03/1986 al n.16581).

In merito a tale circostanza evidenziata altresì dal custode Giudiziario avv. Vincenzo Di Lorenzo con relazione del 11 marzo 2025, in data **10 marzo 2025** l'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE *assegnava termine di giorni 60 all'Esperto per indagare l'esistenza del livello e per riferire sulle eventuali attività successive da compiersi*. Il sottoscritto eseguiva quindi i necessari e opportuni accertamenti catastali e presso i pubblici archivi: in data **17 marzo 2025** accedeva presso l'**Agenzia delle Entrate** per eseguire **ricerca storica inerente l'intestazione catastale all'impianto (libro delle Partite)** per verificarne l'origine della intestazione su indicata e i successivi passaggi di proprietà, con ausilio quindi della consultazione degli atti di trasferimento presso l'**Archivio notarile distrettuale** effettuato in data **22 aprile 2025**.

Dalle indagini espletate è emerso che tale diritto derivante effettivamente da concessione enfiteutica *ex titulo* ad oggi è estinto, in quanto i relativi canoni enfiteutici risultano affrancati, secondo consultazione dei seguenti atti:

- 1) **Atto di concessione enfiteutica in notaio LETO Antonino del tre marzo 1951 rep.23759 trascritto il 02/05/1951 ai nn.10226/9200** (v.allegato 4.2)
Con tale atto di *"Enfiteusi di terre in Monreale dal dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Dxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx fu Giuseppe, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx fu*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®  *risposta*
regia

ASTE GIUDIZIARIE racc.

ASTE GIUDIZIARIE  **22/0**

ASTE GIUDIZIARIE®

delle
risult

ASTE GIUDIZIARIE®

NOTE
GIUDIZIARIE®

e crit

ASTE GIUDIZIARIE®

secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013* , *-RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014* , *-Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011*, *-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e **trasparente** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti). Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione: Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo, avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto

documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i **prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita** che si sono concretizzati negli ultimi anni;

-gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

-le **principali quotazioni di mercato quali l'OMI** e il Borsino immobiliare.

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo.

Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore. -le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.

Il **criterio di stima** adoperato in particolare è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti

tecniche possedute. Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

calcolati sulla base del DPR 138/1998

Fonti per la stima

La norma UNI 11612-2015 "stima del valore di mercato degli immobili"

così definisce il metodo di confronto del mercato: *"Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo".*

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d'uso simili -con **specifico riferimento allo stato conservativo**-, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma UNI 11612-2015 il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta. E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati *"permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e*

presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato".

-Il Market comparison approach

Il *Market comparison approach* (MCA) opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (stima per punti di merito di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*. La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling o asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato qualitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

¹ "Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari" Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc). Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (caratteristiche posizionali estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc. La norma UNI 11612-2015 "stima del valore di mercato degli immobili" così definisce il metodo di confronto del mercato: "Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo".

Gli "*asking price*" - permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente

più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato².

Per allineare al mercato il prezzo di offerta e determinare così il più probabile prezzo di vendita è possibile utilizzare gli *asking price* (opportunamente selezionati) quali fonti dirette ragguagliandone il valore unitario al coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari al 9,7%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia"-I trimestre 2025 ivi riportato alla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre luglio-settembre 2024" è pari al 9,7 % (coefficiente moltiplicatore pari a 0,903 (100-9,7)%).

a) Fabbricato rurale a destinazione abitativa con magazzino annesso

Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.12.1):

Comparabile A

Annuncio del 08/01/2025/rif.29303704 privato villa in vendita San Giuseppe Jato viale del ventaglio snc ". necessita di piccoli lavori di ristrutturazione su unico livello piano terra mq 105 commerciali, 1 bagno

Mq 105/ € 75.000,00 x 0,903= € 67.725; € /mq 645,00

Comparabile B:

Annuncio del 31/10/2024 rif 29067090; agenzia TROVACASA "Villa indipendente, San Giuseppe Jato via Peppino Impastato 3. L'agenzia Immobiliare Trova Casa in vendita una villetta indipendente sita in San Giuseppe Jato, nella Via Peppino Impastato. L'immobile si sviluppa su 2 elevazioni di mq. 130 a piano più mansarda. Al piano terra esternamente composta da un portico anteriore per tutta la larghezza del fabbricato, cancello d'ingresso scorrevole di accesso al corridoio laterale all'immobile utilizzabile come posto auto esterno, ed un magazzino ad uso deposito. Internamente composta da ingresso su ampio disimpegno, bagno/ lavanderia con doccia, camera da letto matrimoniale, 2 camerette, soggiorno con affaccio su giardino e cucina abitabile. Tramite scala esterna adiacente al giardino di pertinenza dell'immobile si accede al piano primo allo stato grezzo con botola di accesso al piano mansardato non abitabile. Il lotto di terreno ha una superficie totale di circa mq. 200 compresa l'area di sedime del fabbricato.

² "Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari" Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

Mq 143/ € 145.000,00x 0,903; € 130.935,00; €/mq 915,62

Comparabile C:

Annuncio del 26/02/2025 Agenzia Villa indipendente, San Giuseppe Jato contrada Quarto mulino snc Riferimento: 22841067-131 OTTIMA OCCASIONE quella che ti propongo in vendita, una porzione di villa bifamiliare vendita a San Cipirello, luogo delle tradizioni e dagli antichi sapori, che potrebbe essere perfetta per te e la tua famiglia. L'immobile è in buone condizioni e sarà libero al momento del rogito. La villa si sviluppa su due livelli ed è stata costruita nel 1990 ed ultimata nel 2008. La superficie totale è di 215 metri quadrati, alla quale vanno aggiunte circa 60 mq di magazzino di pertinenza ed un terreno di pertinenza di 1200mq, non mancheranno gli spazi per ogni tua esigenza. La casa è così composta: al piano terra da soggiorno, camera, wc e portico; al primo piano, al quale si accede mediante scala esterna, ingresso, salone pari a due vani, due camere con soppalco, cucina abitabile, ripostiglio, due wc, balcone e terrazzo. Gli ambienti sono perfetti per ospitare amici e parenti o per avere una zona ufficio o studio. L'impianto di riscaldamento è autonomo in parte a pannelli radianti in parte con i fan coil, per un comfort ottimale durante l'inverno. Lo stato di conservazione è buono, quindi non saranno necessari importanti lavori di ristrutturazione. Gli infissi sono in legno / vetro e persiane al primo piano mentre al piano terra abbiamo infissi in alluminio e tapparelle. La proprietà include anche un giardino privato di oltre 1000mq, dove potrai rilassarti e far giocare i tuoi bambini o i tuoi animali domestici o magari realizzare una piscina. Visto lo spazio esterno possiamo tranquillamente includere almeno quattro posti auto scoperti, quindi non dovrai preoccuparti di trovare parcheggio per le tue vetture. Il magazzino presente, è ideale per riporre attrezzi e oggetti ingombranti. Non perdere l'occasione di acquistare questa splendida porzione di villa, a 5 minuti dal paese e da tutti i servizi di prima necessità. Altro aspetto interessante è la possibilità di separare agevolmente il piano terra da primo piano creando due appartamenti indipendenti.

$Mq\ 215 + 0,50 \times 60 = mq\ 245,00$ (inclusi mq 1.200 x €/mq 1,23) = € 215.000,00
x 0,903; € 194.145,00; €/mq 810,85

Il prezzo unitario include 1.200 mq terreno, valutati a €/mq 1,23 (vedi paragrafo) = € 1476,00x0,903= € 1.332,82; il costo del solo fabbricato è pertanto pari a € 194.145,00 - € 1332,82 = € 192.812,17/245,00 = €/mq 786,98

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 9,53% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	69.300,00	133.980,00	197.296,18	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	105	143	245	154,70	€/mq 645,00
Manutenzione (*)	0	0	1	1	€/mq 150,00
Livello piano	0	1	1	0	0,02% Va
Servizi igienici	1	1	3	1	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	1	1	1	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità-Pos.intr	0	0	0	0	5% Va
ascensore	0	0	0	0	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	645,00	915,62	786,98	?	

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 150,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono

più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2024; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: $\text{€ } 67.725,00 / 105 \text{ mq} = 645,00 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile B: $\text{€ } 130.935 / 143 \text{ mq} = 915,62 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile C: $\text{€ } 192.812,17 / 245 \text{ mq} = 786,98 \text{ €/mq}$

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame i comparabili B e C presentano ubicazione ad un livello di accesso superiore al bene in esame mentre il comparabile A uguale; il prezzo marginale relativo è il seguente:

Prezzo marginale comparabile B: $\text{€ } 130.935,00 \times 0,02 / (1+0,02) = \text{€ } 2.567,35$

Prezzo marginale comparabile C: $\text{€ } 192.812,17 \times 0,02 / (1+0,02) = \text{€ } 3.780,63$

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare eguale lo stato d'uso tra il *subject* e il bene C; superiore i beni A e B posti a confronto:

Prezzo marginale comparabile A: $\text{mq } 105 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 15.750,00$

Prezzo marginale comparabile B: $\text{mq } 143 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 21.450,00$

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: $\text{€ } 6.400,00 \times 0,70 = \text{€ } 4.500,00$.

Si valuta per il comparabile A

Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)

La presenza dell'impianto di elevazione tramite ascensore, si assume pari al 5% del valore dell'immobile; non si applica per nessun comparativo;

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per $\text{€ } 5.000,00$ -costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando le quotazioni del Borsino immobiliare in allegato sub 12.3-).

Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche generali)

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con

migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei "prezzi marginali" dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 645,00	€ 645,00	€ 645,00
Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 15.750,00	-€ 21.450,00	
Livello piano	-	- € 2.567,35	€ 3.780,63
Servizi igienici	-	-	-
Impianto riscaldamento	-€ 4.500,00	-	-
Posti auto	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-	-	-
ascensore	-	-	-

5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_i$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_i$) e quindi il prezzo unitario.

Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		67.725,00		130.935,00		192.812,17	-??-
Data	-	-	-		-		
Superficie	(154,70- 105,00) +49,70	+€ 32.056,50	(154,70- 143) +11,70	+ € 7.546,50	(154,70- 245,00) -90,30	-€ 58.243,50	154,70
Manutenzione	(1-0) +1	+€ 15.750,00	(0-1) -1	-€ 21.450,00	(0-0) 0	-	
Livello piano	(0-0) 0	-	(0-1) -1	- € 2.567,35	(0-1) -1	-€ 3.780,63	
Servizi igienici	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-3) -2	-€ 8.000,00	
impiantistica	(1-0) +1	+ € 4.500,00	(1-1) -1	-	(1-1) -1	-	

Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
ascensore	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Prezzo corretto		€ 120.031,50		€ 114.464,15		€ 122.788,04	
Prezzo <i>subject</i>							€ 119.094,53

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: $(€ 122.788,04 - € 114.464,15) / € 114.464,15$
x 100 = 7,27 % la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 119.094,53** (€/mq 769,84).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2024 fornisce i seguenti dati per abitazioni in VILLE E VILLINI (simile al bene in esame) nella zona considerata R2 microzona 0 -vedi allegato 12.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2024): superficie lorda, stato conservativo-Normale- valore minimo: € 320,00; valore massimo: € 475,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni in fascia media, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in prima fascia variabili tra valori minimi €/mq 488,00/670,00 (vedi allegato 12.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata relativamente ad abitazioni di tipo civile -usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 475,04/ €/mq 670,10.

Nel caso indagato il valore unitario desunto rispecchia precipue caratteristiche intrinseche e posizionali.

-Adeguamenti e correzioni della stima

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo".

Dal valore di mercato determinato (€ 119.094,53) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 16.300,00 (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) post accatastamento dell'immobile valutato in € 200,00.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono pertanto i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica-catastale: € 16.300,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro €

12.900,00 addivenendo così al più probabile valore di mercato di € 102.594,53 (€ 119.094,53 - € 16.300,00 - € 200,00).

b) Terreni in CT San Giuseppe Jato, foglio 5 p.lle 2313, 2311

I terreni pignorati presentano una estensione di f.5 p.la 2313: mq 7.123 – area sedime fabbricato (mq 215): mq 6.098,00 più terreno f.5 p.la 2311: mq 2.877,00 in totale mq 9.785,00. La valutazione viene effettuata con stima sintetica di mercato, considerando i seguenti tre comparativi (v.allegato 11.1);

Comparabile 1:

Annuncio del 20/12/2024 rif 23882821 privato annuncio immobiliare sul sito idealista.it. "Vendesi terreno in contrada Traversa, di fronte alla palestra di San Giuseppe Jato. Per informazioni chiamare il numero 3662116619".

Mq 5.000/ € 6.500,00x 0,903; € 5.869,50; €/mq 1,1739

Comparabile 2:

Annuncio del 04/04/2025 rif. ID: 404375411 privato annuncio immobiliare sul sito subito.it. "Vendo terreno agricolo seminativo di 5335mq confinante con fiume , con cubatura libera, ottimo per pascolo

, zona sottostante supermercato ARD di San Giuseppe Jato, per informazioni e foto contattatemi, no agenzia
valuto scambio con altro bene. Prezzo poco trattabile”

Mq 5.335/ € 6.500,00x 0,903; € 5.869,50; €/mq 1,1001

Comparabile 3:

Annuncio del 21/05/2025 rif. ID: ID: 602969911 IL SEMAFORO IMMOBILIARE l
sito subito.it. “Il Semaforo Immobiliare propone in vendita un terreno a San Giuseppe Jato (PA) precisamente
in Contrada Giammastro Il terreno si estende per circa 4.200 mq. La sua richiesta è di €5.000 poco trattabili.
Per qualsiasi info non esitate a contattarci, specificando l'annuncio con il numero di riferimento sopracitato nel
titolo”

Mq 4.200,00/ € 5.000,00x 0,903; € 4.515,00; €/mq 1,075

Procedimento di stima

Rispetto agli immobili in comparazione, va osservato che si tratta di beni in
territorio di San Giuseppe Jato ubicati in zona periferica, con orografia pianeggiante o
leggermente acclive; facilmente disimpegnati da vie carrabili, sostanzialmente liberi da
soprassuolo (e costruzioni). I comparabili utilizzati rappresentano i dati desunti dal
mercato locale che rispettano maggiormente condizioni di similarità, sia rispetto alla
superficie del lotto, sia all'ubicazione in area urbanizzata, che alle caratteristiche
ricercate. Viene quindi applicata la nota equazione fondamentale:

$$\Sigma v: \Sigma p = V : p$$

dove

Σv = sommatoria dei valori di mercato di fondi rustici simili a quello

oggetto di stima

Σp = sommatoria dei parametri (es delle superfici) di fondi simili

V = valore ordinario del fondo oggetto di stima

p = superficie del fondo oggetto di stima

Da cui avremo per i beni presi in considerazione:

$$V/p = (\text{€ } 5.869,50 + (\text{€ } 5.869,50 + \text{€ } 4.515,00)) / (\text{mq } 5.000 + \text{mq } 5.335 + \text{mq } 4.200) = \text{€ } 16.254,00 / \text{mq } 14.735,00 = \text{€/mq } 1,10 \text{ e in c.t. €/mq } 1,10$$

Il sottoscritto c.t.u. ritiene di potere pertanto valutare il lotto di terreno al prezzo unitario di €/mq 1,10, da cui avremo per la superficie di riferimento: mq 9.785,00 x €/mq 1,10 = **€ 10.793,71 valore p.lle 2311, 2313 f.5;**
somma in totale **valore lotto 1. a) + 1. b):** € 113.388,24 (€ 102.594,53 + € 10.793,71); **e in c.t. € 113.500,00** (euro centotredicimilacinquecento e centesimi zero)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 113.500,00 – 5% = € 107.825,00. (che si arrotondano in **€ 108.000,00**)

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

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

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO 1- che si compone di n° 56 pagine e n° 14 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 23/07/2025

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA

.....




ALLEGATI:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig. G.Es
- 2- Verbale di sopralluogo
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. estratto di mappa; 3.3 partitario VCT
- 4- Atti di provenienza; 4.1 Atto notaio Cascino V.F del 08/09/1986; 4.2. Atto di enfiteusi notaio Leto A. del 03/03/1951; 4.3 Atto di compravendita notaio Mirto E del 29/06/1981
- 5- Documentazione edilizia: 5.0 istanza accesso atti; 5.1. Titoli edilizi rilasciati; 5.2 tavole progetto; relazioni tecniche, 5.3. documentazione Genio civile; 5.4 comunicazioni inizio e fine lavori;
- 6- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni f.5 p.lle 2311, 2313
- 7- Elenco Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RRII di Palermo
- 8- Rilievo del fabbricato insistente sui terreni p.la 2313, 2311;
- 9- Attività di regolarizzazione previste;
- 10- comunicazione Commissariato Usi civici ;
- 11- Documentazione fotografica
- 12- Fonti utilizzate per la stima: 12.1. comparabili; 12.2. quotazione OMI; 12.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 13- certificazioni anagrafiche del debitore;
- 14- Comunicazione con le parti; 14.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;

