

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Fabrizio MINUTOLI dell'Esecuzione Immobiliare
civile RG n.461/2021 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. 7
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.10
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.18
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.19
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.20
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.21
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.35
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.36

- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.37
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.37
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.38
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.38
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.56

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/11/2011 rep.6074 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10/02/2021 ai nn.57485/44925, la "xxxxxxx" unipersonale con sede legale in xxxxxxxx, Italia, C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. xxxxxxxx xxxxxxxx, rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxx con studio in Palermo via V.Di Marco 29 sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti del sig xxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxx CF xxxxxxxx residente a xxxxxxxx in VIA xxxxxxxx, la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:

*-Unità edilizia in corso di costruzione sita nel Comune di Monreale (Pa)
contrada Barone snc costituita da piano terra e primo sottotetto estesa mq 135 circa
con annesso terreno pertinenziale, il tutto esteso mq 1087 compresa l'area di sedime
della costruzione suddetta al piano di campagna, distinta in catasto in uno al
terreno pertinenziale al Fg 53 p.la 2105 senza rendita;*

In data 25/11/2021 il legale della procedente "xxxxxxx" avv. xxxxxxxx depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Titolo esecutivo e precetto notificato alle parti, con relative attestazioni di conformità, nota di iscrizione al ruolo.

In data 17/12/2021 il legale della procedente "xxxxxxx" avv. xxxxxxxx depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato, Nota di trascrizione del pignoramento.

In data 21/12/2021 il legale della procedente "xxxxxxx" avv. xxxxxxxx depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione ipotecaria con relativa attestazione di conformità.

In data 20/01/2022 il legale della procedente "xxxxxxx" avv. xxxxxxxx depositava in Cancelleria, avviso ai creditori iscritti ex art.498 cc con relativa attestazione di conformità.

In data 26/01/2022 si costituiva il creditore xxxxxxxx, depositando per via telematica Atto di intervento.

Con **Decreto del 29/09/2022** il G.ES dott.Fabrizio MINUTOLI 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. Alessandra

GAZZE'. In data 29/09/2022 il sottoscritto inoltrava **Verbale di accettazione incarico presso il fascicolo telematico.**

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 fissata al 04/10/2023 poi rinviata al 31/01/2024 a seguito di istanza di proroga formulata dal sottoscritto .

Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1 (vedi allegato 1):

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 ipotecaria* depositata telematicamente il 21/12/2021.

Dalla lettura del documento risulta 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: Dichiarazione di successione di Madonia Pietro dante causa dei venditori in atto di provenienza a favore del debitore esecutato (atto di compravendita del 27/12/2006 in notaio Caffarelli Eugenio rep.4923/1904) presentata il 20/12/1999 ai n.31/4922 (vedi allegato 6) .

In data **16/12/2022** il sottoscritto ha compilato il MODULO di controllo documentazione che ha trasmesso telematicamente.

Il c.t.u. estraeva copia telematica presso **l'Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di visura catastale aggiornata del bene oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 4.1,2).

Il **sopralluogo presso l'immobile** oggetto di pignoramento **sito in Monreale contrada Barone, via M31 snc in CF foglio 53 p.lla 2105** fu eseguito il giorno **13 febbraio 2023 ore 09:30**, previa comunicazione data alle parti, al Custode Giudiziario avv. Alessandra GAZZE'.

Alla data comunicata per il sopralluogo erano presenti oltre il custode giudiziario avv. xxxxxxxx, il debitore esecutato sig. xxxxxxxx che permetteva l'accesso ai luoghi oggetto di esecuzione. Così come da seguente trascrizione del verbale di sopralluogo (vedi allegato 2): *"...Sui luoghi è presente l'avvocato xxxxxxxx in qualità di custode giudiziario e il xxxxxxxx esecutato il quale esibisce codice fiscale che il sottoscritto acquisisce in copia fotografica. L'avviso dell'odierno sopralluogo è stato dato alle parti dal custode giudiziario avvocato xxxxxxxx. Il sottoscritto esegue accurato rilievo metrico e fotografico dei luoghi. Trattasi di*

immobile su due livelli fuori terra con terreno di pertinenza interamente recintato che risulta non definito internamente ed esternamente come documentato da fotografie allegate e da rilievi dei luoghi. Il sottoscritto chiede al signor xxxxxxxx informazioni sulla regolarità edilizia del bene. Il sig. xxxxxxxx riferisce di ricordarsi che per il bene è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ma mi sono interventi realizzati in assenza di conformità edilizia: ossia portico esterno e una parte della cucina ampliata su ex terrazzo coperto. Il sottoscritto effettuerà accesso agli atti per verificare la regolarità edilizia del bene. L'immobile è interamente non definito in merito a pavimenti, rivestimenti, impianti finiture. E' provvisto di predisposizione impianto riscaldamento; mancano infissi interni ed esterni. L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato. Per la trasmissione della perizia di stima il signor xxxxxxxx riferisce di preferire l'invio telematico all'indirizzo mail del procuratore avvocato xxxxxxxx che al momento non ricorda. Alle ore 12,00 il sottoscritto xxxxxxxx dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi se strettamente necessario e previo avviso delle parti. LCS" (vedi allegato 2).

In data **08 settembre 2023** con lettera inoltrata via pec al Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia inoltrava al sottoscritto Attestazione circa l'inesistenza di diritti di uso civico sull'area di sedime del fabbricato ove insiste il bene pignorato (all.15), rilasciata su istanza formulata dal sottoscritto. In data **22 maggio 2023** chiedeva **certificato di destinazione urbanistica** che veniva rilasciato in data **il 07 luglio 2023** (vedi allegato 9).

In data **17 marzo 2023** il sottoscritto richiedeva (vedi allegato 10) accesso atti presso il Comune di Monreale per richiedere visione e copia della pratica di condono edilizio interessante l'immobile pignorato LN 724/94 prot.6038 del 01/03/1995 a nome xxxxxxxx; pratica di cui prendeva visione ed estraeva copie fotografiche in data 22 maggio 2023 (vedi allegato 5).

Chiedeva poi una proroga per il deposito della ctu di giorni 30 all'Ill.mo sig. G.Es. concessa.

Effettuava inoltre accesso telematico presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo per eseguire visure ipotecarie aggiornate, estraendo ulteriori atti utili alla risposta del quesito posto dall'Ill.mo sig. G.Es (vedi allegati sub 9).

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.

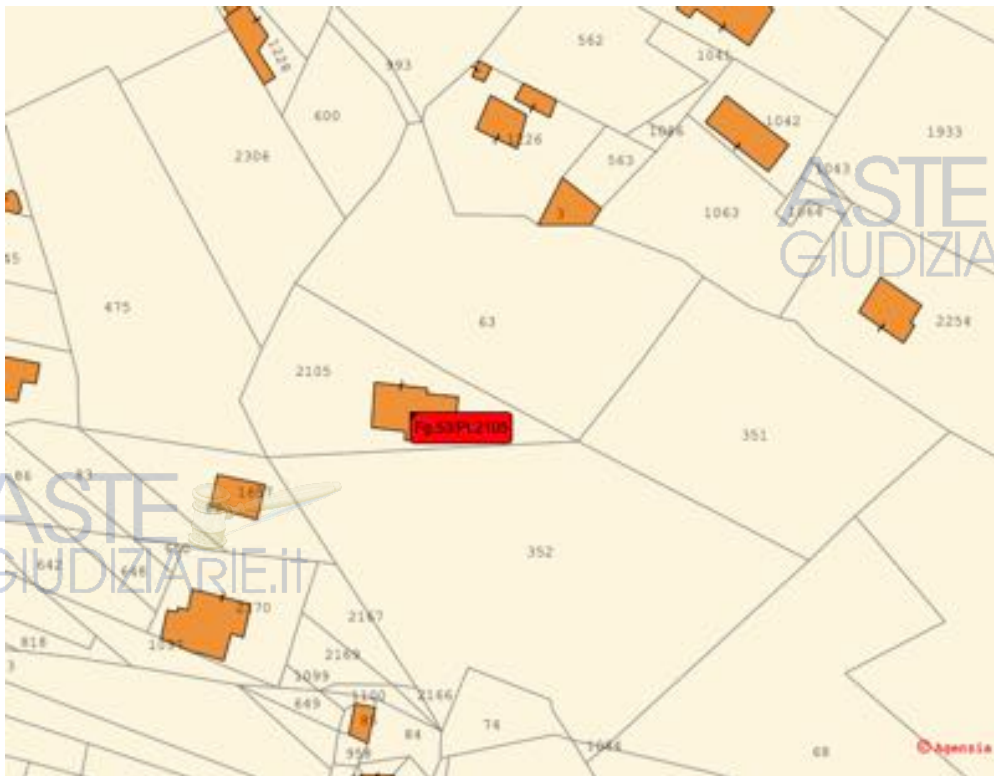
Oggetto di Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/11/2011 rep.6074 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10/02/2021 ai nn.57485/44925, da parte di "xxxxxxx" è la *-Unità edilizia in corso di costruzione sita nel Comune di Monreale (Pa) contrada Barone snc costituita da piano terra e primo sottotetto estesa mq 135 circa con annesso terreno pertinenziale, il tutto esteso mq 1087 compresa l'area di sedime della costruzione suddetta al piano di campagna, distinta in catasto in uno al terreno pertinenziale al Fg 53 p.lla 2105 senza rendita.*

Il **pignoramento** in maniera corretta è effettuato per la **piena ed esclusiva proprietà** contro il sig xxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxx. Il debitore risulta titolare del diritto di proprietà per la ragione di 1/1 giusta atto di compravendita in notaio xxxxxxxx xxxxxxxx (vedi allegato 6).

Rispetto ai **dati catastali** indicati nell'atto di pignoramento immobiliare **si evidenzia la corretta identificazione, per dati censuari, indirizzo di toponomastica, intestazione** (vedi visura allegato 4.1): la descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene.

Il **confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi per verificarne la conformità e corrispondenza ai sensi della Legge 30/07/2010 n. 122 non è possibile in quanto il bene è censito in categoria F/3 -immobile in corso di costruzione-, pertanto privo di planimetria catastale.**

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 del 27/12/2006, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 4.1, 6, 9).



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio 53 catasto terreni) -



- identificazione in immagine satellitare (software Google earth) -

Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato “l'opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita”: identificato come lotto A) -unico-.

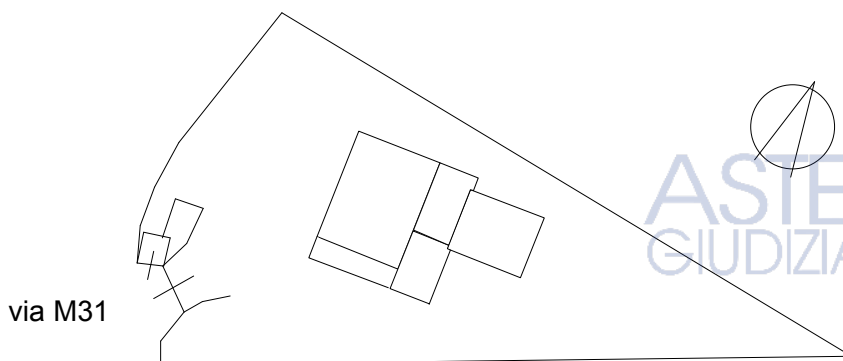
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- Descrizione LOTTO A -unico-:

Unità edilizia in corso di costruzione sita nel Comune di Monreale (Pa) contrada Barone snc costituita da piano terra e primo sottotetto estesa mq 135 circa con annesso terreno pertinenziale, il tutto esteso mq 1087 compresa l'area di sedime della costruzione suddetta al piano di campagna, distinta in catasto in uno al terreno pertinenziale al Fg 53 p.la 2105 senza rendita.

-ubicazione – L'immobile pignorato è sito in zona periferica del comune di Monreale a confine con il territorio comunale di Palermo località Barone via M31 snc; la via M31 è una strada secondaria traversa di via P.G.19, collegata alla Strada statale 624, uscita Giacalone, in corrispondenza del viadotto Lo Pigno; il contesto è caratterizzato da edilizia sparsa di modesta cubatura su tessuto rado di verde agricolo. (vedi NTA paragrafo 6). Nella zona, poco servita da mezzi pubblici, non sono presenti locali commerciali, uffici; non vi sono possibilità di parcheggio.

L'immobile pignorato, del tipo isolato, presenta prospetti intonacati al rustico, balconi a petto, aperture prive di infissi (vedi foto in allegato sub 13 n.3/8-11/15, 18,19,25/30, 36,40). Il terreno di pertinenza interamente recitante, è incolto.



planimetria generale del lotto



a sinistra: ingresso al lotto di terreno;
in alto vista del fabbricato

- Attestato di prestazione energetica (APE):

L'immobile in argomento non è dotato di Attestato di prestazione energetica

-APE- in quanto immobile in corso di costruzione -.

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina da due lati (nord e sud) con fondi di proprietà aliena; a ovest il confine è segnalato dalla sede stradale della via M31 di servizio ai fondi della zona.



-immagini interne dell'unità immobiliare; interni piano terra e primo-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.461/2021

-G.ES DOTT.FABRIZIO MINUTOLI- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE LOTTO A-UNICO-,

-13-

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



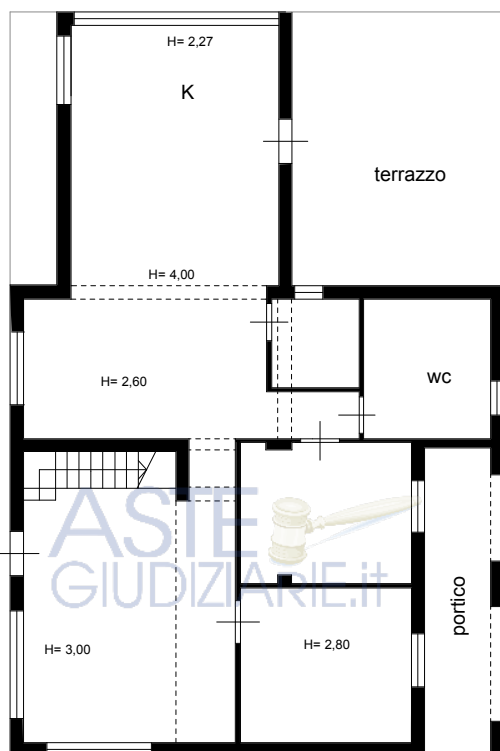
-immagini dei terrazzi di piano primo-

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 13 febbraio 2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

La villetta è raggiungibile dalla via M31, tramite cancello carrabile che si apre su recinzione del lotto di pertinenza. Il fabbricato presenta struttura in calcestruzzo di cemento armato e si sviluppa su due livelli (piano terra e primo).

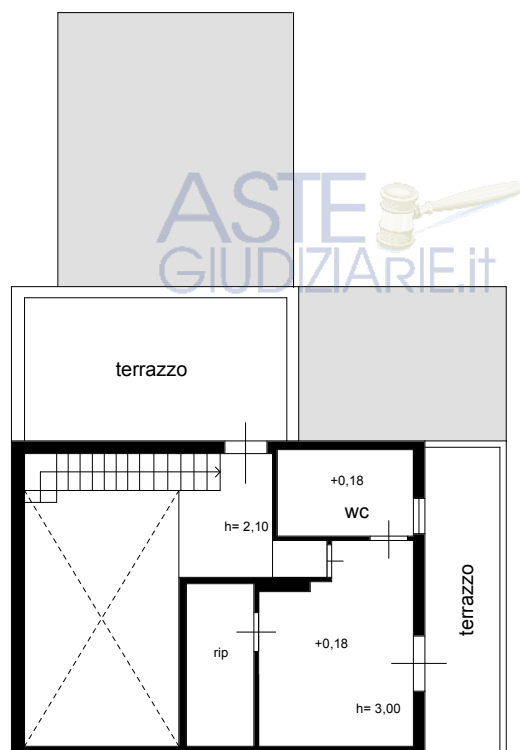
Premettendo che il bene non risulta definito in merito a pavimenti, rivestimenti (ad eccezione delle terrazze di piano primo), impianti tecnici, infissi interni ed esterni, tinteggiature, la consistenza risulta la seguente: il piano terra si compone di ampio ingresso, cucina-soggiorno, soggiorno, bagno, tre vani; a piano primo, disimpegnato da scala interna è presente: disimpegno, un vano con attiguo servizio igienico, ripostiglio, terrazzo; altro terrazzo scoperto è inoltre accessibile dal disimpegno (vedi allegato planimetria sub 11).

Le definizioni interne come detto, sono prive di rivestimenti ad eccezione dei due terrazzi scoperti di piano primo, pavimentati con piastrelle ceramiche; privi



PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:100

-PLANIMETRIE DI RILIEVO-

altresì di tinteggiature, infissi interni ed esterni (vedi allegato 13 foto n.9/39). E' presente rivestimento in tegole delle falde di copertura.

Lo stato di manutenzione è sufficiente. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia non ultimati; è presente predisposizione di impianto di riscaldamento autonomo. Il lotto è recintato, incolto. Sull'angolo sud-est è presenta una piattaforma in c.a. accessibile dalla cucina-soggiorno (vedi all.13 foto n.7, 8).

-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:



TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.461/2021
-G.ES DOTT.FABRIZIO MINUTOLI- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
- RELAZIONE LOTTO A-UNICO-

- 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 espone 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%); della superficie di balconi e terrazze esterni ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale; della superficie delle aree esterne di pertinenza calcolate in funzione della finale destinazione a villa (categoria A/7).

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici desunte dallo stato descritto nella istanza di condono LN 724/94 prot.6038 del 01/03/1995.**

calcolo superficie commerciale:

-villa piano terra: mq 113,00+ piano primo mq 30,00:	mq 143,00
-portico piano terra: mq 10,80 x 30% =	mq 3,24
-terrazzo piano primo: mq 20,20 x 30%=	mq 6,06
<u>-superficie terreno: mq 1087-148x5= 347; 148x0,1+199x0,02=</u>	<u>mq 18,78</u>
sommano:	mq 171,08

somma **superficie commerciale assentibile: mq 171,08**

Per quanto concerne il lotto di pertinenza, la superficie del giardino e delle aree esterne, trattandosi di bene che presumibilmente sarà censito in categoria A/7, vengono considerate per la sola quota eccedente il quintuplo della superficie principale (vedi allegato C DPR 138/1998 prescrizione immobili categoria R/2 ville e villini). Vengono altresì escluse dal calcolo delle consistenze, in ragione di quanto

sopra esplicitato, la superficie dell'ampliamento della cucina realizzata sul portico, la superficie del secondo portico realizzato in adiacenza al lato sud e la superiore terrazza scoperta, poiché di fatto non assentibili urbanisticamente (v. par. 6).



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

Del bene pignorato indicato nella presente relazione come lotto A- unico-, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché estratto di mappa (vedi allegati 4.1, 4.2.).

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Monreale foglio 53 p.lla 2105 categoria F/3 (in corso di costruzione) in testa al debitore esecutato.

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione dell'immobile con **tipo mappale n.41405 del 13/02/2006 e dichiarazione di fabbricato urbano** ("abitazione in corso di costruzione con corte esclusiva") **del 06/03/2006.**

L'ente urbano deriva da p.lla del catasto terreni 64 di eguale estensione mq 1087 già seminativo di 4° classe RD € 2,81 , RA € 1,12 (vedi allegato 4.2) assumendo l'identificativo p.lla 2105 di are 10,87 iscritta al catasto terreni (vedi allegati 4). Da analisi dei luoghi si evidenzia che porzione del lotto catastale è di fatto inglobato nell'area di ingresso e nella porzione della via laterale



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

del lotto.

LOTTO A: –unico- *Unità edilizia in corso di costruzione sita nel Comune di Monreale (Pa) contrada Barone snc costituita da piano terra e primo sottotetto estesa mq 135 circa con annesso terreno pertinenziale, il tutto esteso mq 1087 compresa l'area di sedime della costruzione suddetta al piano di campagna, distinta in catasto in uno al terreno pertinenziale al Fg 53 p.lla 2105 senza rendita.*

Confinante nell'insieme: da due lati (nord e sud) con fondi di proprietà aliena; a ovest il confine è segnalato dalla sede stradale della via M31 di servizio ai fondi della zona. Censita unitamente al lotto di pertinenza, al catasto fabbricati foglio 53, particella 2105 ex 64 in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Il bene risulta allo stato grezzo: non definito in merito a pavimenti, rivestimenti (ad eccezione delle terrazze di piano primo), impianti tecnici, infissi interni ed esterni, tinteggiature. Allo stato così composto: a piano terra da ampio ingresso, cucina-soggiorno, bagno, tre locali, portico; a piano primo, disimpegnato da scala interna, è presente disimpegno, un vano con attiguo servizio igienico, ripostiglio, due terrazzi scoperti. Ai fini della normativa urbanistico-edilizia si evidenzia che l'immobile in narrativa, realizzato in assenza di titolo edilizio, è oggetto di istanza di condono ai sensi dell'art.39 della L.724/1994 prot.6038 del 01/03/1995 non definitiva. Rispetto allo stato descritto nella citata istanza di condono (rilievo in sanatoria), risultano interventi di completamento parziali e ulteriori difformità edilizie consistenti in ampliamento a piano terra sul preesistente portico

con aumento di superficie e volumetria dell'unità residenziale (cucina), realizzazione di ulteriore portico terrano con soprastante terrazzo calpestabile, modifica scala di accesso al piano primo e di alcune aperture esterne, ampliamento del solaio di calpestio del piano primo, diversa distribuzione interna. Per la regolarizzazione delle suddette difformità, propedeutica alla definizione del condono edilizio prot.6038 del 01/03/1995, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi descritto negli elaborati grafici relativi alla sanatoria, il cui costo presuntivamente calcolato, viene stato detratto dal valore venale di stima.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 64.100,00.

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

Rispetto al bene in esame il debitore xxxxxxxx nato a xxxxxxxx xxxxxxxx risulta titolare del diritto reale di proprietà per la ragione di 1/1 giusta atto di compravendita in notaio xxxxxxxx li del xxxxxxxx racc. 1904 registrato il 30/12/2006 al n. 10839-1T, da potere xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx, xxxxxxxx nata a xxxxxxxx 0, xxxxxxxx nato a Monreale il 25/06/1933, xxxxxxxx nato a xxxxxxxx per se e in qualità di procuratore di xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (vedi allegato 6).

In detto atto il fabbricato è così identificato: *"piena proprietà dell'unità edilizia in corso di costruzione sita nel Comune di Monreale, contrada Barone snc costituita da piano terra e primo (sottotetto) estesa metri quadrati centotrentacinque circa con annesso terreno pertinenziale, il tutto esteso metri*

*quadrati milleottantasette /mq 1087) compresa l'area di sedime della costruzione
suddetta al piano di campagna, distinta in catasto in uno al terreno pertinenziale al
foglio 53 particella 2105 in corso di costruzione, senza rendita".*

Ai predetti sig.ri in morte del rispettivo marito e padre xxxxxxxx nato il
xxxxxxx giusta Denuncia di successione xxxxxxxx registrata al n.6764 (vedi
allegato 8). Al predetto xxxxxxxx il bene apparteneva a sua volta per averlo
realizzato su terreno pervenuto per atto di divisione in notaio xxxxxxxx del
27/12/1980 ivi registrato il 07/01/1981 al n.624 e trascritto a Palermo il 03/01/1981
ai nn.275/255 (vedi allegato 7).

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

Ai fini della risposta al presente quesito il sottoscritto ha esaminato i
documenti presenti nel fascicolo telematico, ha eseguito appositi accessi presso
l'agenzia delle entrate (ex catasto edilizio urbano) e presso l'ufficio tecnico del
comune di Monreale (istanza di accesso atti inoltrata con pec del 17/03/2023-
v.allegato 5-, istanza di rilascio Certificato di destinazione urbanistica con pec del
22/05/2023 v.allegato 9), appurando la realizzazione *non regolare* del bene in
esame, come meglio specificato in appresso.

Da accesso eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Monreale il
fabbricato di cui al LOTTO A -unico- risulta infatti realizzato **in assenza di titolo
edilizio**, pertanto **oggetto di istanza di condono ai sensi dell'art.39 della legge 724**

del 23/12/1994 prot. 6038 del 01/03/1995 inoltrata dal precedente proprietario e dante causa Madonia Pietro, di cui il sottoscritto ha preso visione (vedi allegato 5).

Il bene e il lotto di pertinenza p.lla 2105 del foglio 53 insistono ai sensi del Piano regolatore vigente nel Comune di Monreale in zona territoriale omogenea VL2, vincolata ai sensi dell'art.42 Dlgs 42/2004 normata da specifiche prescrizioni (vedi Certificato di destinazione urbanistica in allegato 10).

Nello specifico l'area presenta i seguenti vincoli e norme attuative:

FOGLIO DI MAPPA N. 53 del Catasto Terreni di Monreale:

La particella n. **2105** ricade in zona "**VL2**" - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere ed è soggetta in maggior parte al seguente vincolo:

- *Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Aree tutelate per legge. (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m.).*

Secondo la *Cartografia dei dissesti* (1:10.000), allegata al PRG vigente, la particella **2105** ricade in area da consolidare.

La destinazione urbanistica suddetta è regolamentata come segue:

ZONA VL2 - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere

In essa l'edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione.

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- 2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
- 3) le altezze non potranno superare ml 7,00;
- 4) rapporto di copertura non superiore al 6%;

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G.

Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n. 1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita.

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo monetizzi, con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28/01/1977 n.10 e con la riduzione fino ad un massimo del 50%, poiché priva di capacità edificatoria, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto.

In luogo della monetizzazione la stessa area può essere attrezzata a spazi verde, parcheggi, ampliamento e miglioramento delle sedi viarie esistenti lungo i tratti limitrofi, ove possibile, destinando tutto ad uso pubblico. La densità edilizia fondiaria relativa monetizzata o destinata a spazi di uso pubblico, non potrà essere asservita. (variante all'art. 13 "ZONE VL" delle Norme di Attuazione del PRG vigente, adottata con delibera del C.C. n.38 del 01/09/2020 e approvata dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.D.G. n.87 del 4 giugno 2021).

In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- b) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
- c) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 7,00;
- d) distanza minima dalle strade e dai confini ml 7,50;
- e) rapporto di copertura non superiore al 6%;
- f) lotto minimo mq 2.000.

La particella sopra citata è regolamentata dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale.

Si rilascia il presente a richiesta dell'interessato, **ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001 ed in esenzione di bollo ai sensi dell'art.4 TAB B DPR 26/10/1972 N. 642**

Ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

In merito alla pratica di condono edilizio **inoltrata ai sensi dell'art.39 della legge 724 del 23/12/1994 prot. 6038 del 01/03/1995**, allo stato non definitiva, essa risulta composta dai seguenti documenti (vedi allegati 5):

- 1) *istanza di condono prot.6038 del 01/03/1995*
- 2) *attestazione versamento acconto dell'oblazione*
- 3) *documentazione fotografica.*

Sul punto 1). La domanda di condono presentata dal precedente proprietario e titolare della realizzazione dell'abuso, sig. xxxxxxxx specifica i seguenti dati:

- a) localizzazione dell'abuso: contrada Barone snc Monreale
- b) Epoca dell'abuso. *Entro il 31/12/1993*
- c) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 3- *opere*

realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questi ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

d) Superfici da condonare:

- superficie utile (su) mq 117,
- superficie non residenziale (snr) dichiarata: mq 26,25 x 0,60 = mq 15,75
- superficie complessiva mq 133,46
- cubatura realizzata: mc 323,83

e) calcolo dell'oblazione

Il calcolo relativo a tale importo, autodeterminato, prevedeva i seguenti dati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO, SEZ. ES.IMMOBILIARI PROCEDURA N.461/2021
-G.ES DOTT.FABRIZIO MINUTOLI- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
- RELAZIONE LOTTO A-UNICO-,

-superficie totale mq 133,46 x £ 60.000/mq = £ 8.007.600.

Di tale cifra veniva versata contestualmente una rata di £ 4.000.000 in data 31/12/1994; la restante somma veniva versata successivamente e il comune di Monreale ne attestava la congruità (v.attestazione di congruità dichiarata dal comune di Monreale con lettera del 16/11/2006 in allegato 5 e atto di compravendita in notaio xxxxxxxx del 27/12/2006 in allegato 6).

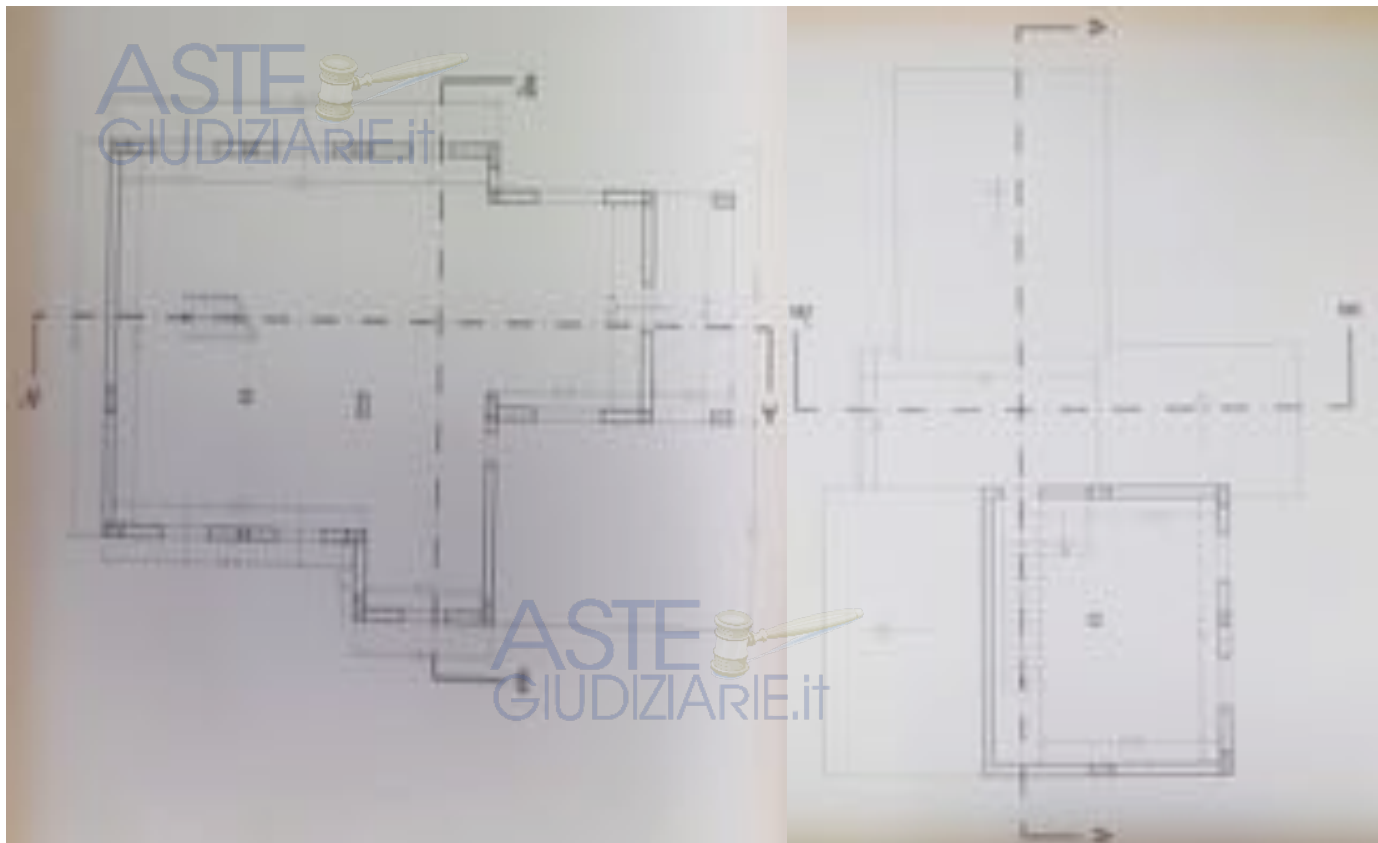
Gli oneri concessori venivano altresì versati per intero secondo importo di £.2.980.021 (comunicato dall'amministrazione comunale giusta lettera prot.14765 del 17/06/1998 -vedi allegato 5) a mezzo ricevuta n. 336 del 18/09/1998_(vedi atto di compravendita in notaio xxxxxxxx ep. xxxxxxxx -in allegato 6).

La pratica veniva poi integrata su richiesta dell'amministrazione comunale con nota prot.14765 del 17/06/1998 con i seguenti documenti: rilievo architettonico, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, dichiarazione sullo stato dei lavori, certificato di idoneità sismica, accatastamento, documentazione fotografica, richiesta di autorizzazione allo scarico (prot.23795 del 17/09/1998), attestazione versamenti oblazione e oneri concessori, titolo di proprietà, procura (vedi allegato 5).

La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 18/09/1998 (di cui al superiore punto 2) a firma del procuratore del titolare dell'istanza, riporta la titolarità del bene immobile -terreno- su cui ha realizzato la costruzione, la data di realizzazione dell'opera nell'anno 1993 (vedi allegato 5).

L'immobile veniva in tal senso dichiarato all'urbano al foglio 53 p.lla 2105 in categoria F/3 (in corso di costruzione). Le fotografie integrate all'istanza di

sanatoria mostrano il fabbricato nella sua interezza, a meno dei successivi ampliamenti, allo stato grezzo. (vedi all.5).



-rilievi in sanatoria (v.grafici allegati sub 5)-

Analisi della istanza di condono

Da colloqui effettuati con i tecnici comunali non emergono vincoli ostativi alla definizione della istanza di condono prot.6038 del 01/03/1995, a condizione che vengano previste alcune attività propedeutiche alla definizione della pratica e vengano completati alcuni adempimenti con l'integrazione dei documenti mancanti.

Lo **stato dei lavori** all'epoca della presentazione dell'istanza, non preclude il rilascio del titolo abilitativo, Secondo Giurisprudenza consolidata infatti in relazione al concetto di completamento dell'opera rilevante ai fini della assoggettabilità temporale del manufatto al condono edilizio è sufficiente che lo stesso presenti il completamento della copertura ed il tamponamento delle mura perimetrali, senza che siano realizzate anche le finiture (Corte di cassazione, Sezione III penale 6 maggio 2020, n. 13641; idem Sezione III penale, 18 luglio 2011, n. 28233, Cons. Stato, sez. IV, 16 ottobre 1998, n. 130, Cons. di Stato n. 1515/2018, 5625/2011, n. 1474/2009).

E' vero tuttavia che diversamente dalla condizione descritta nella istanza di condono, lo stato verificato al sopralluogo ne accertava l'esecuzione di interventi finalizzati al completamento del bene, tra l'altro solo in parte rispondenti allo stato di fatto e al progetto di completamento inserito nella medesima pratica.

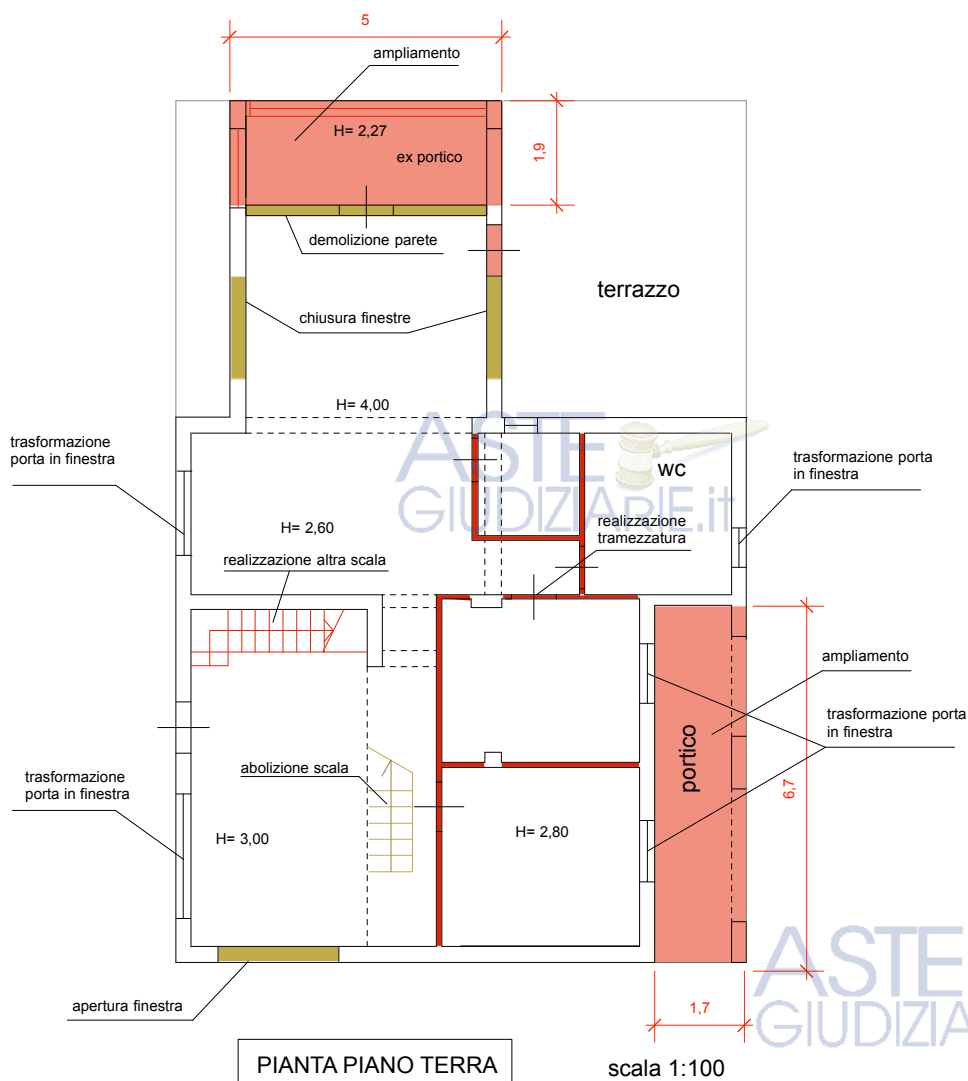
Rispetto al **rilievo in sanatoria** (vedi allegato 5) allegato alla istanza di condono prot.6038/1995 sono infatti riscontrabili sui luoghi le **seguenti difformità**:

a) a piano terra ampliamento dell'immobile per chiusura di portico e unificazione con vano cucina; cambio di posizione e sviluppo della scala in CA di collegamento al piano primo; divisione interna tramite tramezzature e modifiche di prospetto; modifica di alcune aperture di prospetto:

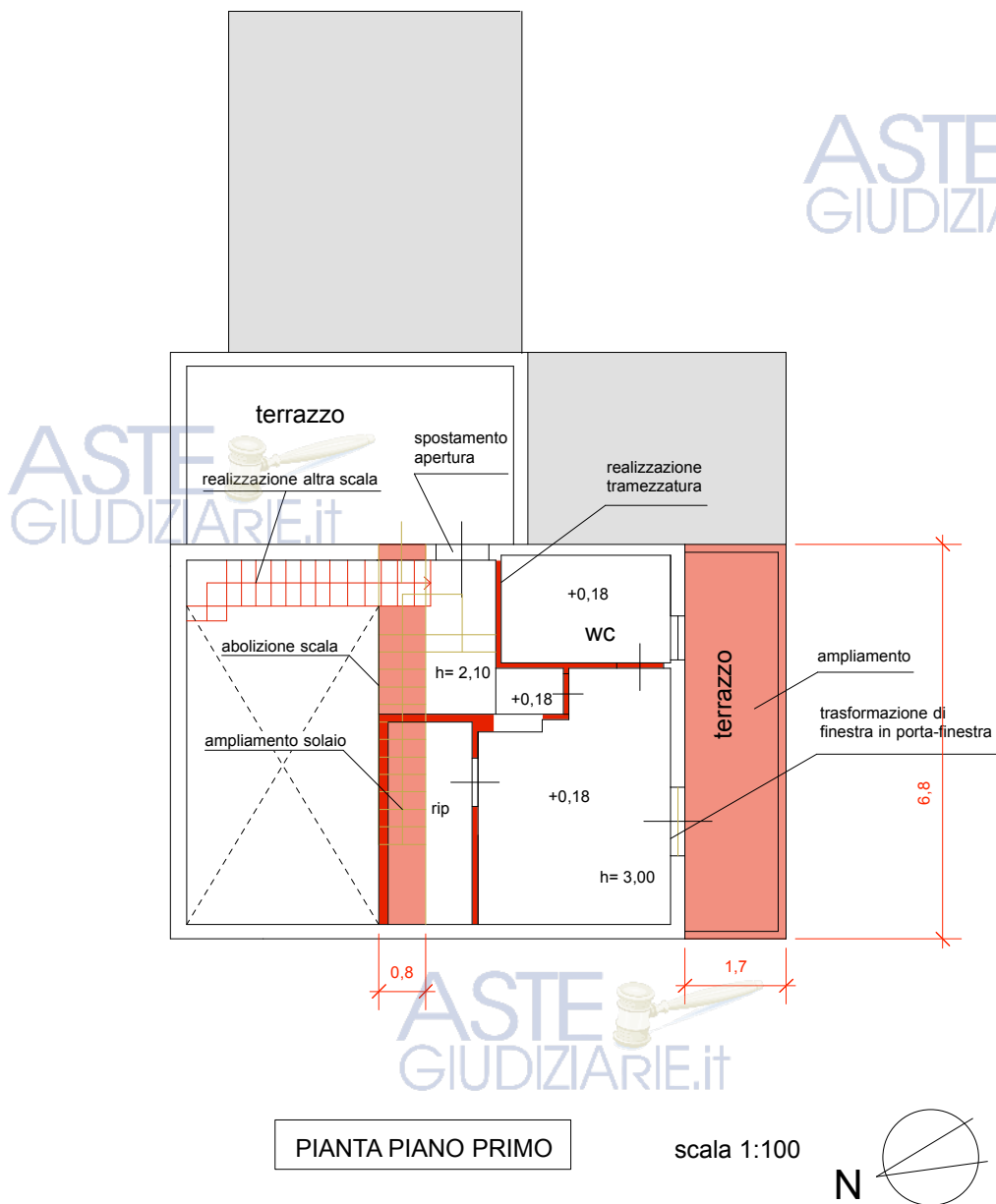
Si rileva altresì la differente misura di interpiano (ml 2,60) nella zona intermedia sottostante il terrazzo centrale di piano primo rispetto a quanto descritto nei grafici (ml 2,40); tale indicazione sembrerebbe tuttavia un errore di battitura in

quanto la struttura dalle foto allegate risultava già completa strutturalmente nella zona considerata (vedasi allegato 5).

b) a piano primo: modifica distributiva interna, delle aperture di prospetto, ampliamento di superficie non residenziale su terrazzo di copertura del nuovo portico di piano terra; ampliamento del solaio di calpestio verso la zona giorno;



-indicazione delle difformità rilevate rispetto al rilievo in sanatoria (prot 6038/95)-



-indicazione delle difformità rilevate rispetto al rilievo in sanatoria (prot 6038/95)-

L'ampliamento di superficie utile con cambio d'uso del preesistente portico a vano cucina, la contestuale realizzazione di altro portico divenuto accessibile e calpestabile dal piano primo, nonché le modifiche delle aperture di prospetto, della forma e posizione della scala interna; le variazioni superficiali, della suddivisione interna rispetto allo stato di rilievo descritto nella istanza di condono, comportano

opere di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001 soggette al rilascio di titolo abilitativo (Permesso di costruire).

I descritti interventi **non sono** a parere del sottoscritto **regolarizzabili** perché eseguiti in assenza di titolo edilizio su immobile peraltro **oggetto di istanza di condono edilizio non definito**¹: per essi si prescrive quindi il ripristino dello stato dei luoghi allo *status quo ante*; non è in tal senso applicabile l'art.36 DPR 380/2001 (art.14 LR 16/2016) essendo l'immobile non conforme alle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore vigente, né al momento della realizzazione dell'abuso né ad oggi; **né è allo scopo applicabile l'art. 40 LN 47/85, essendo le ragioni di credito** (contratto di mutuo fondiario in notaio Caffarelli Eugenio repertorio 4924/1905 del 27/12/2006) **successive all'entrata in vigore della L.326/2003** (ultimo condono edilizio).

L'attività di completamento posta in essere (e interrotta), a prescindere dalle difformità rilevate, **non rispecchia la procedura descritta dall'art. 35 comma 13,14 della LN 47/85 recepita dall'art. 26 Legge regionale 10 agosto 1985 n. 37**²,

¹ Tra gli altri pronunciamenti giurisprudenziali, per Consiglio di Stato, Sentenza n. 2171/2022: *"in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche d'illiceità dell'opera abusiva cui ineriscono strutturalmente, giacché la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare ad libitum e men che mai a trasformare o ampliare i manufatti oggetto di siffatta richiesta, stante la permanenza dell'illecito fino alla sanatoria. Vedasi anche Corte di Cassazione penale Sentenza n. 27993/2020.*

² Art.26 LR 37/85 let g) Decorsi 120 giorni dalla presentazione della domanda e, comunque, dopo il versamento della seconda rata dell'oblazione, il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità le opere di cui all'art. 31 che hanno diritto al conseguimento della concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del primo comma dell'art. 23 della presente legge. A tal fine l'interessato notifica al comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi, ed inizia i lavori non prima di 30 giorni dalla data della notificazione

imposta dalla normativa vigente nel caso di immobili oggetto di condono da completare, con preventivo (rispetto all'attività di completamento dei lavori) inoltre presso l'ufficio tecnico del comune di Monreale di apposita richiesta con perizia giurata sullo stato dei lavori³.

Rispetto alle difformità rilevate a confronto con il rilievo in sanatoria, la Giurisprudenza consolidata ricorda inoltre che *“la disposizione degli articoli 31 e 35 L. 47/85 si occupa di interventi di rifinitura, e non di nuove e diverse opere rispetto a quelli oggetto della richiesta di sanatoria”* (Cons. di Stato n. 3943/2015).

Insieme alla mancata attivazione della Procedura di cui al citato **art. 26 LR 10 agosto 1985 n. 37**, non risulta inoltrata altresì richiesta di Nulla osta paesaggistico presso la Soprintendenza BBCCAA per esistenza di vincolo ai sensi dell'art.142 lettera C) Dlgs 42/2004 per zone tutelate per legge (fiumi, torrenti corsi d'acqua 150 m.) ex L.431/85 -c.d. legge Galasso- fascia di rispetto dei corsi d'acqua) entro il cui limite il lotto appare rientrare (vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato sub 10).

³ Secondo consolidata Giurisprudenza “Al di fuori del perimetro ex art. 35 comma 13 e 14 della legge n. 47/1985, la mera presentazione dell'istanza di condono non autorizza la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento delle opere oggetto della richiesta di sanatoria. Tali opere fino al momento dell'eventuale accoglimento della domanda di condono, devono ritenersi comunque abusive. Inoltre, le opere devono esser conservative, mai aggiuntive e non opere inammissibili per contrasto col D.lgs. 42/2004” (Cons. di Stato n. 1858/2021). E ancora *«la presentazione della domanda di condono non autorizza certamente l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta, i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi»* Sentenza Cons. di Stato n. 5550/2021.

Ai fini della prosecuzione e definizione dell'iter amministrativo del condono edilizio appare pertanto propedeutica come *conditio sine qua non* la **riconduzione dello stato dell'immobile alla consistenza e distribuzione funzionale descritta negli elaborati grafici del condono edilizio**, i cui costi valutati a misura sulla scorta del prezzario regionale opere pubbliche, sono poi detratti dal valore di stima ai fini del calcolo del valore venale del bene.

Sugli altri aspetti inerenti le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo si rappresenta quanto segue; in merito al periodo dell'abuso dichiarato (entro la validità temporale della L.724/1994 - 31/12/1993-), il Comune di Monreale non ha mosso rilievi.

La cubatura realizzata (da rilievo in sanatoria) ad esclusione degli ampliamenti eseguiti *ex post*, e dichiarata in mc 323,83 appare conforme al limite dimensionale imposto dalla normativa sul condono edilizio (mc 750).

Il versamento degli importi per oblazione e oneri concessori risulterebbe completo e congruo, come da attestazioni prodotte dall'amministrazione comunale (v allegati 5). Tuttavia in merito all'oblazione il sottoscritto è del parere che vada ulteriormente integrata per errata indicazione della tipologia edilizia (3) in quanto la tipologia corretta per il calcolo del valore unitario è la tipologia 1 (*opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*), come anche verificabile da confronto con le prescrizioni di zona territoriale omogenea VL2 (vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato sub 10).

calcolo differenza dovuta per oblazione:

superficie totale mq 139,19 x £/mq 108.000 = £ 15.032.520

Oblazione versata: € 8.007.600 differenza da versare £ 7.024.920,00 pari a €

3.628,06 +interessi legali dalla data di pagamento dell'ultimo bollettino (15/12/1995) valutati alla data odierna in € 2.431,51 **per un totale da versare a**

titolo di oblazione pari a € 6.059,57

Capitale: € 3.628,06

Data Iniziale: 15/12/1995

Data Finale: 11/11/2023

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Ai:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
15/12/1995	31/12/1996	€ 3.628,06	10,00%	382	€ 379,70
01/01/1997	31/12/1998	€ 3.628,06	5,00%	730	€ 362,81
01/01/1999	31/12/2000	€ 3.628,06	2,50%	731	€ 181,65
01/01/2001	31/12/2001	€ 3.628,06	3,50%	365	€ 126,98
01/01/2002	31/12/2003	€ 3.628,06	3,00%	730	€ 217,68
01/01/2004	31/12/2007	€ 3.628,06	2,50%	1461	€ 363,05
01/01/2008	31/12/2009	€ 3.628,06	3,00%	731	€ 217,98
01/01/2010	31/12/2010	€ 3.628,06	1,00%	365	€ 36,28
01/01/2011	31/12/2011	€ 3.628,06	1,50%	365	€ 54,42
01/01/2012	31/12/2013	€ 3.628,06	2,50%	731	€ 181,65
01/01/2014	31/12/2014	€ 3.628,06	1,00%	365	€ 36,28
01/01/2015	31/12/2015	€ 3.628,06	0,50%	365	€ 18,14
01/01/2016	31/12/2016	€ 3.628,06	0,20%	366	€ 7,28
01/01/2017	31/12/2017	€ 3.628,06	0,10%	365	€ 3,63
01/01/2018	31/12/2018	€ 3.628,06	0,30%	365	€ 10,88
01/01/2019	31/12/2019	€ 3.628,06	0,80%	365	€ 29,02
01/01/2020	31/12/2020	€ 3.628,06	0,05%	366	€ 1,82
01/01/2021	31/12/2021	€ 3.628,06	0,01%	365	€ 0,36
01/01/2022	31/12/2022	€ 3.628,06	1,25%	365	€ 45,35
01/01/2023	11/11/2023	€ 3.628,06	5,00%	315	€ 156,55

Totale colonna giorni: 10193

Totale interessi legali: € 2.431,51

Capitale + interessi legali: € 6.059,57

Ai fini del completamento dell'iter di condono edilizio necessitano pertanto

le seguenti attività:

1) *ripristino dei luoghi allo stato descritto nel rilievo in sanatoria* tramite la rimozione delle difformità su descritte per adeguare ribadiamo, l'immobile alla condizione dichiarata nel rilievo in sanatoria del 01/03/1995.

I costi materiali degli interventi può desumersi da computo a misura sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche vigente nella regione siciliana (anno 2022), prevedendo le *opere minime necessarie e sufficienti per ricondurre l'opera allo stato descritto nella pratica di condono de qua*, come di seguito specificato:

1) 1.3.1. Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori ...al mc vuoto per pieno: € 36,15

Demolizione portico: mq 1,7 x 6,70 x 3,00 x € /mc 36,15 = € 1.235,24

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) € /mc 291,02

Demolizione parziale aperture: ml (1,90x2,00x0,30x 2+ (1,50+1,00+2,20 +1,20+1,20+1,00)x1,00 x 0,30 + € /mc 291,02 = € 1.370,70

3) 21.1.3. Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico 2) eseguito a mano € /mc 525,82

Demolizione scala in CA e soletta a sbalzo piano I: ml (3,30 x 0,80 + ml 5,50 x 0,80) x 0,25 x € /mc 525,82 = € 925,44

4) 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 e per ogni km € 0,52

Mc 10 x € /mc 0,52 x 5 = € 26,00

5) NP oneri di conferimento a discarica **€ 26,00**

6) 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 406,22

Ricostituzione muro verso portico e chiusura aperture ml $(4,45 \times 2,27 \times 0,30 + 2,20 \times 1,00 \times 0,30 + 1,20 \times 1,00 \times 0,30) \times \text{€/mc } 406,22 = \underline{\underline{\text{€ } 1.645,37}}$

7) 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 1,02

Demolizione tramezzi: ml $((6,50 + 3,70 + 3,70 + 3,00 + 2,10 + 1,90) \times 2,80 + (3,60 + 3,60 + 3,00 + 1,91 + 1,00 + 1,60) \times 2,40) \times 8 \times 1,02 = \underline{\underline{\text{€ } 789,61}}$

8) imprevisti: 10%= € 601,83

sommano interventi ripristino: € 6.620,19

2) **completamento dell'iter istruttorio** per condonare l'immobile allo stato rustico così come rappresentato nel citato rilievo in sanatoria; per poi attivare eventualmente la *procedura di cui all'art.26 LR 10/08/1985 n. 37*. I costi per la definizione dell'intervento corrisponderebbero all'esborso del **conguaglio a titolo di oblazione (€ 6.059,57)**, ai costi per la presentazione (e ottenimento) del Nulla Osta paesaggistico alla Soprintendenza BBCCAA, degli ulteriori elaborati necessari alla definizione della pratica, oneri tecnico-professionali e spese accessorie, valutabili ai fini estimativi in **€ 3.000,00**.

In merito al *completamento delle opere ai sensi dell'art.26 LR 37/85* ove lo si voglia applicare prima del rilascio del titolo abilitativo (e non prevedendo quindi la definizione del condono allo stato rustico, al netto degli ampliamenti e ulteriori difformità nel frattempo operate), andrà prevista altresì la presentazione di deposito

strutturale ai sensi dell'art.93 DPR 380/2001 presso l'ufficio del Genio civile per la realizzazione della scala di collegamento secondo progetto di completamento descritto nella istanza di condono -vedi allegato 5-); l'ulteriore costo di oneri tecnici professionali legati a tali ulteriori adempimenti in questa sede non valutati; essendo ribadiamo la previsione della definizione del condono limitata allo stato descritto nella istanza di condono prot.6038/1995.

Solo a completamento del fabbricato si potrà infine 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 di tutta la documentazione che verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale.

Per completezza è da aggiungere che in merito alla recinzione e al cancello di ingresso risulterebbe istanza di realizzazione di cancello e recinzione su cui il comune avrebbe espresso parere favorevole con nota prot.10427 del 26/04/2007, giusta documentazione esibita dal debitore.

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

L'immobile è allo stato libero da persone e cose nella disponibilità del debitore esecutato (vedi verbale di sopralluogo in allegato 2).

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

In base alla documentazione esistente in atti si evincono le seguenti formalità sui beni oggetto del pignoramento (vedi allegato 9):

1) TRASCRIZIONE del 03/01/2007 - Registro Particolare 200 Registro Generale 361 Pubblico ufficiale NOTAIO xxxxxxxx xxxxxxxx Repertorio 4923/1904 del 27/12/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' riguardante l'immobile sito in Monreale c.da Barone in CF foglio 53 p.lla 2105;

2) TRASCRIZIONE del 03/01/2007 - Registro Particolare 201 Registro Generale 362 Pubblico ufficiale NOTAIO xxxxxxxx xxxxxxxx Repertorio 4923/1904 del 27/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA avente ad oggetto l'immobile sito in Monreale c.da Barone in CF foglio 53 p.lla 2105;

3) ISCRIZIONE del 03/01/2007 - Registro Particolare 153 Registro Generale 363 Pubblico ufficiale NOTAIO xxxxxxxx xxxxxxxx Repertorio 4924/1905 del 27/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banca per la casa spa derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO riguardante l'immobile sito in Monreale c.da Barone in CF foglio 53 p.lla 2105;

4) TRASCRIZIONE del 27/06/2014 - Registro Particolare 22526 Registro Generale 28254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1955 del 02/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxx con sede in San Donato

Milaneze gravante su immobile sito in Monreale c.da Barone in CF foglio 53 p.la 2105;

5) TRASCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 44925 Registro Generale 57485 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 6074 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxx gravante su immobile sito in Monreale c.da Barone in CF foglio 53 p.la 2105;

6)- DIFFORMITÀ URBANISTICO –EDILIZIE/ DEFINIZIONE PRATICA DI CONDONO EDILIZIO PROT.6038/1995; ai fini della regolarità urbanistico edilizia del bene è necessaria la definizione del condono edilizio ai sensi della L.724/1994, previo ripristino con demolizione, di opere eseguite in assenza di titolo.

7) DIFFORMITA' CATASTALI; non rilevabili in quanto l'immobile è censito in categoria F/3 (in corso di costruzione). Da operare variazione catastale (DOCFA) a definizione dell'attività di regolarizzazione edilizia;

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 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, l'area ove insiste il bene pignorato non risulta gravata da uso civico. In data **08 settembre 2023** con lettera

inoltrata via pec, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia inoltrava al sottoscritto Attestazione circa l'inesistenza di diritti di uso civico sull'area di sedime del fabbricato ove insiste il bene pignorato rilasciata su istanza formulata dal sottoscritto (vedi allegato 15) .

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

Dall'esame dei documenti disponibili e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato non risulta costituito condominio (vedi allegato 2).

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, Tito-lo 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 stima: Valore di mercato come Valore di trasformazione

Trattandosi di bene non ultimato non definito né abitabile; necessitante di interventi edilizi propedeutici alla regolarizzazione edilizia e per il completamento finalizzato alla agibilità, il criterio di stima adoperato coincide con la ricerca del **Valore di trasformazione** del bene, che si applica infatti in tutti i casi in cui si ricerca il valore di un bene strumentale, ovvero di un bene che entra all'interno di un processo produttivo: è impiegato per la stima delle aree edificabili e per gli immobili destinati a trasformazione e da ristrutturare, di edifici o opere non ultimate. **In un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato coincidono.**

Il valore di trasformazione si desume quale differenza attualizzata tra il valore del bene post trasformazione e i costi necessari alla detta trasformazione.

Formalmente, il valore di trasformazione è dalla formula riportata di seguito


$$V_{tr} = \sum_{i=0}^n \frac{(V_{mp_i} - K_{tr_i})}{q^i}$$

Dove V_{tr} = costo di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato stato finale

K_{tr} = costi di trasformazione

$q = (1+r)$ coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi. Dove (r) è il tasso di sconto all'attualità.

Si considera in tal senso il tempo di realizzazione entro 4 anni dalla data della presente perizia; il saggio di attualizzazione (r) pari al tasso di rendimento dei Titoli di stato a 5 anni (4,10%).

Al fine di valutare il bene *post trasformazione* il sottoscritto ha utilizzato il metodo di stima "comparativo" al fine di determinare il valore di mercato del bene al termine del processo di trasformazione, ponendolo a confronto con beni simili esistenti nell'intorno considerato secondo analoghe caratteristiche.

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione ossia:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita degli ultimi mesi/anni;

-gli *asking price* relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili nei siti telematici specializzati;

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

Ognuna di dette fonti è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla relativa attendibilità considerando che:

- i prezzi restituiscono un dato concreto di mercato e quindi certo. Dall'analisi degli atti di compravendita oltre al prezzo è possibile rilevare le caratteristiche dell'immobile in quanto a consistenza, caratteristiche specifiche, servizi ed accessori.

-gli *asking price* sono un dato puntuale da cui è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, sebbene il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi di mercato concretamente utilizzabili, possono essere considerati ai fini valutativi, ma con un "peso" ed un'attendibilità inferiore e soprattutto come verifica dei risultati di stima.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non vengono utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare *ex post* l'attendibilità del valore attribuito. Ai fini della stima del bene pignorato il sottoscritto ha considerato lo stato

urbanistico-edilizio così come emergente dalle indagini effettuate; lo stato d'uso e le caratteristiche intrinseche, così come le condizioni posizionali, le dotazioni tecnologiche.

Per il calcolo della **superficie commerciale** e dei relativi ragguagli è stato utilizzato il **DPR 138/98**, come sopra specificato.

Il **criterio di stima** per confronto di mercato adoperato è il *metodo diretto sintetico 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; nello specifico **post lavori di trasformazione (beni ultimati in ottimo stato d'uso)**.

-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 Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject* al termine del processo produttivo di trasformazione, come su indicato.

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 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.

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 mercato⁴.

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, il prezzo medio di mercato –P mercato- (*selling price*) e il prezzo medio di offerta –P offerta- (*asking price*) di modo che:

$$\lambda = \frac{P_{\text{mercato}}}{P_{\text{offerta}}}$$

Il coefficiente di allineamento (λ) utilizzato per la presente stima è la media di sconto desunta nel territorio provinciale di Palermo, dal Rapporto di Banca d'Italia denominato “*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*”-2 trimestre 2023 ivi riportato alla tabella 5 sul “*Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre aprile-giugno 2023- sud e isole aree non urbane*” pari al 10,6 %. Il coefficiente è pertanto pari allo 0,894 (100-10,60)/100

b)- Indagini di mercato e costituzione del campione

⁴ 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

Le indagini dirette di immobili simili *post lavori di trasformazione* (ville e villini con lotti di pertinenza in ottimo stato d'uso nella zona considerata o limitrofa), si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all. 14.1):

Comparabile A:

ANNUNCIO del 05/05/2022 *agenzia Immobiliare HOMEITALIA: GIACALONE VILLA BIFAMILIARE PANORAMICA* ottimo stato rif: 1767 - rif. 1767 *giacalone villa bifamiliare su due livelli composta da : (1° livello) piano terra ingresso su ampia zona living con termo camino e cucina in muratura , wc. 2 livello (piano primo) 3 camera da letto , wc . inoltre la villa e collegata dall'interno da una scala che porta al piano seminterrato dove troviamo box di mq 40 con accesso carrabile dall'esterno. richiesta € 190.000,00 - attualmente la villa e' locata con scadenza contratto 2023*

Mq 140/ € 190.000,00- x 0,894= € 169.860,00; € /mq 1.213,28

Comparabile B:

ANNUNCIO del 26/10/2023 *agenzia Immobiliare HOME PAL CASA INDIPENDENTE IN VENDITA A MONREALE RIF. 318034 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! A Monreale in via P.G. 10 vendesi casa di 160 mq con terreno di 1500 mq, composta di sette vani piu' due bagni ed ingresso, collegati con scala interna.nuova costruzione in cemento armato con pilastri e trave.cucina rustica con forno a legna con copertura in trave di legno, larga pari a due stanze. pavimento esterno cementato. possibilita' di separazione per due appartamenti casetta rustica catastata adibita a magazzino .oggi inagibile ma ricostruibile con base pronta. possibilita' di n.10 auto per parcheggio.*

Mq 160,00 + 1500 giardino calcolato ai sensi del DPR 138/98: = mq 1500 -160x5= 700: 160x0,1+540x0,02= mq 186.80

Mq 186,80/ € 250.000,00 x 0,894=; € 223.500,00; €/mq 1.196,46

Comparabile C:

ANNUNCIO del 20/07/2023 *agenzia Immobiliare SOLARA: VILLA IMMERSA NEL VERDE ZONA PIOPPO GIACALONE* Se cerchi una villa immersa nel verde, con totale privacy, ma con servizi vicini, dove godere di splendide albe e meravigliosi tramonti, questa casa è quella che fa per te. Nel comune di Monreale, in località Giacalone - Pioppo, si propone la vendita di una villa singola di circa 120 mq interni e 3000 mq di giardino, sapientemente e finemente ristrutturata con impianti a norma, infissi in legno con vetriniera, cappotto termico, riscaldamento sia con termosifoni che con un classico ed affascinante camino. Da

una comoda strada si accede alla proprietà dove troviamo un ampio garage di circa 40mq, internamente la villa è composta da salone doppio con camino e ampie vetrate sul giardino, cucina abitabile, camera da letto, bagno con doccia e ripostiglio al piano terra, da una scala in legno si accede al livello superiore dove troviamo uno studio, un bagno con doccia e una camera da letto. Il giardino è molto bello oltre che pensato per vivere i vari momenti della giornata anche a seconda dell'esposizione solare infatti vi sono molti punti relax dove leggere un buon libro a contatto con la natura o organizzare delle belle cene in famiglia o con amici, via anche lo spazio per una splendida piscina e un grande prato all'inglese proprio davanti casa. La villa è in regola con la documentazione, vi è il certificato di abitabilità ed è in condizioni eccellenti, non necessita di nulla ed è pronta per essere abitata.

Mq 120,00 + 3000 giardino calcolato ai sensi del DPR 138/98: = mq 3000 -120x5= 2400: 120x0,1+2280x0,02= mq 177,60

Mq 177,60/ € 250.000,00 x 0,894; € 223.500,00; €/mq 1.258,44

1)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 8,24%, 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.

- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona 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 (denominati A,B,C).

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	169.860,00	223.500,00	223.500,00	- ?? -	
Data	22/05/2022	26/10/2023	20/07/2023	-	-
Superficie	140	186,80	177,60	171,08	€/mq 1196,40
Manutenzione (*)	2	2	2	2	€/mq 200,00
Livello piano	1	0	0	1	0,02% Va
Servizi igienici	2	2	2	2	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	0	1	1	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 4.200,00
Caratteristiche intr.	1	1	2	1	5% Va
Pos. estrinseca	2	0	1	1	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	1.213,28	1.196,40	1.258,44	?	

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. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, si è rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -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 tra il primo semestre 2023 (ultimo tabellato) e il primo semestre del 2022 per immobili censiti in categoria simile, ville e villini; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto ai prezzi 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: €169.860,00:140,00 mq= € 1.213,28 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: €223.500,00:186,80 mq=€ 1.196,40 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: €223.500,00:177,60 mq=€ 1.258,44 €/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 apprezza per il comparabile B e C; il prezzo marginale relativo è il seguente:

Comparabile B: € 223.500x0,02= € 4.470,00

Comparabile C: € 223.500x0,02= € 4.470,00

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €/mq 200,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da mediocre a discreto e da discreto a ottimo); per i livelli intermedi si considera €/mq 150,00 ossia per passare dai livelli intermedi (mediocre/sufficiente; o sufficiente/discreto; o discreto/buono; buono/ottimo): alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci, rispetto al soggetto della valutazione, si può considerare il seguente stato:

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: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00. Si apprezza la relativa mancanza per il comparabile C

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 4.200,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando €/mq 428,00x mq 10-vedi quotazioni Borsino immobiliare-).

Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica della unità immobiliare, 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.

Nel caso dei comparabili e del *subject*, tale aspetto si valuta per il comparabile C:

-Prezzo medio del comparabile C: € 223.500,00x0,05=€ 11.175,00

Prezzo marginale per posizione estrinseca

Il coefficiente commenta la caratterizzazione per vicinanza al centro abitato o ai servizi principali della zona. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

-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)	€ 1.196,40	€ 1.196,40	€ 1.196,40
Data	-	-	-
Manutenzione	-	-	-
Livello piano	-	-€ 4.470,00	-€ 4.470,00
Servizi igienici	-	-	-
Impianto di riscaldamento	-	-	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Car. intrinseche	-	-	-€ 11.175,00
Posizione estrinseca	-	-	-

-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 dato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C	
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento
Prezzo (€)		169.860,00		223.500,00		223.500,00
Data	-	-	-		-	
Superficie	(171,08- 140,00) +31,08	+€ 37.184,11	(171,08- 186,80- -15,72	- € 18.807,72	(171,08- 177,60) -6,52	-€ 7.800,65
Manutenzione	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-
Livello piano	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€ 4.470,00	(1-0) +1	+€ 4.470,00
Servizi igienici	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-

impiantistica	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-1) -1	- € 4.500,00
Car. intrinseche	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-1) -1	-€ 11.175,00
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Pos. estrinseca	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Prezzo corretto		€ 207.044,11		€ 209.162,28		€ 204.494,35
Prezzo <i>subject</i>						€ 206.900,24

- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 209.162,28 - € 204.494,35) / € 204.494,35 x 100 = 2,28% la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene allo stato finale post lavori** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 206.900,24 (€/mq 1.209,37)**

Calcolo valore attuale

Costi di completamento. I costi di completamento dell'immobile possono essere valutati e stimati (quale costo minimo e sufficiente) sulla scorta dell'applicativo CRESME (Centro ricerche economiche sociologiche e di mercato nell'edilizia). Considerando sul punto, interventi di edilizia/impiantistica analoghi a quelli prevedibili per l'immobile oggetto di verifica, l'applicativo ha valutato una spesa di € 113.229,92 (vedi allegato 16).

Valore attuale dell'immobile desunto per trasformazione. 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 secondo la formula già ricordata:

$$V_{tr} = \sum_{i=0}^n \frac{(V_{mp_i} - K_{tr_i})}{q^i}$$

Dove V_{tr} = costo di trasformazione (coincidente con il valore di mercato attuale)

V_{mp} = valore di mercato stato finale

K_{tr} = costi di trasformazione

$q = (1+r)$ coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi. Dove (r) è il tasso di sconto all'attualità.

Si considera in tal senso il tempo di realizzazione entro 4 anni dalla data della presente perizia; il saggio di attualizzazione (r) pari al tasso di rendimento dei Titoli di stato a 5 anni (4,10%).

Sulla base di tali dati, il valore attualizzato del bene viene valutato in:

$$\underline{V_{tr} \text{ (valore attuale del bene)}} = (\text{€ } 206.900,24 - \text{€ } 113.229,22) \times 1/(1+0,0410)^4 = \underline{\text{€ } 79.763,15}$$

Il valore attualizzato del bene tiene conto dello stato attuale, dei presunti oneri di completamento, descritti in ogni caso ai soli fini estimativi, in quanto possono subire variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario dei singoli interventi, tempo effettivo di esecuzione.

-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".

Al valore di stima determinato vanno pertanto detratti gli oneri per la definizione del condono valutati in € 15.679,76 (€ 6.620,19 + € 6.059,57 + € 3.000,00)

Il valore attuale determinato sarà pertanto pari a € 64.083,39 (€ 79.763,15 – 15.679,76) e in c.t. **€ 64.100,00 valore dell'immobile.**

-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 5%, funzione: 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dei requisiti di agibilità (in questa sede non valutabili), l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente; 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; ancora 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.

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

€ 64.100,00 -5%= € 60.895,00 e in c.t. € **61.000,00** (diconsi euro sessantunomila e centesimi zero) **prezzo lotto a base d'asta.**

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

L'immobile risulta pignorato a favore del creditore procedente per la piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1).

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A -unico- che si compone di n° 57 pagine e n° 16 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 31/12/2023

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA

Arch. ALESSANDRO GAETA
n. 3929

Allegati:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Ill.mo sig. G.Es
- 2- Verbale di sopralluogo;
- 3- Certificazioni anagrafiche: 3.1. codice fiscale del debitore;

- 4- Documentazione catastale: 4.1. visura catastale aggiornata;
4.2. planimetria catastale aggiornata;
- 5- Documentazione inerente l'istanza di condono prot.3068/1995 L.724/94
- 6- Atto di compravendita in Notaio xxxxxxxx del 27/12/2006 rep. 4923)
- 7- Atto di divisione in Notaio xxxxxxxx del 27/12/1980 rep.9720;
- 8- Successione di xxxxxxxx n.31 vol.4922 del 20/12/1999
- 9 Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RR II di Palermo;
- 10- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 07/07/2023 con prot.30873
- 11- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 12- Difformità evidenziate rispetto al rilievo in sanatoria;
- 13- Documentazione fotografica;
- 14- Fonti utilizzate per la stima: 14.1. comparabili. *asking price* 14.2
quotazione OMI; 14.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 15- Nota commissariato Usi civici del 09/11/2023;
- 16- Calcolo costi di costruzione (applicativo CRESME)
- 16- Comunicazione con le parti; 16.1. lettere per sopralluogo; 16.2.; comunicazioni
della Trasmissione della CTU alle parti interessate;