

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 24/2023

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. XXXXXXXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. XXXXXXXXXXXX

ESPERTO STIMATORE: XXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – A-

Appartamento di tipo civile sito in Palermo viale delle Alpi n.52 scala A piano 3° int.6

Distinto in Catasto fabbricati al foglio 39 p.lla 1806 sub 10 cat. A/2

oooooooo

Ill.mo Sig. Giudice Dott. xxxxxxxxxxxxxx dell'Esecuzione Immobiliare civile

n.24/2023 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto A – unico-** 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.. 4
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.8
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignoratopag.15
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lottopag.17
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.19
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.19
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.26
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.26
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.29
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.29
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.29
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.30
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.45

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**LOTTO A - UNICO -****PREMESSA**

Con provvedimento del 10/03/2024 il Giudice dell'esecuzione Gxxxxxxxxx nominava il sottoscritto xxxxxxxx, iscritto all'Albo degli xxxxxx della Provincia di Palermo al n. xxxxxx quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/03/2024 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. xxxxxxxxxxxx alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., a seguito della quale in data 28/06/2024 veniva depositato telematicamente il modulo di controllo documentale.

In data **12 giugno 2024** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Così dal relativo verbale:

“Oggi mercoledì 12 giugno 2024 ore 9:30 il sottoscritto xxxxxxxxxxxx in qualità di esperto nominato nella procedura in epigrafe si è recato presso l'immobile sito in Palermo via delle Alpi 52 piano terzo scala A per dare inizio all'operazioni peritali giusta data stabilita dal custode giudiziario e comunicata alle parti. Sui luoghi è presente l'avv. xxxxxxxxxxxx custode giudiziario la sig.ra xxxxxxxxxxxx debitrice nonché l'avv. xxxxxxxxxxxx legale della signora xxxxxxxxxxxx ancora non costituita. Alla presenza degli intervenuti il sottoscritto esamina l'appartamento sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso verificando una diversa distribuzione spazi interni e chiusura veranda per i quali interventi la signora xxxxxxxxxxxx ricorda siano stati eseguiti nel 2007/8 ma non ricorda se sia stata effettuata comunicazione al Comune di Palermo; fatto che il sottoscritto verificherà con accesso agli atti. Si evidenzia un buono stato d'uso dell'immobile. Vi è impianto riscaldamento centralizzato ad aria funzionante nonché sono presenti tre condizionatori. La sig.ra xxxxxxxxxxxx o

In merito al condominio la signora xxxxxxxxxxxx riferisce che è costituito da xxxxxxxxxxxx condottini; comunica il nominativo dell'amministratore nella persona di xxxxxxxxxxxx di cui fornisce il numero telefonico. I pagamenti risultano dell'ordine di circa 200 € mensili. Il condominio è dotato di servizio di portineria. L'appartamento è abitato dalla signora xxxxxxxxxxxx e dal proprio nucleo familiare composto da due figli entrambi maggiorenni. Alle ore 11:00 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare su luoghi so se strettamente necessario preavviso delle parti. LCS" (vedi allegato 2).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Trattasi in particolare di appartamento di tipo civile ubicato in Palermo viale delle Alpi 52 scala A piano 3° int.6 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 39 p.lla 1806 sub 10 categoria catastale A/2, classe 9 consistenza vani catastali 8,5 superficie catastale mq 178 rendita € 790,18 in testa ad altro soggetto (come descritto al paragrafo 3).

4
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rep.23350 racc.6633 in notaio xxxxxxxxxx registrato a Palermo il 02/10/2020 ai n. 24386 serie 1T (vedi allegato 4), con cui il bene in esame veniva destinato alla sig.ra xxxxxxxxxx per volere testamentario della sig.ra xxxxxxxxxx nata a Palermo il 03/07/1930 e deceduta il 22/11/2013.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.3.1) tranne che per l'intestazione indicata in xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx nata a Palermo il 14/02/1953, per errata volturazione del titolo su richiamato.

L'errata intestazione catastale del bene pignorato in capo ad altra ditta anziché alla ditta esecutata è confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), dal verbale di pubblicazione di testamento olografo in notaio xxxxxxxxxx, su citato, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 3.1).

Rispetto ai dati catastali individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di toponomastica, piano di livello, scala e interno, del maggiore edificio di pertinenza (vedi visura allegato 3.1).

La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene ma riporta in maniera errata l'intestazione.

Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato".

Nello specifico il bene pignorato appartamento sito in Palermo viale delle Alpi 52 piano 3 scala A int.6 in CF foglio 39 p.la 1806 sub 10 assume l'identificativo di lotto lotto A) —.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

L'immobile pignorato è sito in zona periferica del comune di Palermo quartiere .Il viale delle Alpi è un'arteria viaria di secondario traffico cittadino che collega via Aquileia al viale Lazio; il civ. 52 è contrassegnato da un ingresso pedonale. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di impianto risalente agli anni 60/80 del XX secolo di edifici in prevalenza multipiano con struttura in Calcestruzzo di cemento armato e solai latero cementizi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)

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

L'immobile pignorato è sito a piano primo scala A del maggiore fabbricato in quattordici elevazioni fuori terra destinato ad abitazioni realizzato in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi, con accesso dal civ.52 di viale delle Alpi.



Estratto di mappa catastale

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile 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 è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 39, p.la 1806 sub 10 categoria catastale A/2, classe 9 consistenza vani catastali 8,5 superficie catastale mq 178 rendita € 790,18.

In seguito al sopralluogo effettuato il 12 giugno 2024 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive. L'appartamento si sviluppa su unico livello –terzo- avente accesso dal civ.52 di viale delle Alpi salendo le scale condominiali a destra (vedi allegati 3.2, 7). Presenta due distinti accessi e si compone di ingresso principale, soggiorno, tre vani, un vano e attigua cucina verandati per chiusura a veranda di

balcone e unificazione dello stesso, disimpegno, bagno, doppio servizio igienico, ripostiglio e altri due balconi su fronte principale (vedi planimetria sub 7, foto allegato 9). Le definizioni interne prevedono pavimenti in marmo o ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 9 foto n.4/18). Gli infissi esterni sono in alluminio o legno dotati di serrande in PVC; gli infissi interni in legno (vedi all. 9 foto n.1/6, 8,15,17,19,20). Lo stato di manutenzione è complessivamente buono.

Da segnalarsi unicamente uno stato di degrado localizzato del controsoffitto del disimpegno, per un intervento in parola eseguito per manutenzione del climatizzatore (vedi all. 9 foto n.11).

L'immobile *de quo* presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di climatizzazione centralizzato nonché numero tre condizionatori. L'immobile non è provvisto di pertinenze.

Il seguente riepilogo riassume le caratteristiche intrinseche del bene:

Tipologia: appartamento per civile abitazione (categoria A/2).

Ubicazione: Palermo: viale delle Alpi 52 scala A piano 1.

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

Accessi: via pubblica.

Confini: nord viale delle Alpi, sud spazio interno; est intercapedine; ovest vano scala condominiale, altra unità complanare,.

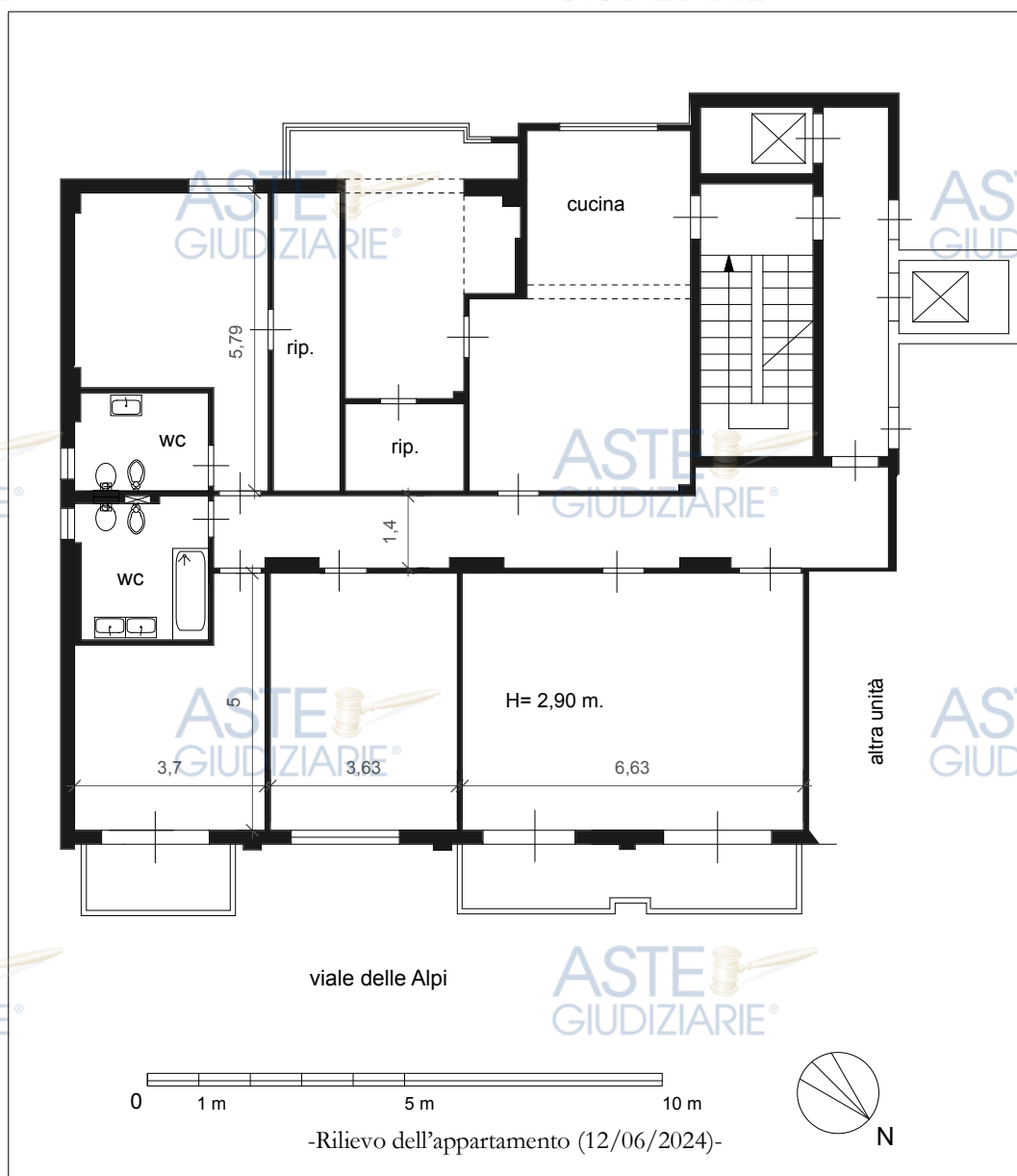
Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: spazio comune parti comuni art. 1117 cc.

Composizione interna: l'immobile si compone di ingresso principale, soggiorno, tre vani, un vano verandato, cucina verandata con secondo accesso, disimpegno, bagno, doppio servizio igienico, ripostiglio e altri due balconi su fronte principale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di manutenzione è complessivamente buono; gli impianti tecnici idrico, elettrico e di climatizzazione sono in efficiente stato d'uso ma non è stata fornita relativa certificazione.

Attestato di prestazione energetica: non presente (da accesso presso Catasto energetico fabbricati, come si evince da allegato 11) per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: non oltre € 200,00.





Immagini dell'ingresso all'edificio, prospetto e balcone, locale soggiorno

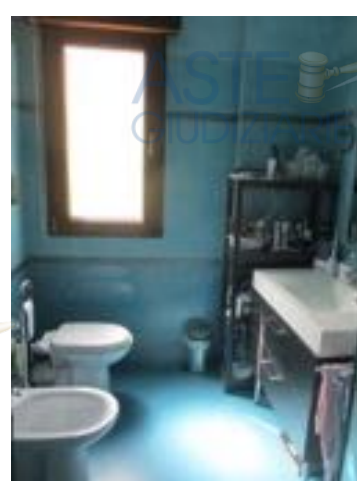


Foto interni dell'appartamento

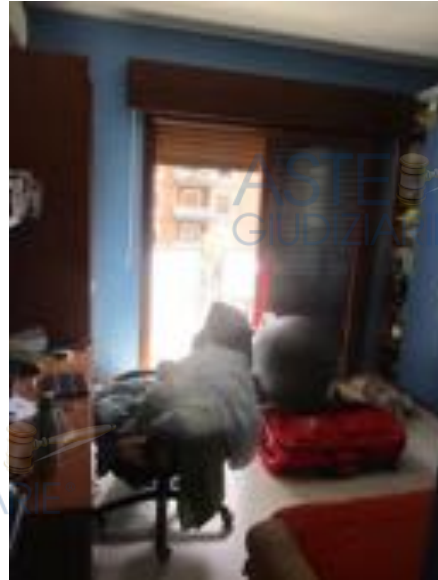


Foto interni dell'appartamento

Superficie utile interna: mq 150+ mq 27,00 balconi

Superficie commerciale: mq 179,00, di seguito calcolata.

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 **Licenza in Variante n. 1184 del 28 dicembre 1970** interessante il maggiore edificio (vedi allegati 5); secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano primo:	mq 171,10
-balcone chiuso a veranda da regolarizzare: mq 15,68 x 30% =	mq 4,80
-balconi lato prospetto principale: mq 9,00 x 30% + 4,00 x 10% =	<u>mq 3,10</u>
sommano:	mq 179,00

somma **superficie commerciale assentita: mq 179,00**

Altezza utile interna: ml 2,90.

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in esame, appartamento di tipo civile ubicato in Palermo via delle Alpi 52 scala A risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 39 p.lla 1806 sub 10 categoria catastale A/2, classe 9 consistenza vani catastali 8,5 superficie catastale mq 178 rendita € 790,18 in testa a xxxxxxxxxx nata a Palermo il xxxxxxxxxx per errata intestazione.

Del bene pignorato - *Appartamento sito in Palermo viale delle Alpi 52 scala A piano 3 int.6* identificato come lotto A- nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2). Ha ricostruito la storia catastale del bene accertando la costituzione dell'immobile con **planimetria catastale del 09/04/1971** attualmente vigente (vedi planimetria catastale sub 3.2).

La planimetria risulta a sua volta sostanzialmente conforme al progetto approvato di cui alla **Licenza in Variante n. 1184 del 28 dicembre 1970** interessante il maggiore edificio (vedi allegati 5.5).

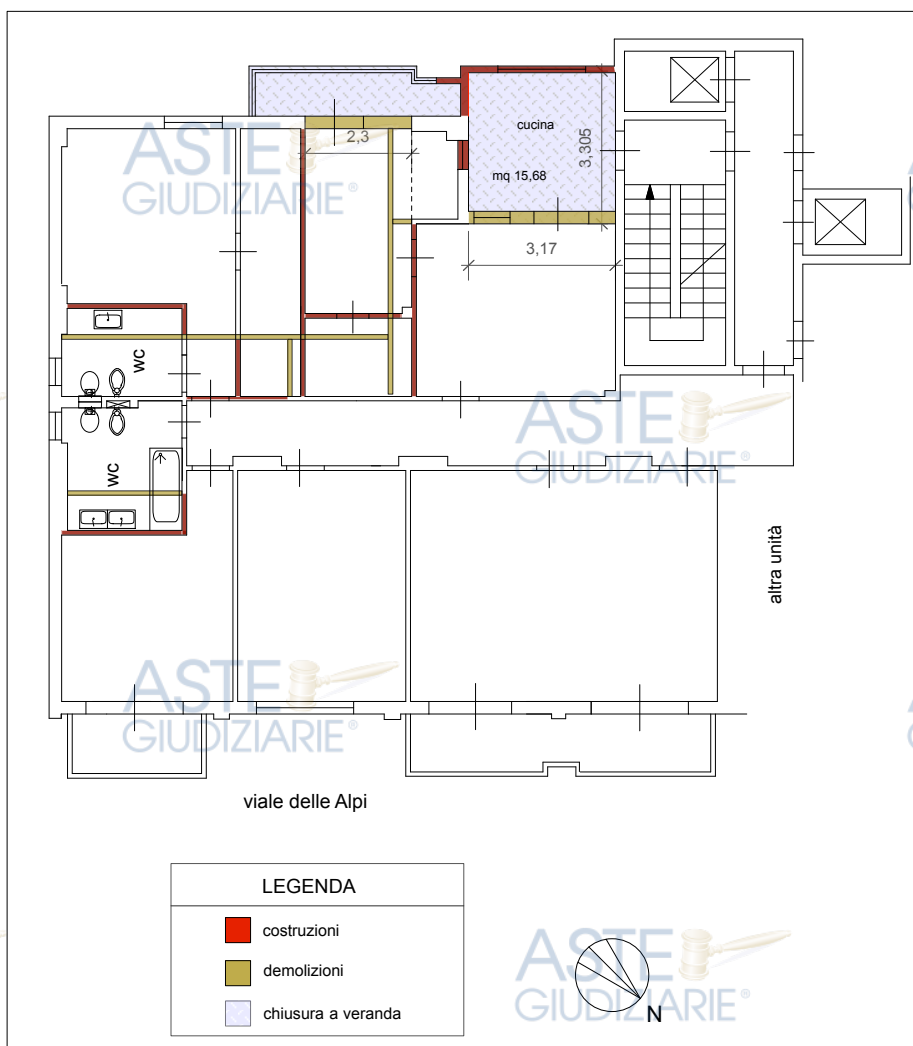
Da confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti **DIFFORMITA'SOSTANZIALI**:

- a) chiusura a veranda di balcone lato cucina e vano attiguo con demolizione parziale relative pareti esterne e infissi;*
- b) diversa distribuzione spazi interni per rimodulazione pareti divisorie zona notte e spostamento cucina in veranda.*

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che la necessaria variazione catastale tramite DOCFA (al costo presunto di € 500,00) vada prevista a conclusione dell'attività di regolarizzazione delle difformità rilevate e su descritte; e il cui costo presunto, descritto al quesito 6, è stato detratto dal valore venale stimato.



Estratto planimetria catastale vigente



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO A- UNICO: piena proprietà di un appartamento di tipo civile ubicato in Palermo viale delle Alpi 52 piano I scala A int.6 , risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 39 p.lla 1806 sub 10 categoria catastale A/2, classe 9 consistenza vani catastali 8,5 superficie catastale mq 178 rendita € 790,18. L'appartamento si sviluppa su unico livello -terzo- avente accesso dal civ.52 di viale delle Alpi scala A salendo le scale condominiali a destra (vedi allegati 3.2, 7). Presenta

due distinti accessi e si compone di ingresso principale, soggiorno, tre vani, un vano e attigua cucina verandati per chiusura a veranda di balcone e unificazione dello stesso, disimpegno, bagno, doppio servizio igienico, ripostiglio e altri due balconi su fronte principale. Le definizioni interne prevedono pavimenti in marmo o ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno dotati di serrande in PVC; infissi interni in legno. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di climatizzazione centralizzato e n.3 condizionatori. Lo stato di manutenzione è complessivamente buono. Non è presente Attestato di prestazione energetica il cui costo presunto è detratto dal valore di stima.

In merito alla normativa urbanistico edilizia si segnala che l'immobile pignorato rientra in edificio realizzato giusta Licenza edilizie n.804 del 27 agosto 1968, Licenza in Variante n. 1184 del 28 dicembre 1970 dichiarato abitabile con Certificato prot. 3607 del 31 marzo 1971 e Certificato integrativo del 03/03/1972. Rispetto al progetto approvato si evidenziano difformità consistenti in a) ampliamento superficario e volumetrico per chiusura a veranda di balcone lato cucina e vano attiguo, con contestuale cambio d'uso per realizzazione in essa di cucina con demolizione parziale relative pareti esterne e infissi; b) diversa distribuzione spazi interni per rimodulazione pareti divisorie zona notte e spostamento cucina in veranda. Per la regolarizzazione delle difformità si prevedono costi di ripristino e di regolarizzazione edilizio-catastale (a ripristino avvenuto difformità non sanabili ovvero demolizione pareti perimetrali divisorie, chiusura di una finestra, realizzazione pannellature in muratura su preesistente muretto, realizzazione angolo cottura in zona verandata) tramite comunicazione ai sensi dell'art.20 LR 4/2003 e C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 il cui costo complessivo presunto ivi inclusa la variazione catastale (DOCFA) stimato in € 12.700,00 è stato detratto dal valore venale stimato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 286.400,00 (euro duecentoottantaseimilaquattrocento e centesimi zero).

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate e l'archivio notarile distrettuale di Palermo, si evince la titolarità del bene in capo ai debitori eseguiti secondo le seguenti specifiche accezioni.

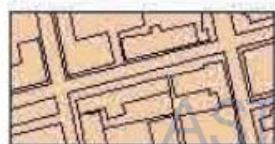
Il **diritto reale di piena proprietà** sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della eseguita -in regime di separazione legale- in forza di: verbale di pubblicazione di testamento olografo rep.23350 racc.6633 in notaio xxxxxxxxxx registrato a Palermo il 02/10/2020 ai n. 24386 serie 1T (vedi allegato 4), con cui il bene in esame veniva destinato alla sig.ra xxxxxxxxxx per volere testamentario della sig.ra xxxxxxxxxx nata a Palermo il xxxxxxxxxx e deceduta il xxxxxxxxxx.

**QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) **il bene LOTTO A-** risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Ai sensi del **Piano regolatore vigente** (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il maggiore fabbricato di pertinenza è classificato in ZTO B3 che *"comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale B3:* comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale

una densità fondiaria pari o superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato; ” normata agli articoli 6, 9”; l'edificio è osservabile nella tavola P2A 5007.



B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

-Estratto di PRG vigente-

L'edificio di pertinenza dell'immobile pignorato è stato realizzato in conformità alla normativa urbanistico edilizia. In particolare da accesso atti presso lo Sportello unico edilizia eseguito giusta istanza prot. 877399 del 28/06/2024 di invito della PA (vedi allegato 5.1) si evince che il maggiore fabbricato rientra nell'edificio A del "Piano di lottizzazione Benvegna" comprendente due edifici denominati A (edificio

residenziale in dodici elevazioni fuori terra oltre piano attico) e B (edificio residenziale in sette elevazioni fuori terra oltre piano scantinato) realizzati su area identificata al catasto terreni alle ex p.lle 1215 e 975 del foglio 39; per la cui costruzione la Commissione edilizia comunale esprimeva parere favorevole nella seduta del 18/04/1968.

Per l'edificio in esame veniva in particolare rilasciata ai fini edificatori la **Licenza edilizia n.804 del 27 agosto 1968** e, sulla base del successivo parere favorevole espresso dalla C.E. comunale il 01/12/1970, **Licenza in Variante n. 1184 del 28 dicembre 1970** (vedi allegato 5.5). A costruzione ultimata veniva rilasciato **Certificato d'uso delle strutture rilasciate dalla Prefettura di Palermo prot.2739 div.IV del 27/03/1971** (vedi allegato 5.3); redatto dall'ufficio tecnico comunale **"Rapporto tecnico per l'abitabilità" prot.1446 del 30/03/1971 e Rapporto di rettifica prot. 1986/15 del 11/04/1972** (vedi allegato 5.2) a fronte di ispezione dei tecnici comunali del 15/01/1971 e 23/03/1971 che verificava che *"la costruzione è conforme ai progetti per i quali la C.E. ha espresso parere favorevole"*.

In ultimo il **Certificato di abitabilità prot. 3607 del 31 marzo 1971** e **Certificato integrativo del 03/03/1972** (vedi allegati 5.1).

Il **progetto visionato** (tavola grafica -allegato 5.6) relativo all'elaborato della **Licenza edilizia in variante n. 1184 del 28 dicembre 1970** risulta **sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del bene** depositata a costruzione ultimata con scheda del **09/04/1971** tuttora vigente (vedi allegato 3.2), la quale può considerarsi pertanto rappresentare lo stato urbanisticamente assentito.

Rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale vigente (che testimonia pertanto lo stato urbanisticamente assentito) del bene in narrativa sono state riscontrate le seguenti **difformità sostanziali**, in occasione del sopralluogo effettuato in data 12 giugno 2024:

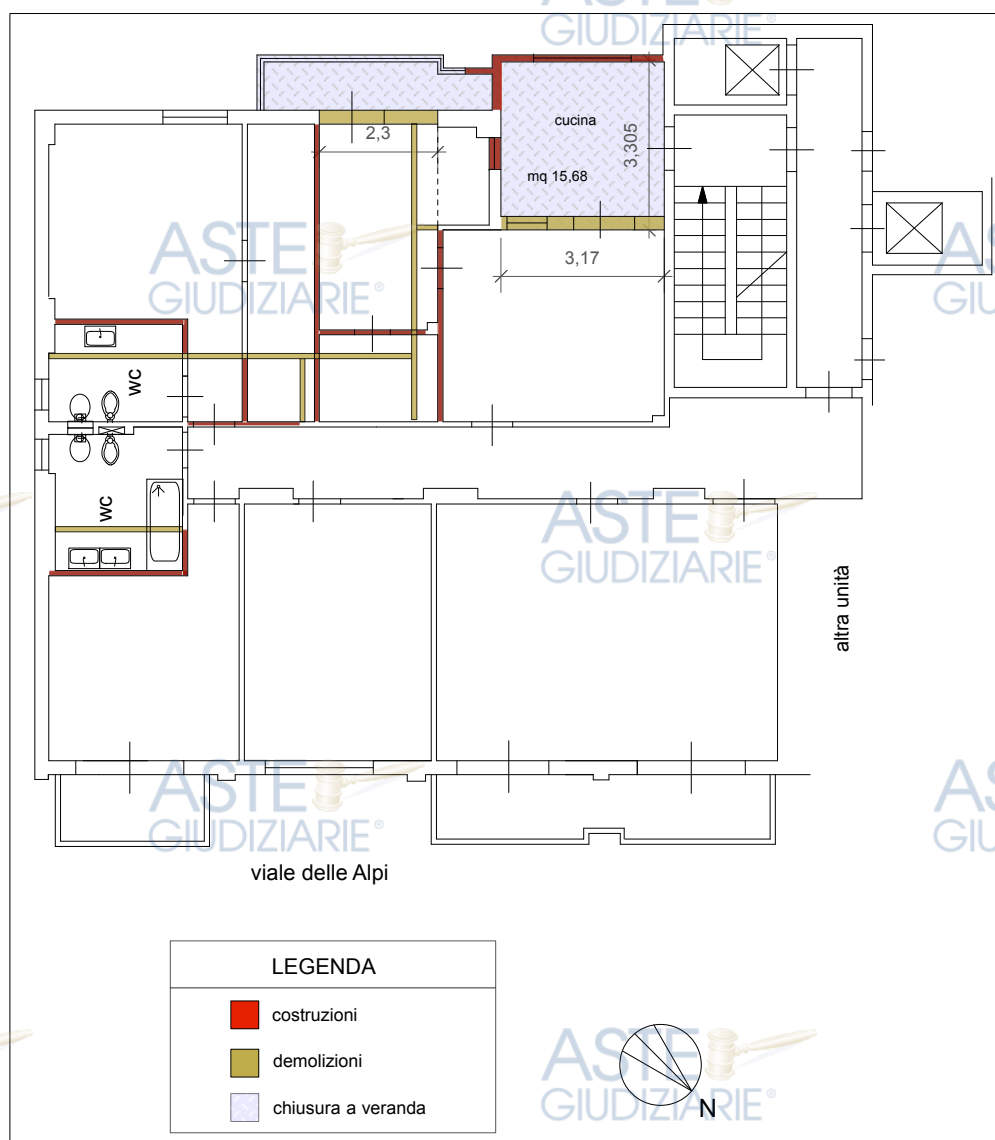
- a) **ampliamento superficiario e volumetrico per chiusura a veranda di balcone lato cucina e vano attiguo, con contestuale cambio d'uso per realizzazione in essa di cucina con demolizione parziale relative pareti esterne e infissi;**
- b) **diversa distribuzione spazi interni per rimodulazione pareti divisorie zona notte e spostamento cucina in veranda.**



Estratto grafico del progetto autorizzato (pianta del piano terzo)

In merito al punto a) La realizzazione della chiusura a veranda della superficie

di mq 15,68 circa dell'intera superficie del balcone preesistente ha previsto la collocazione di finestratura continua con struttura intelaiata in alluminio e vetrate su preesistente muretto, confinate in copertura dall'intradosso del balcone soprastante di piano quarto, contestuale rimozione pareti perimetrali e divisione intermedia tramite ulteriore parete atta a separare le superfici in due distinte associate la prima alla cucina



**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
difformità rispetto al progetto autorizzato**

(entro cui è stato realizzato l'angolo cottura) e l'altra alla lavanderia attigua, costituisce ampliamento superficiale e volumetrico con cambio d'uso (del preesistente balcone a cucina verandata) e pertanto opere di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001, quali variazioni essenziali all'originario titolo abilitativo.

A parere del sottoscritto l'ampliamento superficiale e volumetrico con cambio d'uso **non è regolarizzabile, nè in "accertamento di conformità" ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001** (recepito in Sicilia dall'art.14 LR 16/2016) **nè è ai sensi dell'art. 40 LN 47/85 (nè art.46 DPR 380/2001)** in quanto le ragioni di credito (MUTUO FONDIARIO del 08/05/2007 in favore di Banca popolare italiana soc coop in notaio xxxxxxxxx rep 54730 racc 15847) 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 di cui al predetto punto a) il sottoscritto ha considerato pertanto:

1) *in primis la rimozione della cucina con successivo ripristino delle utenze del vano originario, la demolizione della parete divisoria e frontale della veranda in corrispondenza della cucina, il ripristino delle pareti perimetrali demolite delle aperture e dei rispettivi infissi.*

2) *la successiva regolarizzazione della chiusura a veranda ai sensi dell'art.20 LR 4/2003;*

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:

Regolarizzazione opere punto a).1

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 tramezzo veranda: ml $(1,00 \times 2,90) + (0,50 + 3,30) \times 1,90 \times \text{cm } 10 \times$

€/cm 1,07= € 97,58:

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 apertura finestra: ml $0,70 \times 1,20 \times \text{€/mc } 306,75 = \text{€ } 257,67$

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 $(3,17 + 2,30) \times 0,30 \times 2,90 \times \text{€/mc } 410,67 = \text{€ }$

1.954,33:

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 in veranda Ml $(2) \times \text{€ } 4,52 = \text{€ } 9,04$

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 $1 \times \text{€/mc } 38,71 = \text{€ } 38,71$

6) NP: oneri di conferimento a discarica

mc $1 \times \text{€/mc } 38,71 = \text{€ } 38,71$

7) 9.1.1. Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo 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: ml $(3,17 + 2,30) \times 2,90 \times 2 \times \text{€/mq } 24,30 = \text{€ } 770,94:$

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: ml $(3,17 + 2,30) \times 2,90 \times 2 \times \text{€/mq } 13,08 = \text{€ } 414,97$

9) 15.4.1. Fornitura e collocazione di punto acqua per impianto idrico per interni con distribuzione a collettore del tipo a passatore, 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 passatore in ottone cromato da 3/4". Per costo unitario a punto d'acqua. 2) con tubazioni in multistrato coibentato Ø 16 m € 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) 8.1.2 Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 ÷ 55, 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. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 4 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05 e s.m.i; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggiamento dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. Ad anta/ribalta (accessori: meccanismo per la manovra e movimentazione della doppia apertura, maniglia cremonese, dispositivo di sicurezza contro la falsa manovra, cerniere e aste d'arresto). - Superficie minima di misurazione m2 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole. 1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m2/K) con vetrocamera 4-6-4 €/mq 614,09

Ripristino serramenti infissi balcone e finestra ml (1,25x2,40 x 2 + 0,80x 1,20 x

2) x€/mq 614,09 = € 4.863,59

13) 8.5.1. Fornitura e collocazione di avvolgibile con marcatura CE secondo UNI EN 13659, completo di rullo con cuscinetti a sfera, cinghie, guide, etc., compreso opere murarie, accessori e tutto quanto altro occorre ed ogni magistero per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. 1) in plastica del tipo pesante (peso non inferiore a 4,5 kg per ogni m2) di qualsiasi colore. Mq 68,66

Ripristino avvolgibile infissi balcone ml 1,25x2,00+ 0,80 x 2 €/mq 68,66=

€ 281,50

14) NV modifica impianto elettrico: a corpo € 200,00

Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 9.589,66 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 potranno essere attuate le successive attività di regolarizzazione previste al successivo punto a. 2) e quindi al punto b). Per la regolarizzazione della **chiusura a veranda ai sensi dell'art.20 LR 4/2003** si considerano i seguenti costi: diritti istruttori (€ 150,00), oblazione (€/mq 25,00 x 16,00= € 400,00) oneri tecnici e professionali, al costo complessivo presunto **di € 1.000,00**.

In merito al punto b). Le difformità interne evidenziate rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale vigente a seguito di attuazione (e ultimazione) delle attività al punto precedente, sono regolarizzabili a parere del sottoscritto tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art.3 L.R. 16/2016 in recepimento dell'art.6 DPR 380/2001 con pagamento di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) diritti istruttori (€ 150,00), oneri tecnici e professionali, comprendenti anche la successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato conformabile ai fini della normativa urbanistico-edilizia; Il costo complessivo presunto di tale attività è stimato in **€ 2.150,00** (€ 1.650,00 per C.I.L.A ed € 500,00 per DOCFA).

La C.I.L.A. come detto, può essere comunque inoltrata soltanto ad avvenuto ripristino delle irregolarità di cui al punto a).

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione edilizia e catastale presuntivamente calcolate ammonta pertanto a € 12.739,66_(€ 9.589,66+ € 1.000,00+ € 2.150,00) e **in c.t. € 12.700,00**.

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 dalla debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare, come riportato nel verbale di sopralluogo del 12 giugno 2024 (vedi allegato 2).

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

In base alla documentazione esistente in atti *e in parte estratta dal CTU per la nota infra al n.6* si evincono le seguenti formalità sul bene oggetto del pignoramento (vedi allegato 6 per Elenco formalità ipotecarie):

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro 12.200,00

come determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 500,00

come determinato in risposta al quesito 3.

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 in data 07/12/2024 (All. 6)) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 09/05/2007 - Registro Particolare 8738 Registro Generale

34878 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 54370/15847 del 08/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- TRASCRIZIONE del 20/01/2023 - Registro Particolare 2507 Registro Generale 3088 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 6842 del 21/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato (allegato 2), risulta costituito condominio relativamente al fabbricato di pertinenza del bene pignorato.

La sig.ra xxxxxxxxxxx dichiarava a verbale (vedi allegato 2): "...che è costituito condominio e che i pagamenti sono in regola; comunica il nominativo dell'amministratore nella persona di xxxxxxxxxxx di cui fornisce il numero telefonico. I pagamenti risultano dell'ordine di circa 200 € mensili.

A seguito di istanza formulata dal sottoscritto all'amministrazione condominiale a mezzo mail del 25/06/2024 sono stati acquisiti dalla stessa: Prospetto dei pagamenti dell'appartamento *de quo* dovuti al momento della

richiesta, nonché Certificato di abitabilità - tabelle dei millesimi - regolamento del condominio, Rendiconti 2023 -2024 periodo 01/01-30/04/2024 - verbale assemblea dei 25/26 giugno 2024. (vedi allegati 12).

L'amministratore pro tempore informava inoltre il sottoscritto:” *Con riferimento a quanto richiesto con e-mail del 25/06/2024 le rappresento quanto segue: La sig.ra xxxxxxxxxx è in regola con i pagamenti delle spese ordinarie del Condominio che, da sempre, sono state e sono a "consuntivo mensile". Allego copia della nota del mese di giugno 2024. Per le spese straordinarie del 3° stralcio "Lavori facciata" le quote dovute ammontano a €. 1.980,00. Il sollecito non ha avuto riscontro. Le inoltro a parte: Certificato di abitabilità - tabelle dei millesimi - regolamento del condominio (documenti ricevute dall'impresa costruttrice dell'edificio) Rendiconti 2023 -2024 periodo 01/01-30/04/2024 - verbale assemblea dei 25/26 giugno 2024. Ad oggi è in atto una controversia con un tecnico che si è occupato delle progettazione dei lavori da eseguire nelle facciate principali dell'edificio "lavori 3° stralcio" e ha rinunciato alla prosecuzione dell'attività professionale perché l'assemblea aveva deliberato di avvalersi del "bonus 90%". La proforma della parcella presentata dal suddetto tecnico non è stata accolta dall'assemblea e conseguentemente ha fatto promuovere la controversia”* (vedi allegato 12).

In merito alla gestione ordinaria, si evince dall'analisi dei prospetti inviati una spesa mensile di circa € 150,00/200,00, come confermato dalla debitrice in occasione del sopralluogo del 12/06/2024. Non risultano altresì procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima: assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation*

standards commitee): -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

tecnici posseduti. 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:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (*laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria*), la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 120,00 così calcolati:

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano primo:	mq 171,10
-balcone chiuso a veranda da regolarizzare: mq 15,68 x 30% =	mq 4,80
-balconi lato prospetto principale: mq 9,00 x 30% + 4,00 x 10% =	<u>mq 3,10</u>
sommano:	mq 179,00

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 similari -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

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

(*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 quali-quantitativo 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.

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 similari 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”.

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 7,6%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il “*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*”-3 trimestre 2024 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 7,6 % (coefficiente moltiplicatore pari a 0,924 (100-7,6)%).

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.10.1):

Comparabile 1:

Annuncio del 18/11/2024 rif.85/24 Agenzia GABETTI appartamento Palermo viale delle Alpi 56: “In una delle zone più servite di Palermo ed in contesto alquanto signorile si propone in vendita luminoso ed ampio appartamento posto al quinto piano in Viale Delle Alpi 56. L'appartamento ,caratterizzato da una tripla esposizione che lo rende luminoso in ogni ambiente, è così composto: ingresso, cucina abitabile, salone doppio, 3 camere da letto, 2 servizi, ripostiglio. Sono presenti infissi in PVC vetrocamera”.

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

Mq 160/ € 320.000,00 x 0,924= € 295.680,00; € /mq 1.848,00

Comparabile 2:

Annuncio del 29/11/2024 rif 22/24 Agenzia TOSCANO Palermo appartamento viale delle Alpi "Situato in una posizione ideale, precisamente in Viale delle Alpi nella zona di Viale Lazio, si trova un luminoso e spazioso appartamento esavani di alta qualità. L'edificio è ben tenuto ed è posizionato ad un piano alto, offrendo triplice esposizione e posto auto condominiale. La proprietà è composta da un doppio ingresso, un ampio salone doppio, un accogliente soggiorno, tre camere da letto spaziose, due servizi, una cucina abitabile, un ripostiglio e tre balconi. Tutto ciò che serve si trova a pochi passi perché la zona è ben servita da negozi e servizi di ogni genere. Inoltre, grazie alla recente realizzazione della stazione metropolitana, la zona è ben collegata dai mezzi pubblici"

Mq 180/ € 339.000,00x 0,924; € 313.236,00; €/mq 1.740,20

Comparabile 3

Annuncio del 22/11/2024 Agenzia PUNTO CASA appartamento Palermo via Sandro Botticelli 23 Riferimento: VE24D16 "BOTTICELLI - LAZIO | AMPIO 5 VANI LUMINOSO E PANORAMICA Splendido Appartamento in Zona Residenziale in Vendita La Punto Casa Virga è lieta di presentare questo splendido appartamento situato in una tranquilla zona residenziale. Caratteristiche dell'immobile: Doppio Ingresso: Ampia sala d'ingresso di rappresentanza. Salone Doppio: Con ampio balcone a prospetto. Zona Notte: Camera matrimoniale a prospetto con balcone, altre 2 camere (una singola e una matrimoniale) con ampio balcone laterale. Servizi: WC bagno, WC doccia. Cucina: Ampia con balcone verandato a retroprospetto".

Mq 159/ € 320.000,00x 0,924; € 295.680,00; €/mq 1.859,62

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 (€)	295.680,00	313.236,00	295.680,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	160	180	159	179,00	€/mq 1740,20
Manutenzione (*)	1	1	1	1	€/mq 200,00
Livello piano	5	5	5	3	0,02% Va
Servizi igienici	2	2	2	2	€ 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)	1.848,00	1.740,20	1.859,02	?	

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 2000,00; -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: € 295.680,00: 160 mq= 1.848,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 313.236,00/180 mq = 1.740,20 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 295.680,00:159 mq= 1.859,02 €/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 presentano ubicazione ad un livello di accesso superiore al bene in esame; il prezzo marginale relativo è il seguente:

-Prezzo marginale comparabile A: € 295.680,00x0,02/(1+0,02)= € 5.797,64

Prezzo marginale comparabile B: € 313.236,00x0,02/(1+0,02)= € 6.141,88

Prezzo marginale comparabile C: € 295.680,00x0,02/(1+0,02)= € 5.797,64

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 200,00 (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 i beni posti a confronto:

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: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

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 € 5.000,00 -costo medio desunto per analisi di mercato della zona-.

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. Alla luce delle

informazioni desumibili dagli annunci si può considerare eguale il prezzo marginale tra il *subject* e i beni posti a confronto

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)	€ 1.740,20	€ 1.740,20	€ 1.740,20
Data	-	-	-
Manutenzione	-	-	-
Livello piano	-€ 5.797,64	-€ 6.141,88	-€ 5.797,64
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 (€)		295.680,00		313.236,00		295.680,00	-??-
Data	-	-	-		-		
Superficie	(179,00- 160,00) +19,00	+€ 33.063,80	(179-180) +1,00	+ € 1.740,20	(179,00- 159,00) +20,00	+€ 34.804,00	179,00
Manutenzione	(1-1) 0	-	((1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
Livello piano	(3-5) -2	-€ 11.595,28	(3-5) -2	-€ 12.283,76	(3-5) 0	-€ 11.595,28	
Servizi igienici	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	

impiantistica	(1-0) 1	+ € 4.500,00	1-1) 0	-	1-1) 0	-	
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		€ 321.648,52		€ 302.692,44		€ 318.888,72	
Prezzo subject							€ 314.409,89

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: $(€ 321.648,52 - € 302.692,44) / € 302.692,44 \times 100 = 6,26 \%$ 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: **€ 314.409,89** (€/mq 1.756,47).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2024 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata C1 microzona 11 -vedi allegato 10.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2024): superficie lorda, stato conservativo - Normale- valore minimo: € 1.450,00; valore massimo: € 1.950,00;

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 1.429,00 €/mq 1.709,00 media, massimo €/mq 1.990,00 (vedi allegato 10.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata "PA10-G.Zappalà-Botticelli" relativamente ad

abitazioni di tipo civile -usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 168,81, €/mq 1.013,93 media € 1.877,74 massimo €/mq 2.066,66.

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 (€ 314.409,89) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 12.700,00 (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in € 200,00. Dal valore di stima dell'immobile si detraggono pertanto i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 12.200,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA): € 500,00 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 € 301.509,89 (€ 314.409,89 - € 12.700,00- € 200,00) **valore lotto -e in c.t. € 301.500,00** (diconsi € trecentounomilacinquecento 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:

€ 301.500,00 – 5% = € 286.425,00. (che si arrotondano in € 286.400,00)

**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 A -unico- che si compone di n° 45 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 07/12/2024

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



ALLEGATI:

- 1- Accettazione incarico, 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. planimetria catastale aggiornata;
- 4- Verbale di pubblicazione di testamento olografo in Notaio xxxxxxxxx del 28/09/2020 rep.23350;
- 5- Documentazione edilizia: 5.0 istanza accesso atti; 5.1. Certificati di abitabilità; 5.2. rapporti tecnici per l'abitabilità, 5.3 certificato d'uo delle strutture; 5.4. certificato prevenzione incendi, 5.5. licenze edilizie; 5.6. Tavola progetto

- 6- Elenco Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RR II di Palermo
- 7- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 8- Diffformità evidenziate rispetto al progetto approvato;
- 9- Documentazione fotografica
- 10- Fonti utilizzate per la stima: 10.1. comparabili; 10.2. quotazione OMI; 10.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 11- Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 12- Documentazione inerente il condominio di viale delle Alpi 52;
- 13- certificazioni anagrafiche del debitore;
- 14- Comunicazione con le parti; 14.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;