

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott. ssa

della

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 266/2022

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

-LOTTO A -unico-

Abitazione sita in Palermo via Giano Vitale n.19 piano T, 1,2

In CF foglio 53 p.lla 561



Palermo, lì 13/03/2024

L'esperto nominato
Arch. Alessandro Gaeta



ALESSANDRO GAETA
ARCHITETTO
Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo
Via Simone Cuccia 11 90144 Palermo
Cell.338-2761139
P.IVA 05278640825
arch.alessandrogaeta@pec.it

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare civile n.266/2022 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.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.4
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
- 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.11
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.21
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.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.38

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.266/2022

- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione LOTTO A-unico-, arch.Alessandro Gaeta

-1-

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.40
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.40
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.40
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.41
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.57

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/06/2022 rep.829 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 25/07/2022 ai nn.36543/28900 la
“.” con sede in Napoli via Santa

38 e per essa quale mandataria

rappresentata e difesa dall'avv. sottoponeva a Pignoramento

immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:-

nata a Palermo il 05/06/1 nato

a Palermo il 05/01/197 il seguente bene immobile di

proprietà indivisa in regime di comunione legale dei beni dei predetti soggetti:

-fabbricato di civile abitazione con area libera soprastante sito in Palermo

alla via Giano Vitale n.19 (in catasto 15) composto da piano terra e primo per

complessivi quattro vani catastali; confinante con detta via, con chiostrina e con



proprietà aliena; identificato in catasto al foglio 53 mappale 561 via Giano Vitale n.15 PT-1 zc 2 cat. A/4 cl 5 vani 4 RCE 117,75”.



Venivano altresì depositate per via telematica in data 12/07/2022 presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Atto di pignoramento, atto di precetto, Titolo. con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.



In data 05/08/2022 la “

S.p.a.” per tramite del Procuratore avv. depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato.

In data 05/09/2022 il creditore procedente “
.” per tramite del Procuratore
depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.



In data 01/09/2022 il creditore procedente “
.” per tramite del Procuratore

depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell’art.567 2°comma CPC a firma del notaio el 05/08/2022.



Con **Decreto del 03/10/2023** il G.ES dott.ssa

nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il



giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale da depositare telematicamente in Cancelleria.

In pari data il G.Es dott. nominava il **Custode giudiziario del compendio pignorato** nella persona dell'avv. Angela LORIANO.

In data 04/10/2023 il sottoscritto inoltrava **Verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria**. Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio veniva prorogato successivamente dal ctu e accolta. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.

In data 11/01/2024 il sottoscritto compilava congiuntamente al Custode giudiziario il modulo di controllo documentazione presso il fascicolo telematico.

Il sottoscritto quindi procedeva con le attività di stima, per la quale è stata inoltrata istanza di proroga per il deposito della CTU concessa dall'Ill.mo sig. G.Es, come da separata istanza agli atti della Procedura.

CAPITOLO I -Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma

c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al conferimento dell'incarico di Esperto nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell'esecuzione esaminando in primo luogo la consistenza e l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento. Come da incarico conferito ha



proceduto contestualmente alla verifica della “completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.”.

Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*. Dalla lettura del documento si rileva che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, nel caso

Ai debitori eseguiti il bene proveniva per atto di compravendita el 07/07/2010 rep. trascritto il 16/07/2010 ai nn.41434/27686 da potere di nato a Palermo il
nata a

il bene perveniva a sua volta per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa in regime di comunione legale per atto di compravendita del 21/02/2005 rep.28740/9008 in notaio

01/01/1955; si predetti sigg.ri per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa in regime di comunione legale il bene proveniva per atto di compravendita del 13/12/2002 rep.187204 in notaio trascritto i m16/12/2002 ai nn.50063/38699 da potere di nato a Palermo il 20/12/1949 e nata a Palermo il 03/10/1951, nato a Palermo il 06/10/1955, nata a Palermo il 22/02/1957; ai predetti

sig.ri la quota di 1/12 ciascuno era pervenuta per successione di
nata a San Giuseppe Jato il 01/03/1920 apertasi il 08/05/2001 registrata
il 10/10/2001 rep 3/53, la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il
16/07/2010 ai nn.41433/27685 nascente da atto in notaio del 07/07/2010.

Ai predetti sigri la quota di 2/12 di proprietà perveniva a sua volta
per successione di nato a Palermo il 05/05/1923 apertasi il
11/02/1999 registrata il 05/12/2001 rep.41/60, la cui accettazione tacita di eredità
risulta trascritta il 16/07/2010 ai nn.41433/27685 nascente da atto in notaio del
07/07/2010. (vedi relazione notarile depositata in atti).

Per il bene oggetto della presente relazione di stima (Lotto A -unico-) il
sottoscritto ha inoltre espletato la seguente ulteriore attività:

In data **10 gennaio 2024** il sottoscritto esperto nominato estraeva copia
telematica presso **l'Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visura e
planimetria catastale aggiornata** del bene oggetto di pignoramento (vedi allegati
sub 3.1. 3.2).

In data **16 gennaio 2024** il sottoscritto inoltrava **istanza di accesso atti prot.
40902** per presa visione del **fascicolo di sanatoria** interessante il bene pignorato;
fascicolo di cui prendeva visione su invito dell'amministrazione comunale ed
eseguiva riproduzioni fotografiche (vedi allegati 7.2).

Il sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento ossia immobile sito
nel comune di Palermo via Giano Vitale 19 piano terra/primo identificato al catasto
fabbricati al foglio 53 particella 561 cat. A/4 cl 5 consistenza 5 vani fu programmato



ed eseguito in data 11 gennaio 2024 alla presenza del Custode giudiziario avv. Angela LORIANO. Così da relativo verbale: *"Oggi giovedì 11 gennaio 2024 ore 10.15 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di esperto nominato nella procedura in epigrafe giusta nomina della Dott.ssa del 03 ottobre 2023*

e accettazione incarico del 04 ottobre 2023 si è recato presso l'immobile sito Palermo via Giano vitale 19 PT, 1, 2 giusta data stabilita dal Custode giudiziario e comunicata alle parti. Sui luoghi è presente il Custode giudiziario avv. Angela Lorianò, nonché la sig.ra nata a Palermo il 05/06/1987 che permette l'accesso ai luoghi

quanto; è presente la sig.ra nata a Palermo il 06/08/1995 in qualità di locataria del bene a far data dal 21/10/2021 di cui esibisce copia del contratto che viene acquisito in copia fotografica. Il contratto è registrato. La sig.ra

comunica che per la trasmissione della perizia preferisce l'invio telematico alla propria mail che comunicherà al sottoscritto. Sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso il c.t.u. esamina i luoghi verificando la difformità in merito a distribuzione interna e per la presenza di una sopraelevazione al piano II consistente

in un locale coperto con tetto in legno, piccolo wc e terrazzino raggiungibile tramite scala in ferro dal piano I nell'originario pozzo luce. In merito allo stato dei luoghi si rileva uno stato sufficiente. La signora esibisce copia del contratto di

compravendita che il sottoscritto acquisisce. Alle ore 11:20 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).

Procedeva quindi all'analisi di tutti i documenti raccolti, alla restituzione grafica del rilievo condotto, all'ispezione presso altri pubblici uffici (-Commissariato per la liquidazione degli Usi civici-, Agenzia delle Entrate, ufficio tecnico del comune di Palermo) per la stesura della presente relazione tecnica d'ufficio.

CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

-Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto di Pignoramento Immobiliare del 29/06/2022 rep.829 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 25/07/2022 ai nn.36543/28900 è *la piena proprietà indivisa in regime di comunione legale dei beni del fabbricato di civile abitazione con area libera soprastante sito in Palermo alla via Giano Vitale n.19 (in catasto 15) composto da piano terra e primo per complessivi quattro vani catastali; confinante con detta via, con chiostrina e con proprietà aliena; identificato in catasto al foglio 53 mappale 561 via Giano Vitale n.15 PT-1 zc 2 cat. A/4 cl 5 vani 4 RCE 117,75".* Si tratta di una palazzina unifamiliare semi indipendente su tre livelli f.t. sita Palermo via Giano Vitale con accesso dal civ.19 piano terra.

Il **diritto reale di piena proprietà per la quota di ½** indiviso ciascuno in favore dei soggetti esecutati deriva da **atto di compravendita el 07/07/2010 rep.1727/1390 in notaio** trascritto il 16/07/2010 ai nn.41434/27686 da potere di nato a Palermo il 07/05/1969, nata a Milano il 17/11/1970. Nell'atto di compravendita il bene pignorato viene descritto all'articolo 1 (vedi allegato 4) seconda medesima descrizione su riportata.



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio mappa 53 p.la 561) -

L'intestazione catastale del bene pignorato in capo alla ditta esecutata è pertanto corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita reperito dal ctu (vedi allegato 4), 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, piani di livello, indirizzo di toponomastica** (vedi visura allegato 3.1).

Da confronto tra stato dei luoghi rilevato dal ctu e la planimetria catastale si evidenziano tuttavia le seguenti **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**:

- a) a piano terra: *modifica porta di collegamento tra cucina e vano adiacente;*
- spostamento di servizio igienico nel locale attiguo;*
- b) a piano primo: *realizzazione scala di collegamento al piano secondo nella chiostrina attigua al servizio igienico;*

c) a piano secondo: realizzazione di sopraelevazione realizzata su area libera soprastante il piano primo, composta da un ambiente principale, un servizio igienico (non definito), terrazzo scoperto e balcone su prospetto principale, collegati al piano primo dalla scala realizzata ex novo citata alla lettera b);

L'intestazione catastale in capo alla ditta esecutata è corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica, delle visure catastali aggiornate, dall'atto di compravendita (vedi allegati 3, 4). Ai fini della vendita dei beni il sottoscritto ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita": identificato come lotto A)



-Vista aerea con indicazione del fabbricato pignorato-

-unico:- Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel comune di Palermo identificato al catasto fabbricati al foglio 53 particella 561 nat. A/4 consistenza 5 vani; indirizzo via Giano Vitale 19 PT-1-2.

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

-Descrizione LOTTO A- unico: fabbricato di civile abitazione sito in Palermo alla via Giano Vitale n.19 (in catasto 15) composto da piano terra, primo, secondo (realizzato in sopraelevazione in assenza di titolo edilizio e non sanabile), identificato in catasto fabbricati al foglio 53 mappale 561 via Giano Vitale n.15 PT-1 zc 2 cat. A/4 cl 5 vani 4 RCE 117,75;

-ubicazione – L'immobile pignorato è sito in zona semicentrale del comune di Palermo quartiere zona prettamente popolare caratterizzata da urbanistica di maglia regolare e compatta. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di medio/alta cubatura su tessuto edilizio compatto tipico dell'espansione ottocentesca degli antichi agglomerati fuori porta; gli edifici del contesto sono per lo più risalenti alla seconda metà del XIX in muratura portante con inserimenti o sopraelevazioni di corpi di fabbrica realizzati nella seconda metà del XX secolo con struttura in calcestruzzo di cemento armato.

In particolare l'immobile pignorato fa parte di un edificio inserito in contesto urbano individuato nel Piano regolatore generale come Netto storico in ZTO A2, di epoca antecedente al 1935, formante nell'intero un omogeneo comparto edilizio.

Nella zona o nelle immediate vicinanze e in particolare lungo via Perpignano e via Noce, le principali vie di percorrenza della zona, sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio.



-Foto esterne del fabbricato pignorato; particolare del prospetto su via Giano Vitale e della porta di ingresso civ.19.

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.266/2022

- Relazione tecnica d'Ufficio

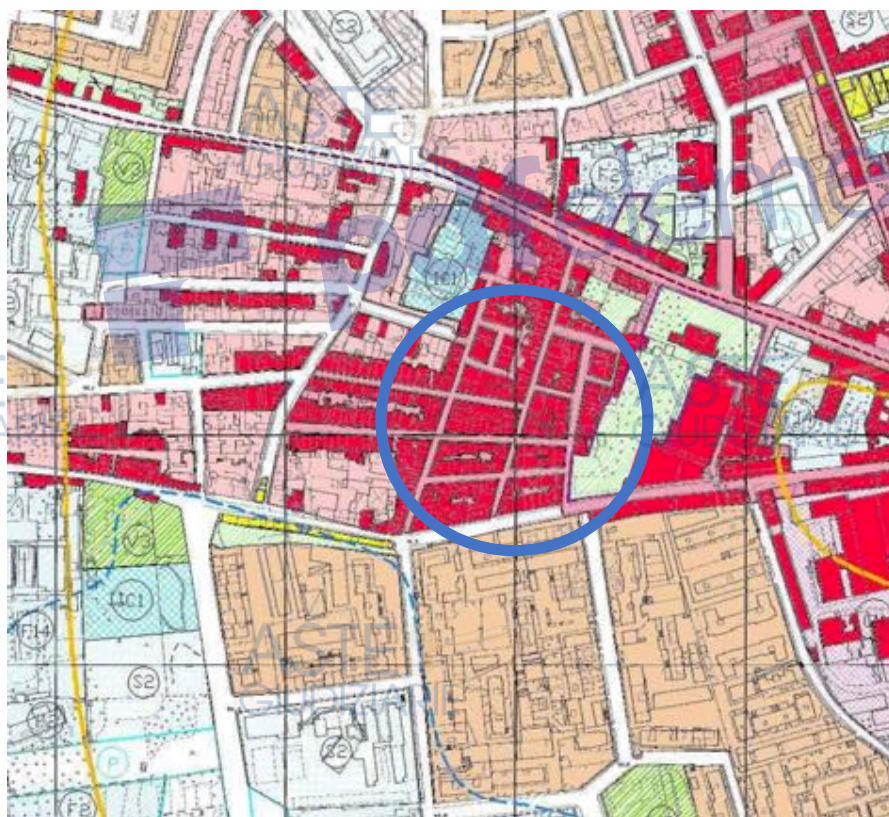
- Relazione LOTTO A-unico-, arch.Alessandro Gaeta

-12-

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

-Destinazione urbanistica:

Da esame del Piano regolatore vigente (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il fabbricato in esame ricade in Zona omogenea A2 (artt.5, 20 delle N. di A.), *“quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come*

**A2** Tessuti urbani storici

-Estratto dalla tavola di PRG Elaborato 5010 P2A-

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.266/2022

- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione LOTTO A-unico-, arch.Alessandro Gaeta

-13-

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



-Estratto dalla tavola di PRG Elaborato 5010 P2B isolato 185-

“*netto storico*”, entro cui il maggiore fabbricato (TAV.P2 a- 5010) è classificato come (artt.5, 20 delle N. di A.), “*quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, entro cui il maggiore fabbricato (TAV.P2 a- 5010) è classificato come “Netto storico-edilizia rurale e a schiera di borgata” isolato 185 tavole P2B*”.

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina da ovest con proprietà aliena p.lla 749, a nord con proprietà aliena, a est con proprietà aliena p.lla 560, a sud con via Giano Vitale (vedi rilievo sub 8, planimetria catastale sub 3.2).

- Attestato di prestazione energetica (APE): L'immobile in esame non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE così come verificato tramite presso

il Catasto energetico fabbricati della regione Sicilia- (vedi allegato 12). La redazione di tale certificazione è obbligatoria ai sensi del Dlgs 192/2015 nel caso di locazione o trasferimento di diritti reali degli immobili da redigersi ai sensi delle disposizioni del medesimo Dlgs 192/2015 e successive modifiche e integrazioni.

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 11 gennaio 2024 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

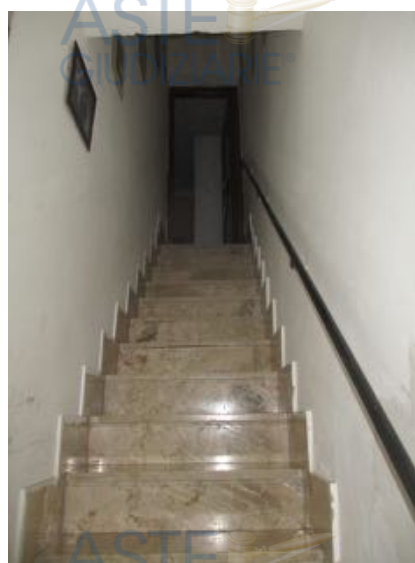
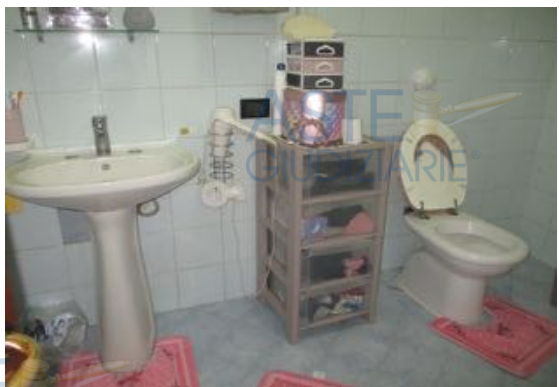
Il fabbricato pignorato disposto su tre livelli f.t. presenta struttura in calcestruzzo di cemento armato con solai latero-cementizi, ad eccezione del piano terzo coperto con tetto a falda in legno (vedi allegato 10 foto n.1/4).

Internamente il collegamento tra i piani è garantito da una scala a unica rampa (PT-1) e una in ferro per il collegamento tra il piano primo e il secondo sottotetto realizzato in sopraelevazione (vedi allegato 10 foto n.5,11).

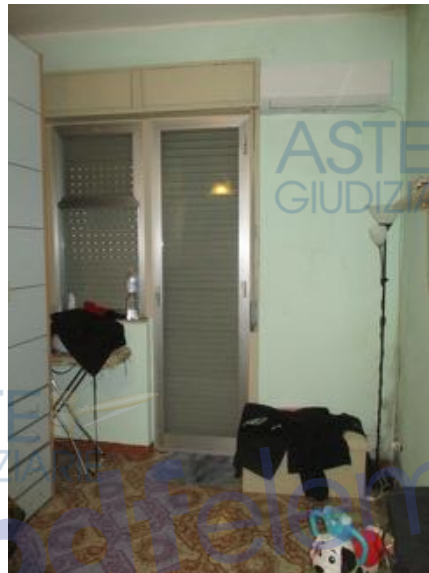
Il piano terra accessibile direttamente da via Giano Vitale si compone di due locali in successione, cucina, vano non finestrato, un ripostiglio, servizio igienico, ripostiglio sottoscala; Il piano primo è disimpegnato da scala interna in muratura con accesso sia dal civ.19 di via Giano Vitale che dal piano terra attraverso una porta esistente nel vano cucina (vedi rilievo allegato 8, planimetria catastale 3.2).

Il piano primo presenta disimpegno, due vani, servizio igienico, balcone su prospetto principale, chiostrina ove è presente una scala a pozzo in ferro per il disimpegno del piano secondo sottotetto. (vedi allegato 10 foto n.12,13 e planimetria sub 8). Tramite questa ultima scala si accede al piano secondo che si compone di un

vano adattato a cucina, servizio igienico allo stato grezzo, terrazzo su prospetto principale (vedi allegato 10 foto n.19/28 e planimetria sub 10).



Vista interni del fabbricato: locali del piano terra: cucina soggiorno, wc, scala



Vista interni piano primo: camera centrale, wc, vano abitabile, scala interna



Vista interni piano II (sopraelevazione): vano principale, ingresso da scala interna

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.266/2022

- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione LOTTO A-unico-, arch. Alessandro Gaeta

-17-

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



Vista interni piano II (sopraelevazione): vano principale, wc, esterni

Le definizioni interne prevedono pavimenti in scaglie di marmo ai piani terra e primo, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 10 foto n.5/28). La copertura del piano secondo è in legno, con orditura principale di travi rustiche e tavolato. Gli infissi esterni sono in legno o alluminio; gli infissi interni in legno.

Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è generalmente sufficiente. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. Non è presente impianto di riscaldamento.



-rilievo della unità immobiliare (11/01/2024)-

-calcolo superficie commerciale

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:

- la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- 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**; secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale assentita:

-piano terra:	mq 52,00
-piano primo:	mq 49,25
-balcone piano primo: mq 2,50x 30% =	mq 0,75
<i>sommano:</i>	<i>mq 102,00</i>

Nel merito della consistenza immobiliare basilare del calcolo del più probabile valore venale del bene, è da sottolineare che non è stata conteggiata la superficie del piano terzo in quanto a seguito di indagini urbanistico-edilizie non appare regolarizzabile in base alla normativa vigente, come meglio descritto nel successivo paragrafo 6.

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

Del bene pignorato identificato come lotto A- unico- nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2.).

L'unità abitativa è identificata al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio f.53 p.lla 561 in testa ai debitori eseguiti (vedi allegato 3.1).



Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione al catasto urbano del fabbricato nella sua consistenza originaria e primigenia con planimetria catastale depositata il 07/02/1962 - scheda numero 1962/A (vedi allegato 3.3). Nonostante la planimetria non sia disponibile (vedi allegato 3.3) da visura catastale storica si evince che al tempo il fabbricato *de quo* fosse composto del solo piano terra (vedi allegato 3.1) censito in categoria A/5 al foglio 53 p.lla 561 consistenza 2 vani, rendita £ .362,00.

Con successiva denuncia di variazione del 25/03/1987 Pratica n. 1680/87 per SOPRAELEVAZIONE l'immobile veniva infine dichiarato alla consistenza attuale, con planimetria catastale tuttora vigente (vedi planimetria sub 3.1, 3.2).

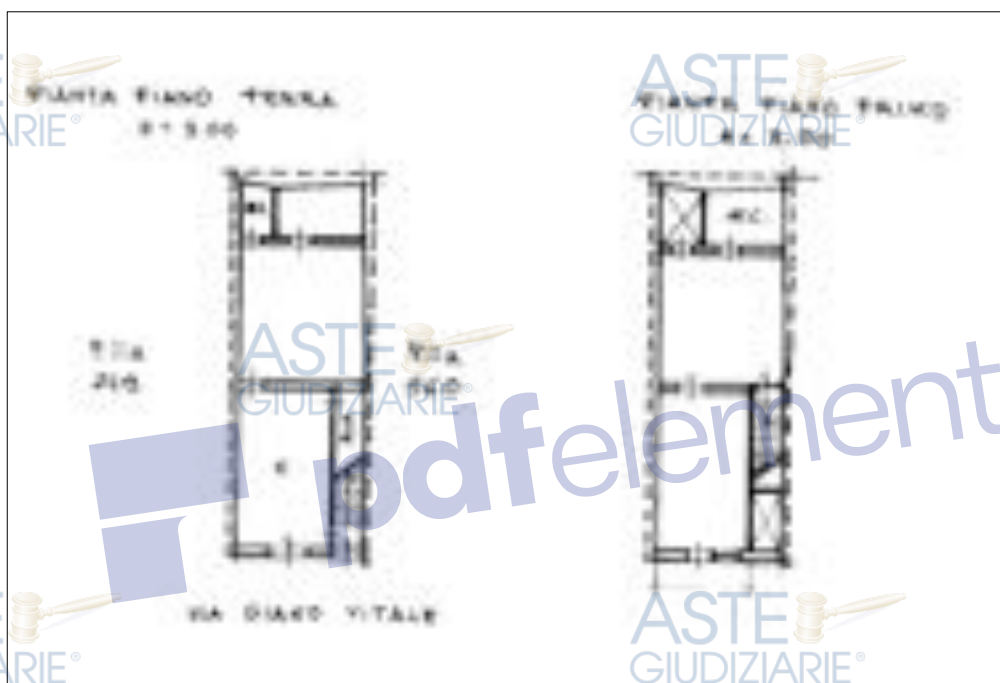
Da confronto tra stato dei luoghi rilevato dal ctu e la planimetria catastale si evidenziano le seguenti **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**:

a) a piano terra: modifica porta di collegamento tra cucina e vano adiacente; spostamento di servizio igienico nel locale attiguo;

b) a piano primo: realizzazione scala di collegamento al piano secondo nella chiostrina attigua al servizio igienico;

c) a piano secondo: realizzazione di sopraelevazione realizzata su area libera soprastante il piano primo, composta da un ambiente principale, un servizio igienico (non definito), terrazzo scoperto e balcone su prospetto principale, collegati al piano primo dalla scala realizzata ex novo citata alla lettera b);

Nel merito delle difformità del punto a) esse sono dovute a mancato adeguamento della planimetria catastale allo stato assentito con Concessione prot.108072 del 09/02/2012; il punto b) è dovuto ad una difformità urbanistica



- planimetria catastale del bene (25/03/1987)-

Nel merito il sottoscritto è del parere che l'esecuzione di relativa variazione catastale (tramite DOCFA) sia da attuare -parzialmente- in funzione della prevista attività di ripristino delle difformità giudicate non sanabili -così come descritto al successivo punto paragrafo 6- e quindi solo a completamento dell'attività di regolarizzazione del fabbricato per parziale demolizione del piano secondo realizzato in sopraelevazione, l'allineamento della planimetria allo stato di fatto si renderà

necessario a tal punto per inserire nella stessa lo stato assentito urbanisticamente (rispetto al progetto in sanatoria autorizzato come da allegato 7.2).

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-

descrittivo del lotto.

LOTTO A- unico: fabbricato di civile abitazione sito in Palermo alla via Giano Vitale n.19 (in catasto 15) composto da piano terra, primo, secondo (realizzato in sopraelevazione in assenza di titolo edilizio e non sanabile), identificato in catasto fabbricati al foglio 53 mappale 561 via Giano Vitale n.15 PT-1 zc 2 cat. A/4 cl 5 vani 4 RCE 117,75;

Trattasi di abitazione di tipo economico (cat. A/4) su tre livelli fuori terra (PT-1,2) avente accesso dai civ.19 di via Giano Vitale in Palermo. Realizzata con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi, ad eccezione del piano terzo coperto con tetto a falda in legno, l'immobile si compone a piano terra di due locali in successione, cucina, vano non finestrato, un ripostiglio, servizio igienico, ripostiglio sottoscala. il piano primo disimpegnato da scala interna in muratura, presenta disimpegno, due vani, servizio igienico, balcone su prospetto principale, chiostrina ove è presente una scala a pozzo in ferro per il disimpegno del piano secondo sottotetto. Questo si compone infine di un vano adattato a cucina, servizio igienico allo stato grezzo, terrazzo su prospetto principale. Le definizioni interne prevedono pavimenti in scaglie di marmo ai piani terra e primo, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno o alluminio, infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è

generalmente sufficiente. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. Non è presente impianto di riscaldamento.

Confina da ovest con proprietà aliena p.lla 749, a nord con proprietà aliena, a est con proprietà aliena p.lla 560, a sud con via Giano Vitale.

Ai fini della normativa urbanistico-edilizia si rappresenta che l'immobile alla consistenza dei piani terra e primo realizzato in assenza di titolo edilizio, diveniva oggetto di istanza di condono LN 47/1985 prot. 12051 del 30/07/1986 definita ai sensi dell'art.17 LR 4/2003 con deposito Perizia giurata cron. 108/2010 del 25/02/2010 protocollata presso l'ufficio tecnico con prot.161018 del 26/02/2010 e successiva Attestazione di avvenuto silenzio assenso rilasciata dall'Amministrazione comunale ai sensi del comma 4 art.17 LR 4/2003 prot. 108072 del 09/02/2012. Rispetto allo stato di progetto depositato che si assume corrispondente allo stato di fatto urbanisticamente assentito, si evidenziano le seguenti difformità *a piano secondo: realizzazione di sopraelevazione su area libera soprastante il piano primo, composta da torrino scala, un ambiente principale, un servizio igienico (non definito), terrazzo scoperto e balcone su prospetto principale, collegati al piano primo dalla scala già esistente*. Le difformità evidenziate non appaiono supportate da pratiche edilizie ordinarie né in regime di condono edilizio; per esse si prescrive il ripristino allo *status quo ante* poichè in contrasto con le Norme tecniche di attuazione del PRG vigente (in particolare con il comma 2 art. 14 NTA); non essendo in tal senso applicabile nè il regime della doppia conformità ex art. 13 LN 47/85 oggi art.36 DPR 380/2001, nè il combinato disposto degli art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40



comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003. I costi per le suddette regolarizzazioni, calcolate in via presunta e provvisoria, sono stati detratti dal valore venale in sede di stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.



-Valore immobile: € 83.000,00



-PREZZO LOTTO A) -unico- a BASE d'asta: € 75.000,00

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

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate e la documentazione reperita al sopralluogo, si evince la titolarità del bene in capo ai debitori eseguiti secondo le seguenti specifiche accezioni.



Il diritto reale di piena proprietà (1/2 ciascuno indiviso in regime di comunione legale dei beni) deriva da atto di compravendita del 07/07/2010 rep.1727/1390 in notaio trascritto il 16/07/2010 ai nn.41434/27686 da potere di nato a Palermo il 07/05/1969, nata a Milano il 17/11/1970.



Ai predetti sigg.ri il bene perveniva a sua volta per la quota di ½ di proprietà indivisa in regime di comunione legale per atto di compravendita del 21/02/2005 rep.28740/9008 in notaio trascritto il 23/02/2005 ai nn.9229/5635 da potere di nato il 18/11/1946 a Partinico e nata a Montelepre il 01/01/1955 (vedi allegato 5.1).





Ai predetti sigg.ri per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa in regime di comunione legale il bene proveniva per atto di compravendita del 13/12/2002 rep.187204 in notaio trascritto i m16/12/2002 ai nn.50063/38699 da potere di nato a Palermo il 20/12/1949 e



nata a Palermo il 03/10/1951, nato a Palermo il 06/10/1955, nata a Palermo il 22/02/1957.



Ai predetti sig.ri la quota di $\frac{1}{12}$ ciascuno era pervenuta per successione di nata a San Giuseppe Jato il 01/03/1920 apertasi il 08/05/2001 registrata il 10/10/2001 rep 3/53, la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 16/07/2010 ai nn.41433/27685 nascente da atto in notaio del 07/07/2010. Ai predetti sigri la quota di $\frac{2}{12}$ di proprietà perveniva a sua volta per successione di nato a Palermo il 05/05/1923 apertasi il 11/02/1999 registrata il 05/12/2001 rep.41/60 trascritta il 17/08/2009 ai nn.64839/45672 (vedi allegato 5.2), la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 16/07/2010 ai nn.41433/27685 nascente da atto in notaio del 07/07/2010. (vedi relazione notarile depositata in atti).



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



Da indagini effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Palermo- ufficio condono edilizio- il bene LOTTO A -unico- risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti



specifiche accezioni. Come evidenziato al paragrafo 3 inerente la verifica della identificazione catastale, veniva accertato che al 07 febbraio 1962 il fabbricato in esame fosse composto dal solo piano terra come da planimetria catastale di impianto depositata in pari data ma non disponibile- (vedi allegato 3.1, 3.3). In epoca successiva l'immobile veniva ampliato in sopraelevazione con la realizzazione del piano primo, denunciato in catasto con variazione del 25/03/1987 scheda n.6180.1/1987 (vedi planimetria catastale sub 3.2).

Per l'intero fabbricato comprensivo della sopraelevazione del piano primo realizzata in epoca successiva al 1962, in assenza di regolare titolo edilizio (in epoca antecedente al 01/09/1967) veniva presentata **istanza di condono LN 47/1985 prot. 12051 del 30/07/1986** da precedente proprietario.

Da accesso atti eseguito giusta istanza prot. 40902 del 16/01/2024 il sottoscritto (vedi allegato 7.1, 7.2) ha verificato che la pratica di condono *de qua* risulta completa e **definita ai sensi dell'art.17 LR 4/2003 con deposito Perizia giurata cron. 108/2010 del 25/02/2010 protocollata presso l'ufficio tecnico con prot.161018 del 26/02/2010 e successiva Attestazione di avvenuto silenzio assenso rilasciata dall'Amministrazione comunale ai sensi del comma 4 art.17 LR 4/2003 prot. 108072 del 09/02/2012** (vedi allegato).

Rispetto allo stato di progetto depositato che si assume corrispondente allo stato di fatto urbanisticamente assentito, si evidenziano le **seguenti difformità**:

-a piano secondo: realizzazione di sopraelevazione su area libera soprastante il piano primo, composta da torrino scala, un ambiente principale, un servizio

igienico (non definito), terrazzo scoperto e balcone su prospetto principale, collegati al piano primo dalla scala già esistente;

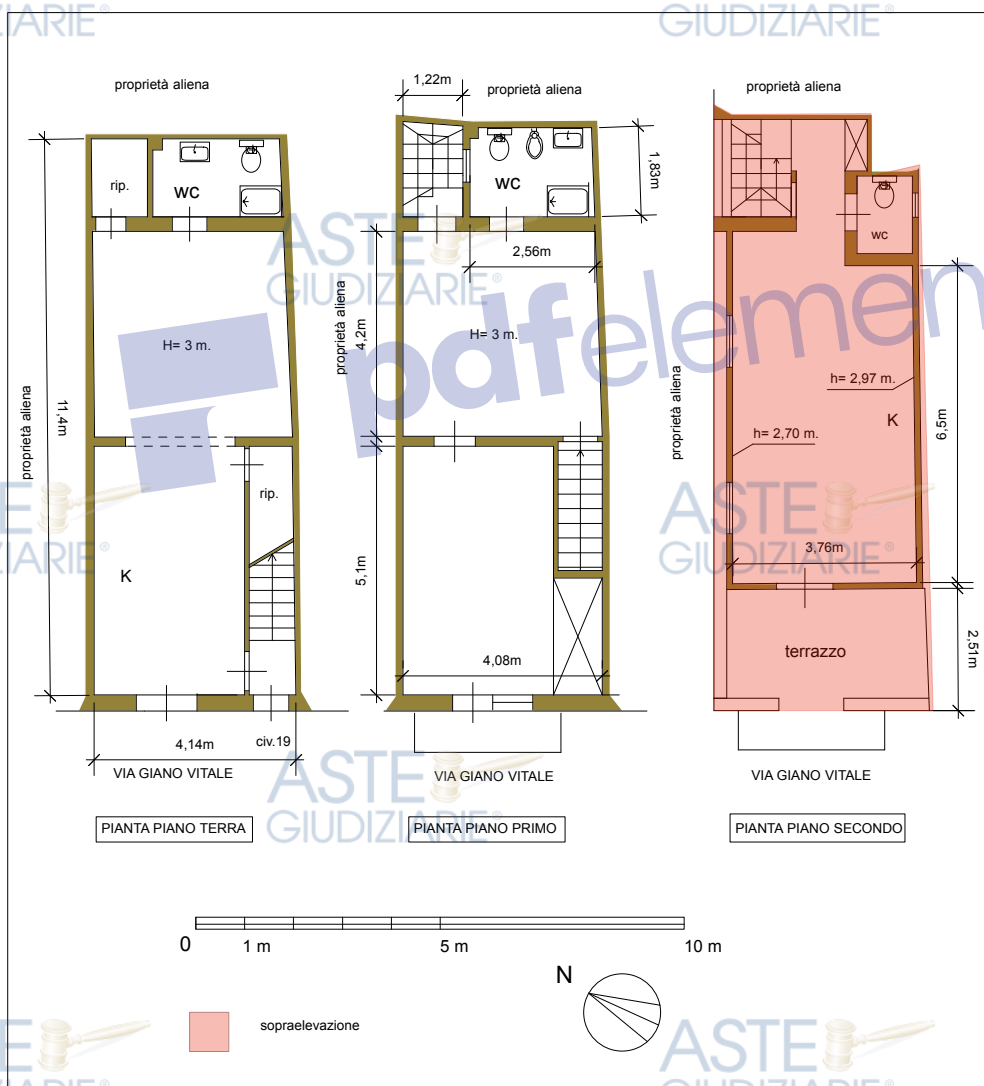
Su questo punto è da dire che la planimetria del lastrico solare riportata nei grafici, non viene dichiarata accessibile in quanto non conteggiata come superficie non residenziale; pertanto esclusa dalla domanda di condono.

L'attuale conformazione del fabbricato con la presenza di un ulteriore livello in elevato (piano 2) collegato da scala interna presente su chiostrina, non appare supportata da relativa/e pratica/e edilizia/e presentate ed approvate dalla pubblica amministrazione, né istanza di condono ai sensi della L.N.47/85, LN.724/94, LN.326/2003, come rilevato da accesso atti eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Palermo.

Ai fini della suscettività alla regolarizzazione edilizia *in sanatoria* delle difformità rilevate si evidenzia che nel caso non sia applicabile il **regime della doppia conformità** (ex art.13 LN 47/85 oggi art.36 DPR 380/2001 e art.14 LR 16/2016) per la mancata verifica delle prescrizioni dello strumento urbanistico sia al tempo della presunta esecuzione dell'abuso (post 2010- dopo cioè il deposito della citata Perizia giurata art.17 LR 4/2003 cron. 108/2010 del 25/02/2010) che ad oggi.

Segnalando in tal senso che si tratterebbe del medesimo strumento urbanistico (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) in ordine all'ampliamento volumetrico si evidenzia che è in contrasto con le Norme tecniche di attuazione del PRG vigente. Infatti se da un lato gli edifici classificati come Netto storico (art.20 NTA) sono suscettibili (art.11 NTA) di *ristrutturazione edilizia*

semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma, in merito ai quali l'art.14 comma 1 prescrive che "La ristrutturazione con nuovi volumi è costituita (...) dalla possibilità di realizzare **nuovi volumi con sopraelevazione o ampliamento della giacitura originaria**", il successivo **comma 2 art. 14 NTA** limita l'aumento di volume secondo



- evidenza delle difformità rispetto a progetto in sanatoria -

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.266/2022

- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione LOTTO A-unico-, arch. Alessandro Gaeta

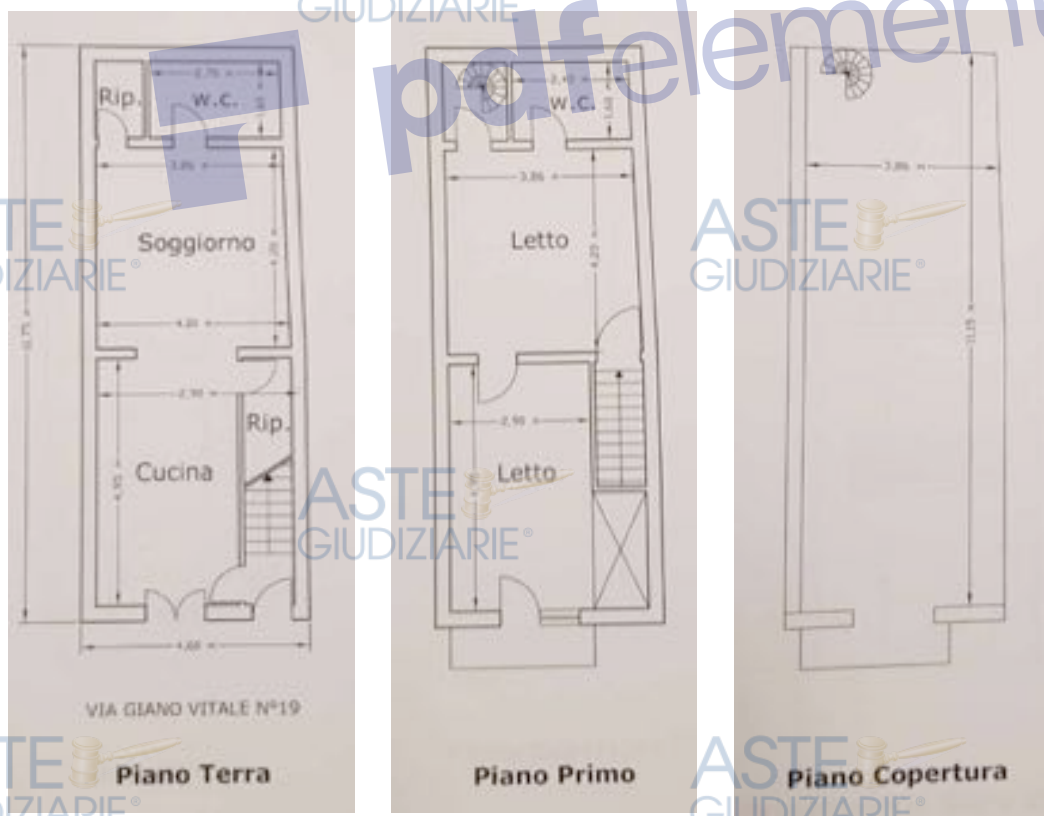
-30-

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

il seguente indice: *“L’aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell’immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell’unità edilizia trasformata **non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M. 1444/68**”*

Considerando che tale volumetria sia assorbita dalla cubatura preesistente all’abuso ($\text{mq } 52,00 \times \text{ml } 6,40 = \underline{\text{mc } 332,80} \geq (\text{mq } 52,00 \times \text{mc/mq } 5,0) \underline{\text{mc } 260,00}$) non si ravvisa alcuna possibilità di regolarizzazione dell’abuso.

Ai fini della regolarizzazione della difformità il sottoscritto considera pertanto l’attività di ripristino con abolizione del piano secondo in sopraelevazione, per allineamento in sostanza, dello stato dei luoghi rispetto al “Piano copertura” descritto



- stralcio dagli elaborati grafici del progetto in sanatoria -

negli elaborati grafici del rilievo in sanatoria (vedi allegato 7.2).

Si specifica altresì che **non è allo scopo applicabile il combinato disposto degli art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003**; essendo le ragioni di credito (contratto di mutuo fondiario del 08/07/2010 rep.1731 racc.1391 notaio) successive all'entrata in vigore della L.326/2003 (ultimo condono edilizio).

Ai fini del ripristino dello stato urbanisticamente assentito, la Legge regionale 6 agosto 2021 n.23 recante *“Modifiche e integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016 n.16 Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica”*, contempla al capo I art. 4 comma 1 (in modifica dell'art.3 della LR 16/2016) tra gli *“interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo”* (c.d edilizia libera) alla lettera ad) *“l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”*.

Potrà quindi attivarsi una procedura assimilabile ad edilizia libera o S.C.I.A. (v. Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423), comprendente la demolizione della seconda elevazione.

I costi materiali degli interventi possono essere stimati sulla base del prezzario regionale opere pubbliche vigente nella regione siciliana anno 2024, considerando le seguenti categorie di lavoro:



1) 21.1.21. Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

Rimozione falde piano 2: Mq 52,00 x €/mq 6,93 = € 360,36

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 €/mc 306,75

Demolizione murature piano 2°: ml ((7,40 +4,00+8,50) x h media 2,85 x 0,16 +(ml 1,50+1,10+2,70) x 1,85 x 0,25)=mc 11,52 x 306,75= € 3.534,14

3) 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte. - per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,52

mc 21,92 x €/mc 0,52 x km 5= € 56,99

4) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 21,92 x €/mc 0,52 x km 5= € 56,99

5) imprevisti 10%= € 40,08

Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 4.048,56 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. Va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Al completamento dell'iter amministrativo si potrà procedere con l'acquisizione della agibilità dell'immobile tramite inoltro di **segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.)**, ai sensi del Dlgs 222/2016, provvedendo preliminarmente a dotare l'immobile delle certificazioni degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008 (il cui costo in questa sede non è preventivabile) dell'attestato di prestazione energetica, delle certificazioni impiantistiche di relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche L 13/89 e, in ogni caso, di tutta la documentazione che verrà



allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale. Il costo per l'acquisizione di tale ulteriore titolo non è valutabile.

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo del 11 gennaio 2024 era occupato e utilizzato da terzo soggetto, dichiaratosi locatario dell'immobile, sig.ra

nata a Palermo il 06/08/1995 che si dichiarava *"affittuaria dell'immobile a far data dal 21/10/2021 di cui esibisce copia che viene acquisita in copia fotografica"*.
(vedi verbale in allegato 2).

Il contratto di locazione esibito ed allegato in copia alla presente (vedi allegato 6) stipulato il 08/08/2003 tra la sig.ra e il sig. nato a Palermo il 27/10/1993 al canone pattuito di €/annui 4.800,00 (€/mese 400,00) è registrato il 26 ottobre 2021 al n. 016219 serie 3T, si ritiene opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento (Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/06/2022 rep.829 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 25/07/2022 ai nn.36543/28900).

Quindi, come imposto dal quesito dell'Ill.mo sig. G.Es ovvero

"..Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. "

il sottoscritto ha provveduto al calcolo del valore locativo del bene, come di seguito esplicitato.

Determinazione del valore locativo del bene

Premettendo che il bene abbia destinazione residenziale e tuttavia è stato a suo tempo locato ad uso diverso (artigianale, come sartoria, per quanto dichiarato), il sottoscritto ritiene di dovere condurre una valutazione secondo la destinazione d'uso urbanisticamente assentita, ovvero residenziale, ancor più che l'immobile appare funzionalmente e tipologicamente conforme alla categoria edilizia di riferimento.

E' tuttavia preciso scopo anche confrontare a titolo di verifica, il canone di locazione risultante dalle attuali indagini con canoni di immobili ad uso artigianale.

Il valore locativo "ad uso residenziale" del bene immobile occupato viene desunto per capitalizzazione diretta (approccio analitico).

Richiamando la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili

$$Vm = Rn / r = (Rl - S) / r$$

Dove

_ Vm = valore dell'immobile

_ Rn = reddito netto

_ r = saggio di capitalizzazione

il valore locativo netto annuale (Rn), conoscendo il valore di mercato e il saggio di capitalizzazione, si determina con la seguente formula inversa:

$$Rn = Vm * r$$

Il saggio di capitalizzazione (r) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

Il canone di mercato netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua.

La stima dei costi riguarda le singole voci di spesa, (amministrazione, manutenzione; assicurazione; ammortamento; imposte; sfitto e inesigibilità; costo di adeguamento alle normative; interessi su anticipazioni e sui capitali fissi; somme corrisposte a terzi, secondo il contratto e la normativa).

Secondo gli standard valutativi internazionali, la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori.

Secondo il Manuale di buona pratica dell'Enic (voce N.2.3.4.1) la ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato R_j di immobili di superficie S_j (con indice $j=1,2,...,m$) e un campione di prezzi di mercato P_h di immobili di superficie S_h (indice $h=1,2,...,n$).

Il saggio di capitalizzazione medio è pertanto pari a:

$$\frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Dati prezzi di mercato noti e canoni di mercato del medesimo segmento, il saggio medio può essere pertanto determinato.

Il sottoscritto ha allo scopo utilizzato 20 prezzi d'uso di *asking rent* di immobili offerti nella zona considerata.

Per la sommatoria dei prezzi il sottoscritto ha considerato il prezzo medio di abitazioni di tipo economico rappresentato dai valori O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona considerata (€ 850,00 + € 1.050,00)/2, pari a €/mq 950,00.

Per i prezzi d'uso vedasi la tabella seguente:

DATI CANONI OFFERTA RILEVATI (€/mese)			
rilevazione campione	p.offerta	sup.	indirizzo
Prezzo unitario 1	300	30	via Vito La Mantia
Prezzo unitario 2	1250	145	via G. Pacini 52
Prezzo unitario 3	700	124	via A. Veneziano
Prezzo unitario 4	800	140	via A. Narbone 83
Prezzo unitario 5	450	45	via Perpignano
Prezzo unitario 6	350	52	via C. d'Aprile
Prezzo unitario 7	700	70	via Vito La Mantia 62
Prezzo unitario 8	700	80	via Perpignano
Prezzo unitario 9	500	70	via Cluverio 10
Prezzo unitario 10	350	38	via G. Serenario
Prezzo unitario 11	450	70	via Ruggerone da Palermo 5
Prezzo unitario 12	500	60	via d'Ossuna
Prezzo unitario 13	400	70	via Cipressi 236
Prezzo unitario 14	600	60	largo sivilgia
Prezzo unitario 15	400	40	cortile Barcellona
Prezzo unitario 16	1000	185	via Noce
Prezzo unitario 17	380	43	via Crociferi
Prezzo unitario 18	650	115	via L. Razza
Prezzo unitario 19	430	50	via Serradifalco
Prezzo unitario 20	350	40	via Giotto
Prezzo unitario 21	700	145	via Balestrate
Prezzo unitario 22	1200	140	via Dante
Prezzo unitario 23	1100	172	piazza Virgilio
Prezzo unitario 24	750	110	via E. Arculeo
Prezzo unitario 25	620	125	via Aurispa
somma prezzo offerta	15630		
somma superfici s		2219	
prezzo medio p/s/		7,04	

Determinato il prezzo medio dei valori OMI (€/mq 950,00) e il canone medio lordo pari a €/mq/mese 7,04, il saggio di capitalizzazione (r) netto decurtato del 30% di spese forfettariamente desunte sarà pari a:

$$7,04 - 30\% \times 12 / 950,00 = 0,062 \times 100 = 6,20 \text{ (r)}$$



Il valore locativo mensile lordo del bene sarà pari al valore di mercato medio determinato al paragrafo 12) x (r)/12 secondo la formula seguente

$$€ 81.000,00 \times 0,062/12 = €/\text{mese } 418,15 \text{ e in c.t. } \mathbf{€/\text{mese } 418,00}$$

L'importo in esame è il canone locativo netto o prezzo d'uso mensile applicabile al bene in questione "ad uso residenziale"; il prezzo d'uso pattuito con contratto del 26/10/2021 risulta congruo rispetto al mercato e non è inferiore di 1/3 rispetto al canone locativo come sopra determinato.

Si ha infatti che:

$$€ 418,00 - 1/3 \times (€ 418,00) = € 278,66 < € 400,00 \text{ (pattuiti)}$$

L'importo di €/mese 400,00 è pertanto congruo rispetto al canone locativo o prezzo d'uso mensile applicabile al bene in questione secondo contratto in essere (vedi allegato 2).

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

In base alla documentazione esistente in atti sul bene oggetto di pignoramento Immobiliare del 29/06/2022 rep.829 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 25/07/2022 ai nn.36543/28900 risultano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE ai nn.41435/8619 del 16/07/2010 -ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/07/2010 rep. 1731/1391 notaio

con sede in Siena, contro nata a Palermo il 05/06/1987 e



nato a Palermo il 05/01/1978 gravante sull'immobile sito in Palermo via
Giano Vitale 19 piano T, 1 in CF foglio 53 p.lla 561;

2) TRASCRIZIONE del 15/05/2019 ai nn. 20233/15386 Pubblico ufficiale
UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2353 del 09/04/2019 - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di in favore di
nata a Palermo il

05/06/1987 e Saverio nato a Palermo il 05/01/1978 gravante
sull'immobile sito in Palermo via Giano Vitale 19 piano T, 1 in CF foglio 53 p.lla
561;

3) TRASCRIZIONE del 25/07/2022 ai nn. 36543/28900 Pubblico ufficiale
UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 829 del 29/06/2022 - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di

” con sede in Napoli contro nata a Palermo il

05/06/1987 e nato a Palermo il 05/01/1978 gravante
sull'immobile sito in Palermo via Giano Vitale 19 piano T, 1 in CF foglio 53 p.lla
561;

4)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE/CATASTALI; regolarizzabili
attraverso a) ripristino opere non assentibili urbanisticamente b) ulteriori attività di
regolarizzazione il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima;

5) redazione di A.P.E. Attestato di prestazione energetica dell'appartamento;
il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima al fine della determinazione
del prezzo base d'asta;



Tra le formalità su descritte gli ***Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*** sono le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento.

Gli ***Oneri e vincoli a carico dell'acquirente*** si segnalano invece nelle formalità n.4, 5.

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: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non sono emersi per il bene pignorato che l'area sia gravata da censo, livello o uso civico.

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

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle presenti indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato (allegato 2), non risulta costituito condominio relativamente alla maggiore lottizzazione di pertinenza.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**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 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.

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 nonchè 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"¹.

-Il Market comparison approach

Il 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, 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 quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi

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

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 qualitativo 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.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato².

² Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento λ che ponga in relazione, per la zona e il segmento di mercato considerato.

- Determinazione del valore di mercato

1) determinazione del coefficiente di allineamento (λ):

Il coefficiente di allineamento (λ) permette di adeguare i prezzi offerti al mercato delle compravendite. Può essere assunto quale media di sconto desunta dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" -4 trimestre 2023 ivi riportato alla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre ottobre-dicembre 2023" è pari al 10,2 %.

2)- 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.11.1):

Comparabile 1:

Annuncio 01/2024 In via Luigi Eredia, proponiamo un appartamento luminoso situato al primo piano senza ascensore, situato nel suggestivo quartiere storico della Noce, quartiere dinamico e ben collegato ideale per chi cerca praticità grazie alla sua posizione funzionale . L'appartamento si trova in una posizione strategica, circondato da varie attività commerciali, quali supermercati, farmacie che rendono la vita quotidiana più facile. L'appartamento è caratterizzato da cucina, soggiorno, doppio servizio e camera da letto. Dotato di un balcone e di una veranda, dove è possibile ricreare uno spazio esterno, che permettono di far entrare la luce naturale, rendendo gli spazi ancora più accoglienti e luminosi. Si presenta in buono stato con porte in legno e infissi in alluminio e vetrocamera, inoltre è presente il riscaldamento autonomo e pompe di calore che sono un ottimo extra per l'immobile e il sistema di allarme offre sicurezza aggiuntiva. La presenza di mezzi pubblici nelle vicinanze rende gli spostamenti ancora più agevoli, garantendovi un collegamento rapido e efficiente con ogni parte della città.

$$Mq \ 75/ \text{€ } 85.000 - 10,2\% = \text{€ } 76.330,00 \ (\text{€/mq } 1.017,33)$$

Comparabile 2:

Annuncio n. del 27/01/2024 COMODA E LUMINOSA CASA AL PRIMO PIANO A PALERMO, ZONA NOCE In via Ruggerone da Palermo 5, zona Noce, proponiamo in vendita una accogliente casa posta al primo piano di un piccolo condominio di soli tre piani, senza ascensore. Internamente, la casa si apre con un ampio ingresso che conduce a una spaziosa zona soggiorno, perfetta per momenti di relax e convivialità. Due camere da letto godono di balcone con esposizione esterna del prospetto, garantendo luce naturale e una vista piacevole. La cucina, funzionale e comoda, è dotata di un pratico angolo cottura. Il bagno completa la disposizione degli spazi interni insieme ad un comodo ripostiglio. La flessibilità della disposizione interna offre la possibilità di personalizzare gli ambienti secondo le tue esigenze. La zona è ben servita da attività di prima necessità e mezzi pubblici di trasporto, rendendo la posizione ideale per la vita quotidiana. Attualmente, l'immobile è affittato per 420,00 € mensili e risulta un buon investimento, con possibilità di averlo libero alla vendita. Contattaci ora al 0917869970 o al 3345777737 per concordare un appuntamento e scoprire tutte le potenzialità di questa casa.

Mq 70/ € 68.000,00 – 10,2%= € 61.064,00; (€ /mq 872,34)

Comparabile 3:

Annuncio n. del 09/09/2022 n. 2537775 In via Antonio Flaminio, proponiamo un appartamento luminoso situato al piano terra, nel quartiere Noce, dinamico e ben collegato ideale per chi cerca praticità grazie alla sua posizione funzionale. L'appartamento si trova in una posizione strategica, circondato da varie attività commerciali, quali supermercati, farmacie che rendono la vita quotidiana più facile. La presenza di mezzi pubblici nelle vicinanze rende gli spostamenti ancora più agevoli, garantendovi un collegamento rapido e efficiente con ogni parte della città. L'appartamento è caratterizzato da cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, ripostiglio e un servizio. Dotato di un terrazzino che permette di far entrare la luce naturale, rendendo gli spazi ancora più accoglienti e luminosi. Si presenta in buono stato con porte in legno e infissi in vetrocamera, inoltre sono presenti le pompe di calore che sono un ottimo extra per l'immobile.

Mq 75/ € 63.000,00 – 10,2%= € 56.574,00; (€ /mq 754,32)

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 10,6% 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 (€)	76.330,00	61.064,00	56.574,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	75	70	75	102,00	€/mq 754,32
Manutenzione (*)	1	0	0	0	€/mq 150,00
Livello piano	1	1	0	1	0,02% Va
Servizi igienici	2	1	1	2	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	0	0	0	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità	0	0	0	0	10% Va
Pos.estrinseca	1	1	0	1	10% Va
Prezzo unitario (€/mq)	1.017,33	872,34	754,32	?	

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 2023; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati.

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: $\text{€ } 76.330,00 : 75 \text{ mq} = 1.017,33 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile B: $\text{€ } 61.064,00 : 70 \text{ mq} = 872,34 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile C: $\text{€ } 56.574,00 : 75 \text{ mq} = 754,32 \text{ €/mq}$

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 si valuta per tutti i comparativi.

-Prezzo medio del comparabile C: $\text{€ } 56.574,00 : 0,02 = \text{€ } 1.131,48$

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 diversa stato d'uso per il comparativo A:

- Prezzo marginale del comparabile A: $\text{mq } 75,00 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 11.250,00$

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: $\text{€ } 6.400,00 \times 0,70 = \text{€ } 4.500,00$.



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 fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio. Il coefficiente si assume pari al 10% del valore dell'immobile. Non si valuta per alcun comparativo.

Prezzo marginale per posizione estrinseca

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 10% del valore dell'immobile.

Si considera per il comparativo C:

prezzo marginale comparativo C: € 56.574,00x 10%= € 5.657,40

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)	-€ 754,32	-€ 754,32	-€ 754,32
Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 11.250,00	-	-
Livello piano	-	-	-€ 1.134,48
Servizi igienici	-	-€ 4.000,00	-€ 4.000,00
Impianto riscaldamento	-	-	-
Posti auto	-	-	-
Fruibilità	-	-	-
pos estrinseca	-	-	-€ 5.657,40

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 ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) 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 (€)		76.330,00		61.064,00		56.574,00	-??-
Data	-	-	-	-	-	-	
Superficie	(102-75) +27,00	+€ 20.363,40	(102-70) +32,00	+€ 24.138,24	(102-75) +27,00	+€ 20.363,40	102,00
Manutenzione	(0-1) -1	-€ 11.250,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Livello piano	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-0) +1	€ 1.134,48	
Servizi igienici	(2-2) 0	-	(2-1) +1	€ 4.000,00	(2-1) +1	€ 4.000,00	
impiantistica	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	

fruibilità	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Pos.estrinseca	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-0) +1	€ 5.657,40	
Prezzo corretto		€ 85.443,40		€ 89.202,24		€ 87.729,28	
Prezzo <i>subject</i>							€ 87.458,30

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: $(€ 89.202,24 - € 85.443,40) / € 85.443,40 \times$

100 = 4,39 % 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: **€ 87.458,30 (€/mq 857,43)**.

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 per la zona C5 microzona 4 fornisce per tipologia abitazioni di tipo economico i seguenti valori -vedi allegato 11.2-: Epoca tabellata (II semestre 2023): superficie -lorda-, stato conservativo-Normale- valore minimo: € 850,00; valore massimo: € 1.050,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in II fascia variabili tra €/mq 750,00 e €/mq 931,00 (vedi allegato 11.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata (PA15) relativamente ad abitazioni popolari, quotazioni di zona variabili tra € 978,36 e valori massimo €/mq 1.206,51.

Nel caso indagato il valore unitario desunto, nella media dei valori statici, rispecchia precipue caratteristiche intrinseche legate allo stato d'uso e alla tipologia.

-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 (**€ 87.458,30**) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in **€ 4.048,56** (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in **€ 300,00**. Addivenendo così al **più probabile valore di mercato** del bene pari a **€ 83.109,74** (€ 87.458,20- € 4.048,56- € 300,00) e in c.t. **€ 83.000,00; valore Lotto A-unico** -diconsi € ottantatremila e centesimi zero).

-Determinazione del prezzo a base d'asta

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario per la regolarizzazione edilizia l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (quantificate nella presente stima in via sommaria e provvisoria); 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata



immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 6 della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; fattori che possono rendere più ridotta la platea di acquirenti interessati e prolungare i tempi di realizzo.

Sulla base delle superiori considerazioni il **prezzo a base d'asta** proposto dal sottoscritto è il seguente:

Valore Lotto A: € 83.000,00 -10% = € 74.700,00 e in c.t. € 75.000,00

(diconsi euro settantacinquemila e centesimi zero)

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

L'immobile risulta pignorato per l'intero con Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/06/2022 rep.829 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 25/07/2022 ai nn.36543/28900.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A) -unico- che si compone di n° 58 pagine e n° 13 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 13/03/2024

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. planimetria catastale aggiornata; 3.3. riscontro ricerca planimetria di impianto
- 4- atto di compravendita del 07/07/2010 rep. 1727
- 5- Titoli pregressi: 5.1 atto di compravendita del 21/02/2005 rep. 26740 G.L.; 5.2 successione di del 05/12/2001 (nota di trascrizione)
- 6- contratto di locazione del 20/10/2021;
- 7- Documentazione edilizia: 7.1 istanza accesso atti; 7.2. pratica di condono edilizio di cui alla Concessione assentita prot. 108072, del 09/02/2012;
- 8- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 9- Evidenza delle difformità rispetto a progetto in sanatoria;
- 10- Documentazione fotografica
- 11- Fonti utilizzate per la stima: 11.1. comparabili; 11.2. quotazione OMI; 11.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 12 -Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 13-Comunicazione con le parti; 13.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;