

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 90/2023CREDITORE PROCEDENTE **[REDACTED]***contro*

DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

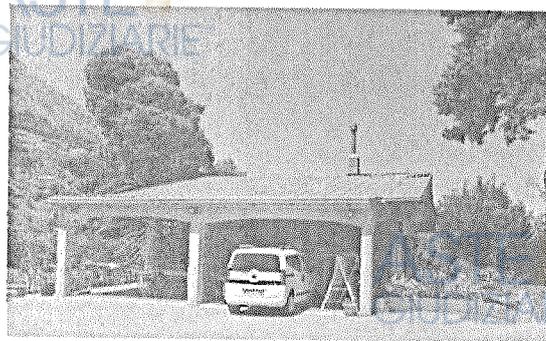
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA SIRACUSA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 3

Il LOTTO 3 è costituito dalla piena proprietà di un'abitazione e dei terreni intorno siti in Altofonte (PA) contrada Quarantino, oggi via Valle di Fico n. 45, piano terra. Gli immobili sono identificati all'unità negoziale n. 3 della nota di trascrizione del pignoramento e precisamente:

- Immobile 1 - Fabbricato censito al NCEU del Comune di Altofonte nel foglio di mappa 15, particella 84, Cat. A/3, vani 5,5;
- Immobile 2 - Terreno censito nel NCT del Comune di Altofonte nel foglio di mappa 15, particelle 82.
- Immobile 3 - Terreno censito nel NCT del Comune di Altofonte nel foglio di mappa 15, particelle 85.



Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**LOTTO N. 3****PREMESSA**

Con provvedimento del 03.04.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Alessia Falzone, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 3009 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 08.04.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569 comma 1° c.p.c. e preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14.06.2024.

In data 17.07.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda il **lotto di vendita n. 3** che, ai fini di una maggiore appetibilità dei beni, comprende un fabbricato (punto 2.1 dell'atto di pignoramento immobiliare) e n. 2 terreni limitrofi (punti 2.2 e 2.3 dell'atto di pignoramento immobiliare).

Gli immobili del **LOTTO n. 3** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- **2.1.** piena proprietà di abitazione in Altofonte (PA), contrada Quarantino snc, piano terra, censita al NCEU di Altofonte nel foglio 15, p.lla 84, categoria A/3, vani catastali 5,5;
- **2.2.** piena proprietà di terreno in Altofonte, contrada Quarantino, censito al NCT nel foglio 15, particella 82, mq 5.382;
- **2.3.** piena proprietà di terreno in Altofonte, contrada Quarantino, censito al NCT nel foglio 15, particella 85, mq 215.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 24.10.1980 in notaio Dott. Francesco Chiazzese di Misilmeri (PA) Rep. 53331 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 08.11.1980 ai nn. 40362 e 33235 da potere di ~~_____~~ (All. 01).

Dati catastali:

Il lotto è costituito da:

- Abitazione in villino, censito al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 84;
- Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 82;
- Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 85.

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 02, 03 e 04).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale (All. 05) e la mappa catastale (All. 06) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 07), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, ad eccezione di un'errata collocazione grafica del fabbricato, di cui alla particella 84, che risulta nell'estratto di mappa catastale ruotato di 90° rispetto alla sua reale posizione (All. 08).



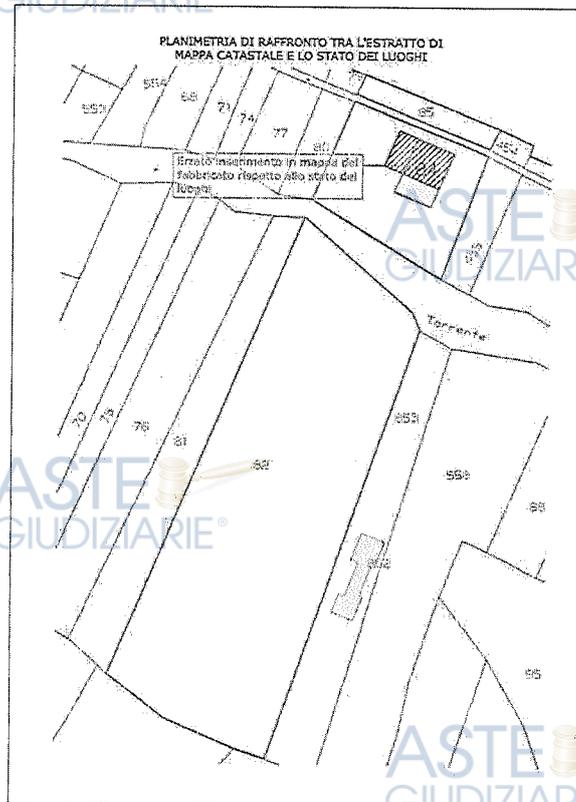
Ortofoto attuale (da Google Earth) - (All. 05)



Estratto di mappa catastale (All. 06)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
(All. 07)



Sovrapposizione mappa catastale e sagoma fabbricato
(All. 08)

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

Il **LOTTO 3** è costituito da:

- Abitazione unifamiliare, censita al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 84, cat. catastale A/3, al C.T. riporta la stessa particella 84;
- Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 82, qualità uliveto e seminativo arboreo;
- Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 85, qualità uliveto e aranceto.

Tipologia: unità immobiliare ad un piano fuori terra adibita ad abitazione unifamiliare circondata da terreni (sub. 82 di mq 5.382, 84 di mq 1.186 e 85 di mq 215) coltivati a uliveto, frutteto, agrumeto e orto, per una superficie complessiva di mq 6.783,00.

Ubicazione: Comune di Altofonte (PA) contrada Quarantino, oggi via Valle di Fico n. 45, piano terra.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura in c.c.a. e solai in latero-cemento. La copertura ha il tetto a due falde.

Accessi: si accede dalla via Valle di Fico al numero civico 4.

Confini: i lotti di terreno facente parte del lotto 3 e sui quali insiste il fabbricato confinano a nord con Valle di Fico, a est con stradella privata di confine con il terreno identificato alle particelle 452, 454, 455, 853 e 952, a sub con terreni identificati alle particella 181 e 182 e a ovest con terreni identificati alla particella 79, 80 e 81. Il lotto di terreno (part.lle 82 e 84) sono divise da un torrente, oggi prosciugato, denominato Valle di Fico.

Pertinenze: non risultano pertinenze.

Dotazioni condominiali: trattandosi di un'abitazione isolata, non risulta costituito un condominio

Composizione interna: internamente l'unità immobiliare destinata ad abitazione è di 5,5 vani composti da cucina, soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 2 ripostigli, w.c., disimpegno e portico. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni a persiane in alluminio anodizzato.

Per quanto riguarda i terreni sono coltivati ad uliveto, agrumeto e orto. Complessivamente sono presenti circa 400 ulivi, 20 alberi da frutto e un'area coltivata ad orto.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, gli impianti elettrico e idrico sono realizzati sottotraccia e rispondono alla normativa vigente all'epoca della realizzazione. L'impianto elettrico è allacciato alla rete elettrica, l'impianto fognario è costituito da una fossa settica tipo Imhoff.

La copertura a falde presenta il manto in onduline di amianto (Eternit). Questa tipologia di rivestimento è composta da amianto e cemento, ed è risaputo che rappresenta un rischio per la salute se le fibre di amianto vengono liberate nell'aria e inalate. Nel nostro caso, trattandosi di un immobile facente parte di una procedura esecutiva, si è ritenuto opportuno procedere con la stima dei costi per la rimozione delle lastre di amianto dalla copertura, lo smaltimento e la bonifica per garantire la sicurezza dell'ambiente.

La scrivente ha pertanto fatto richiesta in data 17.01.2025 ad un'azienda specializzata nella bonifica dell'amianto dai tetti la quale, pur segnalando di potere stimare i costi definitivi solo dopo un effettivo sopralluogo, ha fornito il preventivo di massima in data 17.01.2025 per la rimozione, bonifica e trasporto e smaltimento del manufatto in cemento amianto in oggetto comprendendo i costi per la redazione del Piano di Lavoro, da presentare all'A.S.P. di Palermo, secondo la normativa vigente. Secondo il preventivo redatto n. 9/25 della NATUR@MBIENENTE S.R.L. i costi ammontano a € 5.000,00 (All. 09).

Inoltre sono stati calcolati i costi per il ripristino del manto di copertura per un importo di € 13.642,95, come da computo metrico (All. 10).

E.G. Es. 90/2023 - LOTTO 3

ABITAZIONE SITA IN ALTOFONTE (PA) CONTRADA QUARANTINO, VIA VALLE DI FICO N. 45 - FOGLIO 15, PARTICELLA 84

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I LAVORI DI RIPRISTINO DEL MANTO DI COPERTURA

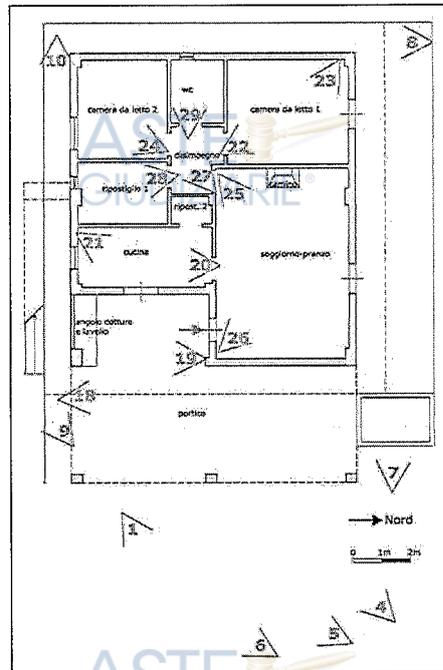
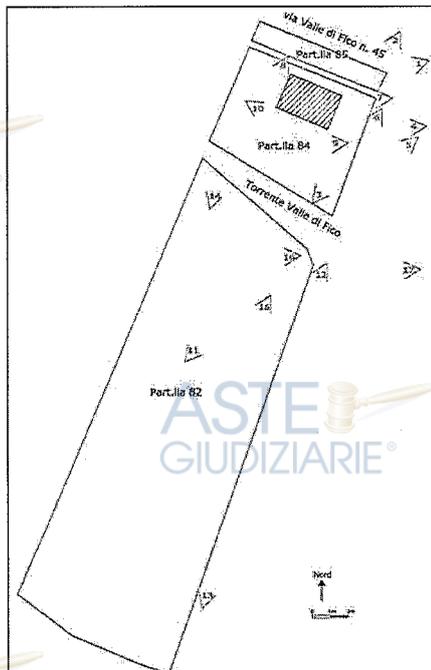
Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia anno 2024

OPERE PROVVISORIALI

N.	ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	DIMENSIONI			QUANTITA'	IMPORTI	
				PAR.U G.	LUNG.	LARG.		H/PESO	PREZZO UNITARIO
1	SIC24_26.1.1	Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del P.I.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane.							
		10+11,07+10+11,07=		42,14		3,00	126,42		
		mq					126,42	8,68	1.097,33
2	SIC24_26.1.3	Smontaggio a opera ultimata di ponteggio in elementi portanti metallici compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito. - per ogni m ² di ponteggio in opera misurato dalla base.							
							126,42		
		m2					126,42	3,83	484,19

Attestato di prestazione energetica: non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto per la sua redazione si dovrà prevedere il relativo costo da detrarre dal valore di stima (€ 200,00).

Fotografie dei luoghi (All. 11)



Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici parte esterna e interno (All. 06)

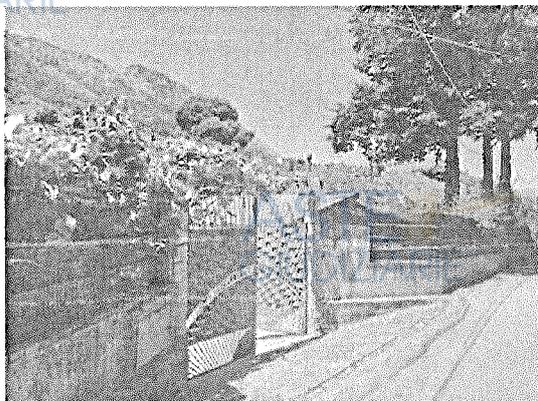


Foto n. 01 - Ingresso da via Valle di Fico n. 45

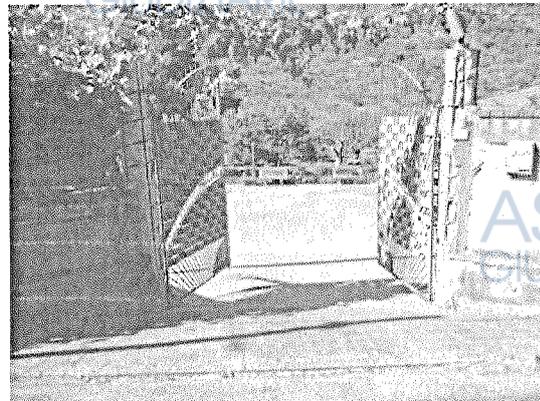


Foto n. 02 - cancello d'ingresso da via Valle di Fico n. 45

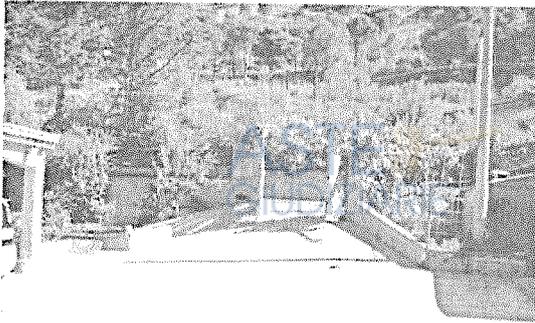


Foto n. 03 – corte d'ingresso alla proprietà

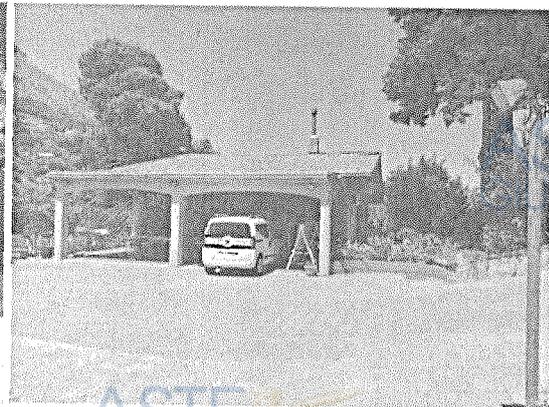


Foto n. 04 – prospetto est (vista dal portico)

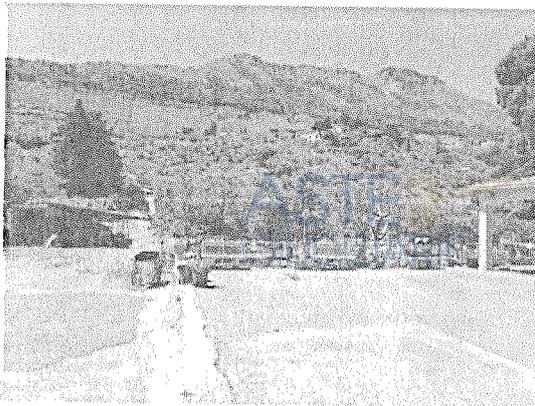


Foto n. 05 – corte di pertinenza

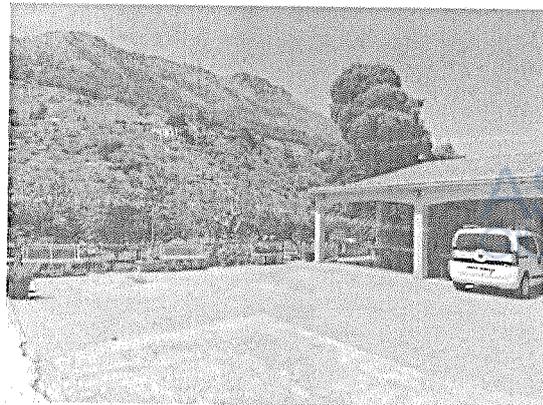


Foto n. 06 – corte di pertinenza



Foto n. 07 – prospetto laterale a nord



Foto n. 08 – prospetto retro a ovest con agrumeto

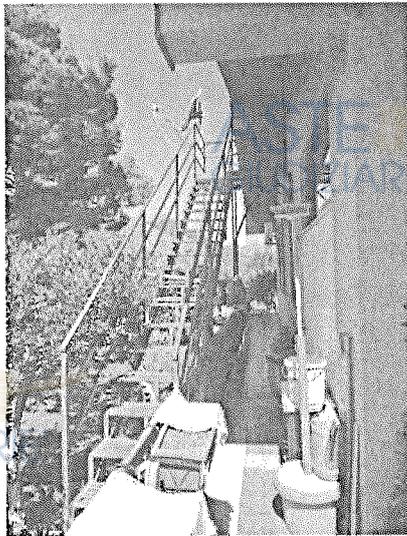


Foto n. 09 – prospetto laterale lato sud



Foto n. 10 – prospetto laterale lato sud



Foto n. 11 – vista dell'abitazione da sud

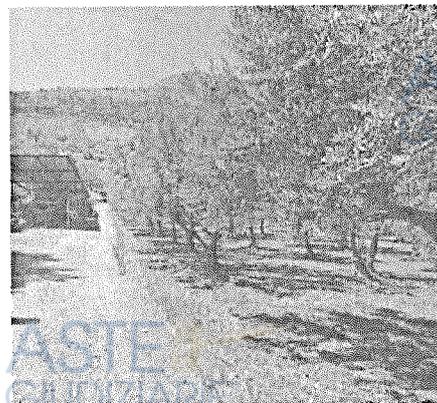


Foto n. 12 – stradella di confine e uliveto

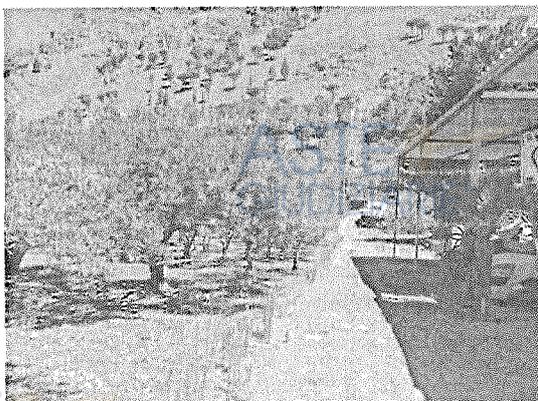


Foto n. 13 – stradella di confine e uliveto



Foto n. 14 – agrumeto

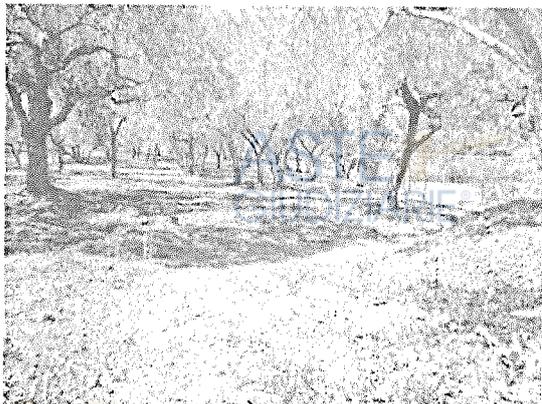


Foto n. 15 - uliveto



Foto n. 16 - orto



Foto n. 17 - Torrente



Foto n. 18 - portico



Foto n. 19 - Angolo cottura del portico



Foto n. 20 - cucina interna



Foto n. 21 – cucina

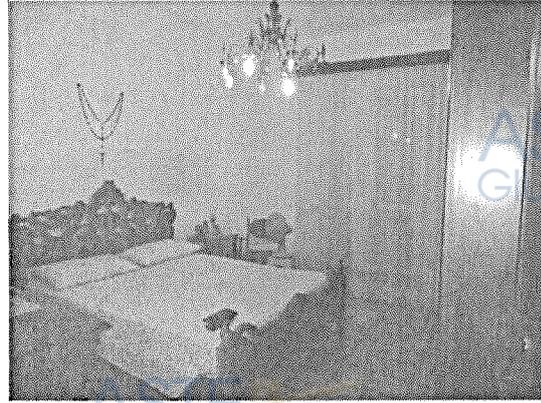


Foto n. 22 – camera da letto 1



Foto n. 23 – camera da letto 1



Foto n. 24 – camera da letto 2



Foto n. 25 – soggiorno-pranzo



Foto n. 26 – soggiorno-pranzo

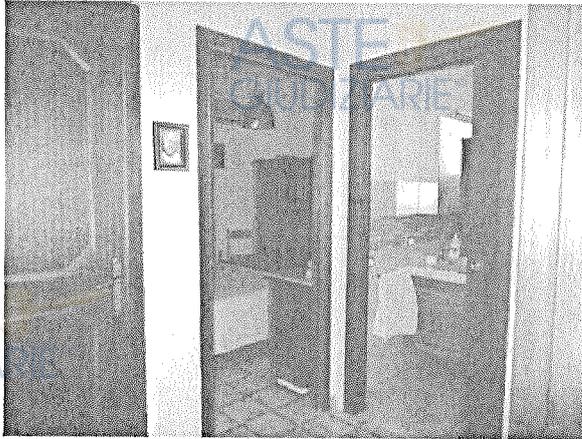


Foto n. 27 – disimpegno

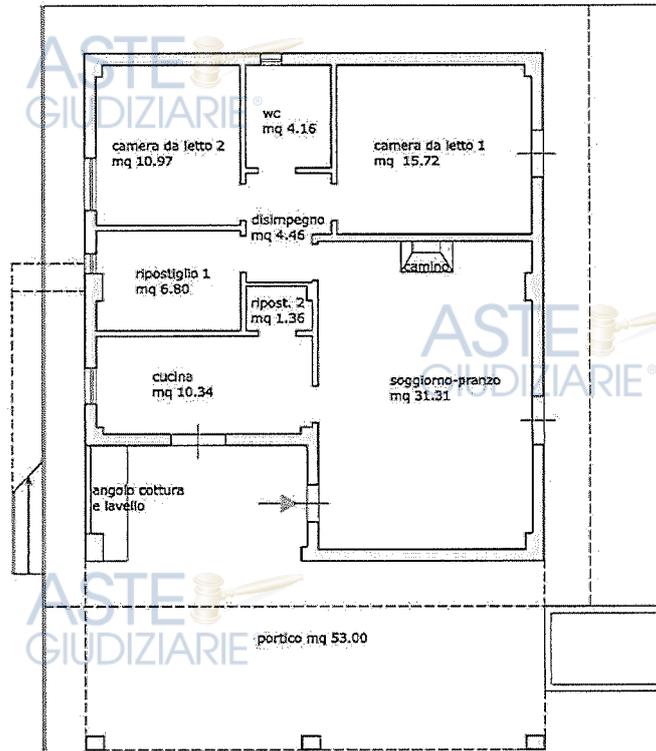


Foto n. 28 – Ripostiglio



Foto n. 29 – w.c.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 12)

Superficie utile interna: mq 85,12

Superficie commerciale: mq 108,67

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è di metri 3,10.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto 3 è costituito da:

- Abitazione in villino, censita al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.la 84, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 116,00, Rendita € 369,27 (All. 13); la particella 84 del foglio 15, nella quale insiste il fabbricato, nasce dalla particella del Catasto Terreni 83 dello stesso foglio, che oggi risulta soppressa (All. 14).

- Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 82, Porzione AA qualità uliveto, are 48, Reddito dominicale € 27,27, agrario 23,55 e Porzione AB qualità seminativo arboreo, are 5,83, Reddito dominicale € 3,16, agrario 1,20 (All. 15);
- Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 85, Porzione AA qualità uliveto, are 1,86, Reddito dominicale € 1,06, agrario 0,91 e Porzione AB qualità aranceto, are 0,29, Reddito dominicale € 0,79, agrario 0,40 (All. 162).

Le visure catastali attuali (All. 02, 03 e 04) e storiche (All. 13, 14, 15 e 16), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

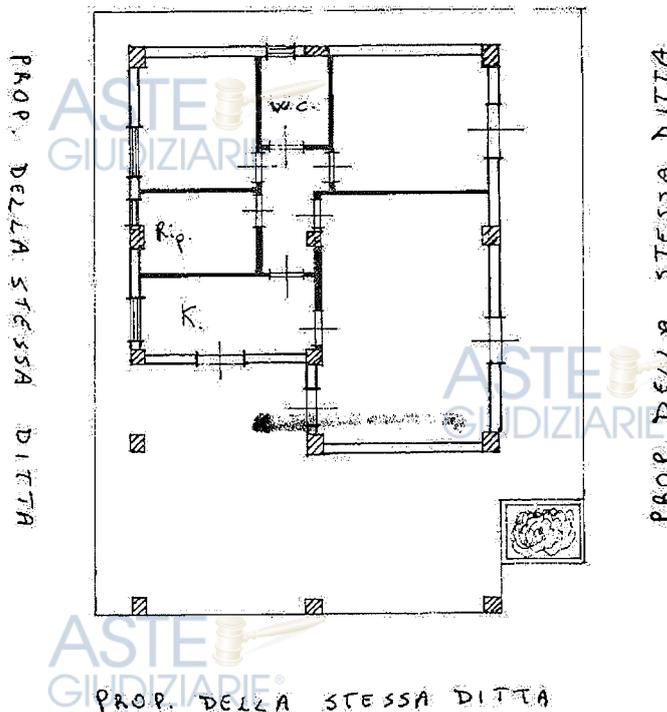
Intestatari catastali dell'immobile [REDACTED] nata ad Altofonte (PA) il 21.05.1947 per la quota intera.

Planimetria catastale: data di presentazione 28.02.1986 e ultima planimetria in atti (All.17). Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (All. 12) risulta una difformità interna che riguarda la realizzazione di un tramezzo tra il disimpegno e la cucina come evidenziato nei grafici a seguire (All. 18).

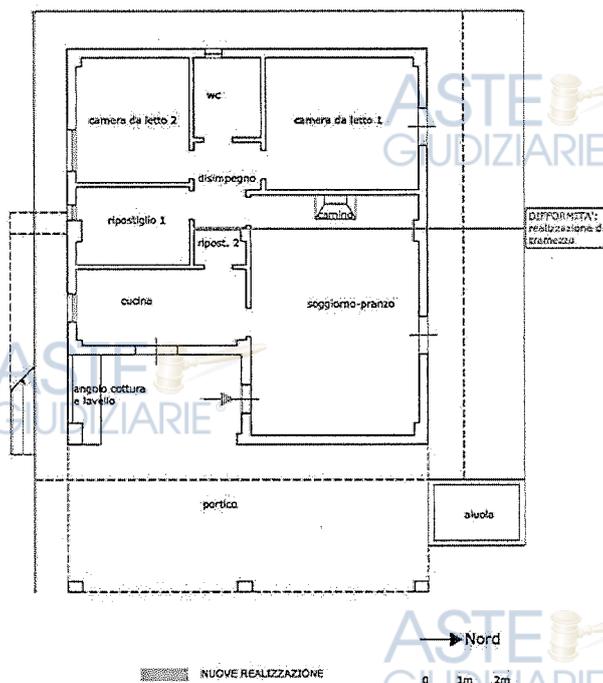
Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista catastale è necessaria la variazione catastale (DOCFA) il cui costo è pari a € 650,00 così descritto:

• Tributi catastale	€ 50,00
• <u>Competenze per variazione catastale</u>	€ 600,00
SOMMANO	€ 650,00

Tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima.



Estratto planimetria catastale
 (All. 17)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale
 (All. 18)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO n. 03 composto da:

- **piena proprietà di abitazione in villino**, sita in Altofonte via Valle di Fico n. 45, piano terra, censito al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 84, di 5,5 vani così costituiti: un soggiorno-pranzo (living), una cucina, due camere da letto, due ripostigli, un w.c. e un portico, inoltre il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato è destinato, secondo il certificato di destinazione urbanistica, *per la maggior parte a zona fascia di rispetto al torrente per 20 ml di assoluta inedificabilità e in minima parte a zona E1 fascia di rispetto al bosco di origine artificiale*;
- **piena proprietà di terreno** censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 82, destinato in prevalenza a uliveto e seminativo-arboreo, inoltre è destinato, secondo il certificato di destinazione urbanistica, *per la maggior parte a zona E1 fascia di rispetto al bosco di origine artificiale, la restante a fascia di rispetto al torrente per 20 ml di assoluta inedificabilità*;
- **piena proprietà di terreno** censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 15, p.lla 85, destinato in prevalenza a uliveto e agrumeto, inoltre è destinato, secondo il certificato di destinazione urbanistica, *a zona E1 fascia di rispetto al bosco di origine artificiale*.

Complessivamente nei terreni del lotto 3 sono presenti circa 400 ulivi e 20 alberi da frutto.

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale

I lotti di terreno facente parte del lotto 3 e sui quali insiste il fabbricato confinano a nord con Valle di Fico, a est con stradella privata di confine con il terreno identificato alle particelle 452, 454, 455, 853 e 952, a sub con terreni identificati alle particelle 181 e 182 e a ovest con terreni identificati alla particella 79, 80 e 81. Il lotto di terreno (part.lle 82 e 84) sono divise da un torrente, oggi prosciugato, denominato Valle di Fico.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risulta una difformità interna che riguarda la realizzazione di un tramezzo tra il disimpegno e la cucina. Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista catastale è necessaria la **variazione catastale (DOCFA)** il cui costo è pari a € 650,00, già detratto dal valore di stima.

Per il fabbricato è stata presentata istanza di sanatoria edilizia assunta al prot. n. 2273/81 del 01/04/1986 a nome ██████████ non ancora definita. I costi per il **completamento della sanatoria** ammontano a circa **€ 1.700,00**.

Da tale confronto tra i grafici allegati alla richiesta di sanatoria e il rilievo dello stato dei luoghi risulta una difformità costituita dalla realizzazione di un tramezzo tra il disimpegno e la cucina. Si rileva che tali difformità coincide con quelle già descritta al quesito n. 3 in merito al raffronto con la planimetria catastale. Pertanto è possibile asserire che vi è coincidenza tra la planimetria catastale e i grafici presentati in sanatoria, ma entrambe non coincidono con lo stato dei luoghi. La difformità interna potrà essere regolarizzata attraverso la **CILA TARDIVA** i cui costi ammontano a **€ 2.100,00** già detratti dal valor di stima.

L'immobile non è dotato dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Per la sua redazione si prevede un costo di **€ 200,00** il cui importo è stato detratto dal valore di stima. La copertura a falde presenta il manto in onduline di amianto (Eternit). Per la sua dismissione, bonifica e smaltimento è stato previsto un costo di **€ 5.000,00**, oltre i costi per il ripristino del manto di copertura per un importo di **€ 13.642,95** e per l'iter della pratica presso gli enti preposti di **€ 2.820,00**.

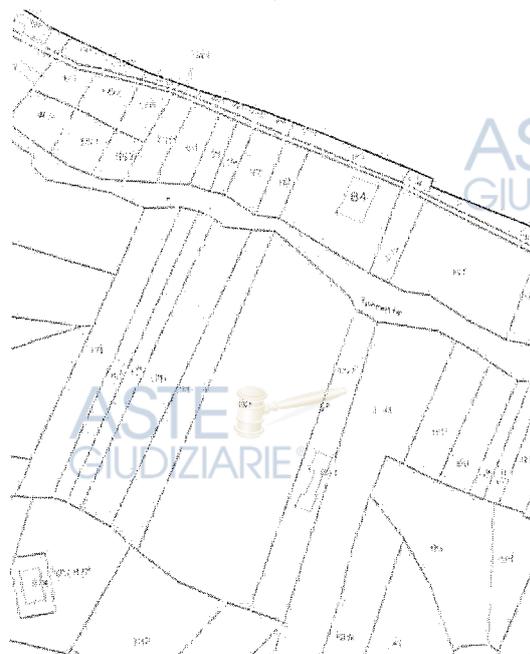
PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 79.800,00 (diconsi euro settantanovemilaottocento/00))

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

Con atto di compravendita del 24.10.1980 a rogito del Dott. Francesco Chiazzese, Notaio in Misilmeri, rep. //, trascritto l'08.11.1980 ai nn. 33235 rp. e 40362 rg. da potere di ██████████ nata ad Altofonte(PA) il 09.02.1914 ██████████ e nato ad Altofonte (PA) il 14.08.1947 (**All. 1**) la signora ██████████ acquista la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Altofonte, contrada Quarantino, censito nel Catasto Terreni nel foglio di mappa 15 alle particelle 82 (seminativo), 83 (aranceto), 84 (fabbricato rurale) e 85 (aranceto) (**All. 19**). Successivamente la particella 83 sarà soppressa e nella particella 84 sarà costruito un fabbricato censito al Catasto Fabbricati alla stessa particella del Catasto Terreni (**All. 6**).



Estratto di mappa catastale antico
(All. 19)



Estratto di mappa attuale
(All. 6)

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

Per i tre immobili costituenti il **Lotto 3** è stata presentata presso il Comune di Altofonte in data 23.07.2024 istanza di accesso agli atti (**All. 20**) e in data 05.11.2024 richiesta di certificato di destinazione urbanistica assunta al prot. n. 16368 del 06.11.2024 (**All. 21**).

Dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione agli atti è stato possibile verificare quanto segue.

Il fabbricato censito nel Catasto fabbricati alla **particella 84** del foglio di mappa 15 è stato realizzato nel 1982 senza titolo edilizio. Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria edilizia assunta al prot. n. 2273/81 del 01/04/1986 a nome **[REDACTED]** non ancora definita. Sono stati versati a titolo di oblazione rispettivamente in data 29.03.1986 L. 1.430.000, in data 11.07.1986 L. 1.468.600 e in data 31.10.1986 L. 1.502.000 per complessivi L. 4.400.600 in € 2.271,56 (**All. 22**).

Per tale sanatoria sono stati rilasciati:

- N.O. ai fini del Vincolo Idrogeologico in data 13.11.2013 Prot. n. 150356 (**All. 23**);

- N.O. relativo al Vincolo Paesaggistico con dichiarazione di Silenzio Assenso (BB.CC.AA.) assunto al prot. n. 8187 del 07.10.2016 (All. 24).

Da quanto potuto accertare, a seguito dell'esame dell'istanza di sanatoria, il Comune ha richiesto in data 20.12.2019 prot. n. 11136 (All. 25) assegnando un termine di 90 giorni per procedere al completamento della pratica, di produrre una serie di documenti (in parte già prodotti) e calcolato i costi restanti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria secondo il quadro riepilogativo sottostante:

- Per il contributo sugli oneri concessori
- Per diritti di segreteria
- Per carpetta edilizia

€ 1.269,48

€ 50,00

€ 3,87

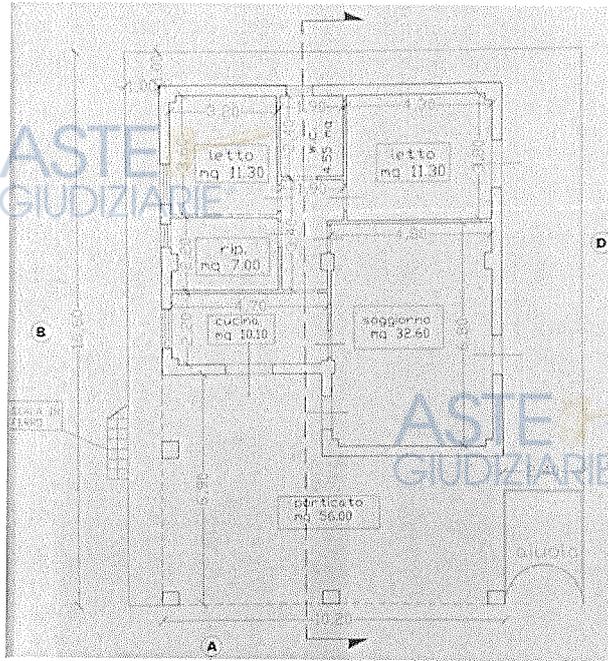
Essendo tali richiesta del 2019, si procede al calcolo per la rivalutazione del contributo sugli oneri concessori e degli interessi che risultano ammontare a circa € 1.638,92.

Pertanto i costi per il completamento della sanatoria ammontano a circa:

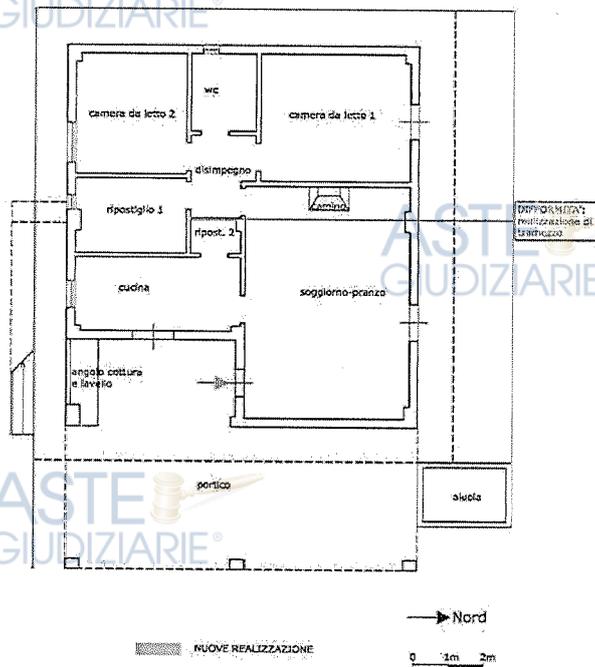
€ 1.638,92+50,00+3,87= € 1.692,79 in c.t. circa **€ 1.700,00**

Alla data degli accertamenti, non risultano versati tali oneri, né risulta alcuna comunicazione circa l'improseguibilità della domanda di sanatoria né il diniego della concessione.

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune è possibile confrontare i grafici allegati alla richiesta di sanatoria (All. 25) e il rilievo dello stato attuale dei luoghi (All. 12).



Estratto grafico presentato in sanatoria (All. 25)



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
differenze rispetto al grafico di progetto autorizzato
(All. 26)

Da tale confronto risulta una differenza costituita dalla realizzazione di un tramezzo tra il disimpegno e la cucina. Si rileva che tali differenze coincidono con quelle già descritte al

quesito n. 3 in merito al raffronto con la planimetria catastale. Pertanto è possibile asserire che vi è coincidenza tra la planimetria catastale e i grafici presentati in sanatoria, ma entrambe non coincidono con lo stato dei luoghi.

La difformità interna potrà essere regolarizzata attraverso la CILA TARDIVA.

Il costo della regolarizzazione opere interne ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2016:

• Per CILA tardiva diritti fissi	€ 100,00
• Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
• Competenze professionali (Cassa di previdenza e I.V.A.)	€ 1.000,00
SOMMANO	
	€ 2.100,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

In data 11.12.2024 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 27) secondo il quale:

Foglio di Mappa	Particella	P.R.G.	Vincoli	Note
15	82	Per la maggior parte zona E1* Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale, la restante Fascia di rispetto al torrente per 20 ml. di assoluta inedificabilità.	Sismico, Paesaggistico e Galasso L.431/85	*Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole (art. 3, comma 9°, L.R. 13/1999), e relativi D.P. del 28.06.2000 e art. 89 L.R. 6/2001, comma 3°, in quanto trattasi di un complesso boscato artificialmente rimboschito.
15	84	Per la maggior parte zona fascia di rispetto al torrente per 20 ml. di assoluta inedificabilità, la restante zona E1* Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale	Sismico, Paesaggistico idrogeologico, Galasso L.431/85 e PAI	La particella 84 del foglio di mappa 15 individua un fabbricato con area di pertinenza, per il quale è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 in data 01.04.1986 al prot.lla n. 2273 dalla sig.ra Antibo Silvana. Le particelle 84 ed 85 del foglio di mappa 15, ricadono nelle tavole del PAI, entro un'area a rischio fana R3, con pericolosità P4 molto elevata
15	85	Zona E1* Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale	Sismico, Paesaggistico idrogeologico, Galasso L.431/85 e PAI	

Stralcio del C.D.U.

(All. 27)

Inoltre sempre il C.D.U. riporta che le suddette particelle sono interessate dal P.A.I. – “Bacino Idrografico del Fiume Oreto”, deliberazione n. 25 del 15.12.2020 e D.S.G. n. 41 del 19.02.2021. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato C.D.U.

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

L'immobile è attualmente occupato dai coniugi debitori [REDACTED] nato in Altofonte (PA) il 29.01.1943 [REDACTED] nata in Altofonte (PA) il 21.05.1947 come risulta dal certificato di residenza (All. 28).

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

Da quanto potuto accertare parte dei beni pignorati erano già stati oggetto delle procedure esecutive riunite n. 104/93 + 965/94 e 110/2006 R. G. Esec.

Il G.E. delle predette esecuzioni con provvedimento dell'11.10.2012, a seguito di una relazione del custode del 10.10.2012, preso atto del contenuto della relazione di accertamento tecnico eseguito dal Dipartimento di prevenzione dell'A.S.P. di Palermo sullo stato dei manufatti che formano oggetto dei lotti A)1, B), F), J), non essendo possibile determinare i costi necessari alla loro messa in sicurezza e rimozione dei materiali inquinanti, ne revocava la vendita. Da quanto comunicato dalla cancelleria del Tribunale le presenti procedure limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura risultano estinte.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

1) Completamento sanatoria edilizia	€	1.700,00
2) Redazione A.P.E.	€	200,00
3) DOCFA	€	650,00
4) Bonifica copertura in amianto (preventivo NATUR@MBIENTE)	€	5.000,00
5) Computo metrico estimativo per il ripristino del manto di copertura	€	13.642,95
6) Pratica presso gli Enti preposti (Soprintendenza, G.C. e Comune)	€	2.820,00
7) CILA TARDIVA	€	2.100,00
TOTALE COMPLESSIVO	€	26.112,95

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- IPOTECA GIUDIZIALE nn. 04439/30127 del 02.08.1994 nascente da decreto Ingiuntivo del 28.07.1994 Tribunale di Palermo, Rep. 3626 rinnovata il 31.07.2014 ai nn. 3029 rp. e 33473 rg. a favore di [REDACTED]
- IPOTECA GIUDIZIALE nn. 04438/30126 del 02.08.1994 nascente da decreto Ingiuntivo del 28.07.1994 Tribunale di Palermo, Rep. 3627, rinnovata il 31.07.2014 ai nn. 3028 rp. e 33472 rg. a favore [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 21.08.2014 - Registro Particolare 28163 Registro Generale 35920 Pubblico ufficiale: Tribunale di Palermo Repertorio 3568 del 08.08.1994 – atto esecutivo o cautelare – Rinnovazione di pignoramento ex legge 69/2009. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24085 del 1994.
A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 15.03.2023 - Registro Particolare 10283 Registro Generale 12681 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Palermo Repertorio 760 del 08.02.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. A favore di [REDACTED] contro: [REDACTED]
[REDACTED]

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

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

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

L'immobile è non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Trattandosi di fabbricato isolato, non esiste un condominio costituito.

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

Criterio di stima

Per la tipologia di immobile e per l'esistenza di diverse tipologie edilizie similari (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il metodo di confronto di mercato: il Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, ascensore, riscaldamento, giardino, terrazzo, locali, bagni, balconi, superficie commerciale, stato al rogito), la stima del prezzo marginale si svolge

attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da n equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili comparables generici, di indici j e k, la differenza tra i relativi prezzi P_j e P_k è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT_jk delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$V_{jk} = P_j - P_k = (CRT_{j1} - CRT_{k1}) \cdot p_1 + (CRT_{j2} - CRT_{k2}) \cdot p_2 + \dots + (CRT_{jn} - CRT_{kn}) \cdot p_n$ in cui p_i sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per i = 1, ..., n).

Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{1j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{2j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ \dots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{mj} - CTR_{0j}) \cdot P_j \end{cases}$$

dove:

P_j è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j-esima, con J = 1, 2, ...mm espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

CRT_ji,, rappresenta la caratteristica i-esima, con i = 1, 2, ..., n, della generica compravendita j- esima;

p_i è il prezzo marginale della caratteristica i-esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D^{-1} \times P$$

dove:

p è il vettore di stima costituito da $n + 1$ elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

$$p = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ($\det D \neq 0$ e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;
2. Il sistema è sottodeterminato ($m < n + 1$) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: $p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$;
3. Il sistema è sovradeterminato ($m \geq n + 1$) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: $p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Il compendio immobiliare dal sopralluogo presenta le seguenti caratteristiche:

Immobile 1: il fabbricato per civile abitazione, censito al C.F. del Comune di Altofonte, al foglio 15, particella 84, categoria catastale A/3, ha superficie catastale mq 116,00.

Internamente l'unità immobiliare è di 5,5 vani composti da: soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due ripostigli, disimpegno e da un portico.

Superficie utile interna: mq 85,12

Altezza utile interna: metri 3,10

Ha una superficie commerciale di **mq 108,67** così calcolata.

Superficie commerciale:

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Com.
Soggiorno-pranzo	31,31	1	31,31
Cucina	10,34	1	10,34
Camera da letto 1	15,72	1	15,72
Camera da letto 2	10,97	1	10,97
Wc	4,16	1	4,16
Disimpegno	4,46	1	4,46
Ripostiglio 1	6,80	1	6,80
Ripostiglio 2	1,36	1	1,36
Portico mq 53 per i primi 25 mq si considera il 35%	25,00	0.35	8,75
Per i restanti 28 mq si applica il 10%	28,00	0.10	2,80
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	12,00		12,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq			108,67

È sprovvisto di impianto di riscaldamento; presenta un camino, pompe di calore, scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria e ha uno stato manutentivo normale. L'immobile insiste su un terreno censito alla particella 84 del foglio 15 e ha una superficie catastale di mq 1.186,00.

Immobile 2: il lotto di terreno identificato alla particella 82 del foglio 15 ha una superficie catastale di mq 5.382,00 per lo più destinato ad uliveto (circa 400 alberi) e frutteto (circa 20 alberi).

Immobile 3: il lotto di terreno identificato alla particella 85 del foglio 15 ha una superficie catastale di mq 215,00 per lo più destinato a frutteto.

STIMA IMMOBILE 1

Fabbricato

L'immobili oggetto di stima particolareggiata, consiste di una unità immobiliare ad uso residenziale (cd) *subject*, riferita al 2° (secondo) semestre 2024.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso ed alle relative quotazioni. In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONE RURALI, codice di zona: R2 del Comune di Altofonte, riferiti al II° semestre del 2024, per abitazioni di tipo economico, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 385,00 ed i 570,00 Euro (All. 29).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	670	L	1,5	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	570	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	365	540	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	1,6	2,3	L

Stralcio dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI)

(All. 29)

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd comparables), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (subject), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (comparables) sono:

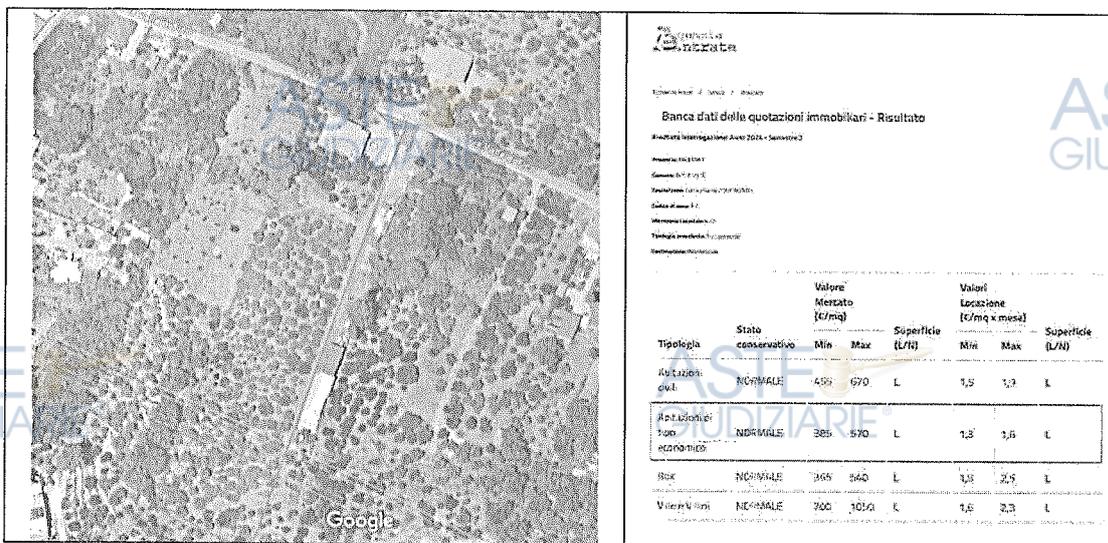
Offerte di Agenzie immobiliari:

- KI immobiliare di Giancarlo Catanese via Discesa Giardini, 6 Altofonte – PA – Cod. annuncio: EK-116829575/comparable - C1
- RE/MAX PLATINUM 9 –via Sciuti, 98 – PA – Rif. 407941031-5 /comparable – C2
- HOMEITALIA Group srl via Alfonso Borrelli, 50 – PA – cod. annuncio MT1878/comparable – C3

	<p>PIANO TERRA h = 3,00</p>	
<p>Pianta Piano terra</p>	<p>Pianta Piano terra</p>	<p>Pianta Piano terra</p>
<p>Comparable C1</p>	<p>Comparable C2</p>	<p>Comparable C3</p>

<p>PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO</p>	
<p>Pianta Piano Terra</p>	<p>Subject</p>
<p>Subject</p>	<p>Subject</p>
<p> </p>	<p> </p>

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali	5	5	5	5,5
Superficie commerciale (m2)	242	117	130	109
Bagni	2	2	2	1
Riscaldamento	Assente	Assente	Assente	Assente
Condizioni	da ristrutturare	da ristrutturare	normali	normali
Anno di costruzione	1970	1994	-	1982
Piano	terra	terra	terra	terra
Totale piani	1	1	3	1
Portico	si	si	si	si
Giardino	si	si	si	si
Stato al rogito	Libero	Libero	Libero	Occupato
Prezzo (€)	110.000	85.000	120.000	?



Avendo ampliato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca della stima (comparables C1, C2 e C3), occorre riallineare, cronologicamente i prezzi ed omogeneizzare quelli degli immobili situati nella stessa zona di quella dell'immobile di stima. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, si effettua il riallineamento attraverso una apposita tabella dati, utilizzando gli indici ISTAT (FOI), di rivalutazione monetaria.

TABELLA DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable C ₁	Comparable C ₂	Comparable C ₃	Subject	
Zona OMI		B1	C1	B1	C1	
Semestre Omi		2° Sem. 2024	2° Sem. 2024	2° Sem. 2024	(Epoca di stima) 2° Sem. 2024	
Epoca del Dato	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	830	520	830		
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca comparabile	385	385	570		
	Coefficiente di epoca $K_{ei} = V_{OMI\ epoca\ di\ stima} / V_{OMI\ epoca\ comparabile}$	2,156	1,351	1,456	V_{OMImin}	V_{OMImax}
Localizzazione generale	Valore Centrale OMI residenziale zona subject ed epoca di stima	850	1050	800	385	570
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	610	780	610		
	Coefficiente di zona $K_{iz} = V_{OMI\ zona\ subject} / V_{OMI\ epoca\ comparabile}$	1,393	1,346	1,311	Prezzo min adm	570+385
Prezzo rilevato all'epoca della stima P_{ci} [€]		110.000,00	85.000,00	120.000,00	Prezzo max adm	570+385
Consistenza ragguagliata S [m ²]		242	117	130	Costo unitario €/m	450
Prezzo unitario $pci = P_{ci} / S_{ci}$ [€/m ²]		455	726	923	Costo unitario €/m	510
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = 0,50 \times (V_{OMImed} \times kei + pci \times kli)$ [€/m ²]		974	1016	1049		

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test, rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti. Occorre ora verificare che essi siano compresi nel range di ammissibilità, costituito dall'intervallo OMI della zona del subject all'epoca della stima. Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (R2) è registrato (per la tipologia in esame) un valore minimo di € 385,00 ed un valore massimo di € 570,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

$$\text{Valore minimo} = € 385,00/m^2 \quad \text{Valore massimo} = € 570,00/m^2$$

Risulta, quindi, che dei tre comparables, con cui si è costituito il campione estimativo, tutti e tre superano il test di ammissibilità. Prezzi complessivi, da considerare nelle successive analisi, per i tre immobili risultanti ammissibili, saranno quelli omogeneizzati che hanno superato il test. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (comparables). Il sistema di stima è formato da una matrice,

costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati a 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.
- La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		0,85	0,85	0,85	0,85

Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,70				
3	0,60				
4 e O.	0,50				
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80		0,80		
Realizzato da 45 anni e O.	0,70	0,70		0,70	0,70
SUBTOTALE PRODOTTI		0,70	0,80	0,70	0,70

Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
Abitabile (condizioni <i>normali</i>)	1,00			1,00	1,00
Da ristrutturare	0,60	0,60	0,60		
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 x p.)					
Bagni ed Complementi					
Bagni: 1,0 - (N° locali - N° bagni) x 0,1		0,30	0,30	0,30	0,45
Balconi: SI = 1,10; NO = 0,90					
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,05	1,05	1,05	1,05
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,05	1,05	1,05	1,05
Riscaldamento					
Autonomo	1,05				
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALE PRODOTTI		0,17	0,17	0,28	0,42

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	
Locato	1,20				1,20
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 m ²	1,20				
Compresa fra 70 m ² e 100 m ²	1,10				
Maggiore di 110 m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SUBTOTALE PRODOTTI		1,30	1,30	1,30	1,20
TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		0,13	0,15	0,22	0,30

Le caratteristiche da analizzare, in questo caso, sono quelle estrinseche ambientali (C.E.A.) e quelle intrinseche posizionali (C.I.P.): degli edifici, delle unità immobiliari e di quelle legali.

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	0,85	0,13
Comparable C2	0,85	0,15
Comparable C3	0,85	0,22
Subject	0,85	0,30

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			Vettore prezzi corretti noti [€/m ²]
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,00	0,17	455
Comparable C2	1	0,00	0,15	726
Comparable C3	1	0,00	0,08	923

	0,15111	1	0,15111	701,33
	0,17215	1	0,17215	
	0,1224	1	0,1224	
	mq	€/mq	totale €/mq	
	108,67	700,00	76.069,00	

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare il **valore unitario pari a € 700,00/mq.**

Nota, pertanto, l'incognita $V1 = € 700,00/mq$, il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di: $€ 700,00/mq \times 108,67 m^2 = € 76.069,00$ (diconsi euro settantaseimilaseccantanove/00).

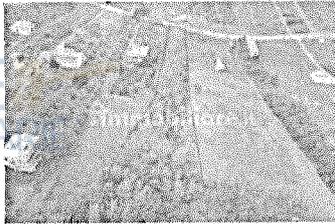
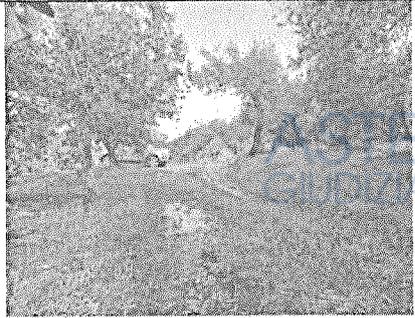
STIMA DEI TERRENI

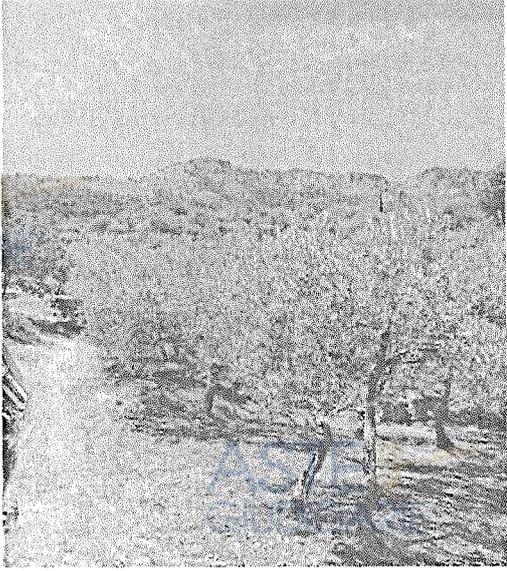
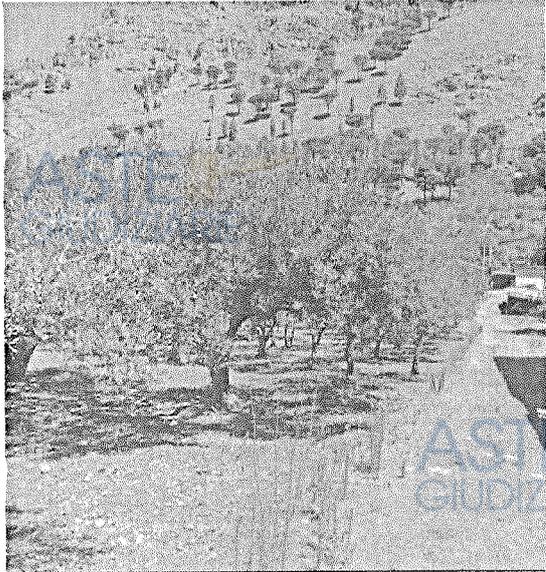
Per quanto riguarda il calcolo dei valori di mercato fondiario nel caso dei terreni agricoli si procede all'individuazione del prezzo medio a mq per terreni simili ai nostri.

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (comparables) sono:

Offerte di Agenzie immobiliari:

- 7RE IMMOBILIARE via Principe di Scordia, 75 Palermo – PA – Cod. annuncio: Rif. 3724/comparable - C1
- 7RE IMMOBILIARE via Principe di Scordia, 75 Palermo – PA – Cod. annuncio: Rif. 3750/comparable – C2
- IMMOBILIARE ARCO ANTICO, affiliato TECNOCASA - corso Calatafimi, 490 – PA – cod. annuncio 60535338/comparable – C3

		
		
Terreno uliveto	Terreno uliveto	Terreno uliveto
Comparable C1	Comparable C2	Comparable C3

	
Terreno uliveto	
Subject	Subject

	Descrizione sintetica	Superficie (mq)	Richiesta economica (€)	Importo unitario (€/mq)
Comparable C1	Appezamento di terreno agricolo, pianeggiante con accesso diretto dalla strada piantato ad uliveto.	3.362,00	€ 13.000,00	3,87
Comparable C2	Appezamento di terreno agricolo, pianeggiante con accesso diretto dalla strada destinato a bosco misto, uliveto, frutteto e incolto produttivo.	3.000,00	€ 15.000,00	5,00
Comparable C3	Appezamento di terreno agricolo, per lo più pianeggiante con accesso diretto dalla strada destinato uliveto con 40 alberi.	1.039,00	€ 6.500,00	6,25

Adottando un valore medio tra i valori presi in esame si ha: $(3,87+5,00+6,25)/3 = \text{€/mq } 5,04$ che costituisce il valori medio di mercato fondiario nel caso dei terreni agricoli similari ai nostri.

Poiché i terreni componenti il lotto 3 hanno similari caratteristiche e vincoli, si procede alla loro valutazione nel complesso:

Descrizione	foglio	particella	Superficie catastale (mq)
IMMOBILE 1 - Terreno sul quale insiste il fabbricato	15	84	1.186,00
IMMOBILE 2	15	82	5.382,00
IMMOBILE 3	15	85	215,00
Totale complessivo mq			6.783,00

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva dei terreni per il valore medio del prezzo di mercato di terreni similari, si ha:

$\text{mq } 6.783,00 * \text{€/mq } 5,04 = \text{€ } 34.186,32$ (diconsi trentaquattromilacentottantasei-trentadue)

RIEPILOGO

IMMOBILE	Dati Catastali	Valore stimato(€)
FABBRICATO	fg. 15 part.lla 84	76.069,00
TERRENI	Fg. 15 particella 82, 84 e 85	34.186,32
SOMMANO	€	110.255,32

Il più probabile valore di stima del LOTTO 3 è di euro 110.255,32 (diconsi euro centodiecimiladuecentocinquantacinque/trentadue)

Dal valore di stima del lotto 3 si detraggono i seguenti costi (come indicato al QUESITO 8):

1) Completamento sanatoria edilizia	€	1.700,00
2) Redazione A.P.E.	€	200,00
3) DOCFA	€	650,00
4) Bonifica copertura in aminato (preventivo NATUR@MBIENTE)	€	5.000,00
5) Computo metrico estimativo per il ripristino del manto di copertura	€	13.642,95
6) Pratica presso gli Enti preposti (Soprintendenza, G.C. e Comune)	€	2.820,00
7) CILA TARDIVA	€	2.100,00
TOTALE COMPLESSIVO		€ 26.112,95

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 26.112,95

$$V = € 110.255,32 - € 26.112,95 = € 84.142,37$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è in c.t. di euro 84.000,00 (diconsi euro ottantaquattromila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

$$€ 84.000,00 - 5\% \text{ di } € 4.200,00 = € 79.800,00 \text{ (diconsi euro settantanovemilaottocento/00)}$$

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Atto di compravendita Rep. 53331 Notaio Chiazzese

ALLEGATO 2 – Visura catastale attuale del fabbricato P.lla 84

- ALLEGATO 3 – Visura catastale attuale del terreno P.lla 82
ALLEGATO 4 – Visura catastale attuale del terreno P.lla 85
ALLEGATO 5 – Ortofoto
ALLEGATO 6 – Estratto di mappa catastale fg. 15
ALLEGATO 7 – Stimatrix
ALLEGATO 8 – Sovrapposizione estratto di mappa catastale con aerofotogrammetria
ALLEGATO 9 – Preventivo di spesa per eliminazione copertura in amianto
ALLEGATO 10 – Computo metrico estimativo per il ripristino della copertura
ALLEGATO 11 – Documentazione fotografica
ALLEGATO 12 – Rilievo dello stato dei luoghi
ALLEGATO 13 – Visura catastale storica del fabbricato P.lla 84
ALLEGATO 14 – Visura catastale storica del terreno P.lla 84
ALLEGATO 15 – Visura catastale storica del terreno P.lla 82
ALLEGATO 16 – Visura catastale storica del terreno P.lla 85
ALLEGATO 17 – Planimetria catastale fg. 15 p.lla 84
ALLEGATO 18 – Grafico con difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale
ALLEGATO 19 – Estratto di mappa storico
ALLEGATO 20 – Richiesta accesso agli atti del Comune di Altofonte
ALLEGATO 21 – Richiesta C.D.U.
ALLEGATO 22 – Copia istanza di sanatoria
ALLEGATO 23 – N.O. vincolo idrogeologico
ALLEGATO 24 – N.O. vincolo Paesaggistico
ALLEGATO 25 – Elaborati grafici di sanatoria
ALLEGATO 26 – Grafico con difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici della sanatoria
ALLEGATO 27 – Certificato di destinazione urbanistica
ALLEGATO 28 – Certificato residenza debitrice
ALLEGATO 29 – Banca dati quotazioni immobiliari (OMI)
- Palermo, data 27.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessia Falzone



Alessia Falzone

