

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 207/2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VINCENZO DI LORENZO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRO GAETA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Piena ed esclusiva proprietà di ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3) sita in SAN

CIPIRELLO (PA Via Novara n. 10 Piano terra, censita in catasto fabbricati di San Cipirello

al Foglio 2 Particella 719 Subalterno 5 Natura A3 - Consistenza 3,5 vani,

oooooooo

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina IMPERIALE dell'Esecuzione
Immobiliare civile n.207/2024 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto 2** della procedura esecutiva in
epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da una
premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due
capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.3
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....pag. 7
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.11
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignoratopag.17
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lottopag.19
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.21
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.22
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.28
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.28
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.29
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.29
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.29
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.31
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.45

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  di ac
GIUDIZIARIE®  per

ASTE GIUDIZIARIE

XXXXXX
ASTE
in risulta trascritta in f

re esecutato

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

Particella 2313 Natura T - TERRENO Consistenza 71 are 23 centiare, Indirizzo CONTRADA FEOTTO; – **Immobile 3: SAN CIPIRELLO (PA) Foglio 2 Particella 719 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani, Indirizzo Via Novara n. civico 10 Piano T P.Q.M.** dispone la prosecuzione delle attività con riferimento agli immobili nn 1, 2 e 3 (sopra individuati); sospende le operazioni di stima e immissione in possesso con riferimento agli immobili dai nn. 4 a 28; assegna al creditore procedente termine di gg. 30 per integrare la documentazione nel senso richiesto con il presente provvedimento, avvertendolo che, in difetto della documentazione integrativa richiesta, sarà dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione, senza ulteriori avvisi o convocazioni. assegna al Custode successivo termine di giorni 20 per deduzioni sulla documentazione integrata dal creditore”

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

In data **09 gennaio 2025** inoltrava istanza presso il Commissariato per la liquidazione degli Usi civici della Sicilia per la **certificazione circa esistenza di diritti di uso civico** gravante su area del fabbricato sito in San Cipirello via Novara 14 (in catasto 10) censito in catasto fabbricati foglio 2 p.lla 719 sub 5, istanza che veniva evasa in data 15 gennaio 2025 attestando l'assenza di diritti di uso civico, così certificando:

“In riscontro alla richiesta della S.V., visti gli accertamenti effettuati dall'istruttore demaniale, si comunica che l'immobile sito in San Cipirello via Novara 10, censito in catasto al foglio 2 p.lla 719 sub. 5 non ricade in area gravata da usi civici” (vedi allegato 13).

In data **09 gennaio 2025 con istanza inoltrata tramite pec** (vedi allegato 5) il sottoscritto inoltrava istanza presso il **Comune di San Cipirello (Pa)** volta alla **Certificazione esistenza ed eventuale presa visione e copia**, di eventuali pratiche edilizie ordinarie o di condono relative ad immobile oggetto di procedura. In pari data inoltrava presso lo stesso comune di San Cipirello richiesta **Certificato di**

destinazione urbanistica dell'area ove insiste il bene oggetto di procedura (vedi allegato 5.1); certificato come veniva poi consegnato al sottoscritto con **prot.10640 del 19/06/2025** vedi allegato 5.1.

In data **03 marzo 2025** effettuava il **sopralluogo** presso l'immobile oggetto di esecuzione previ accordi telefonici con la parte. Così dal relativo verbale:

“oggi lunedì 3 marzo 2025 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di esperto nominato nella Procedura in epigrafe si è recato presso l'immobile sito in San Cipirello via Novara 10 oggi 14, per dare seguito alle operazioni peritali. L'avviso dell'odierno sopralluogo è stato dato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx esecutato tramite comunicazione telefonica. Sui luoghi sono presenti il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx che accompagna il sottoscritto presso i luoghi. Trattasi di fabbricato in due elevazioni ft (PT-1) oltre lastrico solare calpestabile di copertura a piano 2° disimpegnato al PT dal civ.14. il sottoscritto rileva che il bene sulla scorta della planimetria catastale in proprio possesso, verificando stato d'uso e condizioni interne. Si evidenzia che il vano di ingresso è interessato da distacco di porzione del soffitto con a vista i ferri d'armatura dei travetti in avanzato stato di degrado. Il primo piano è allo stato grezzo. Dopo avere eseguito alcune riprese fotografiche e misurazioni il sottoscritto chiede copia dell'atto di provenienza atto di compravendita in notaio M.Lunetta del 03/06/2003 rep.10692 che il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx consegna in copia. Per la trasmissione della perizia il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx dichiara di preferire l'invio telematico al seguente indirizzo: xxxxxxxxxxxxxxxx. in merito alla conformità catastale si evidenzia che esiste al piano terra una porta collegata con unità limitrofa di altra proprietà con accesso dal civ. 16 di via Novara. E' presente adduzione di acqua, mentre l'impianto elettrico al piano terra è fuori traccia e privo di contatore e quadretto alle ore 11,20 il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. LCS” (vedi allegato 2).

QUESITO N.1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

(in catasto n.10) composta da un vano terrano con solaio ed area soprastante confinante con gli stessi compratori, con ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ con ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con la detta via Novara, in catasto alla partita 390 foglio 2 particella 719/2".

Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.3.1).

Rispetto ai dati catastali individuanti i beni oggetto di pignoramento immobiliare si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di toponomastica, tranne che per il numero civico, da intendersi oggi 14 e non 10 (già anche 12, come da atti visionati) -vedi visura allegato 3.1).

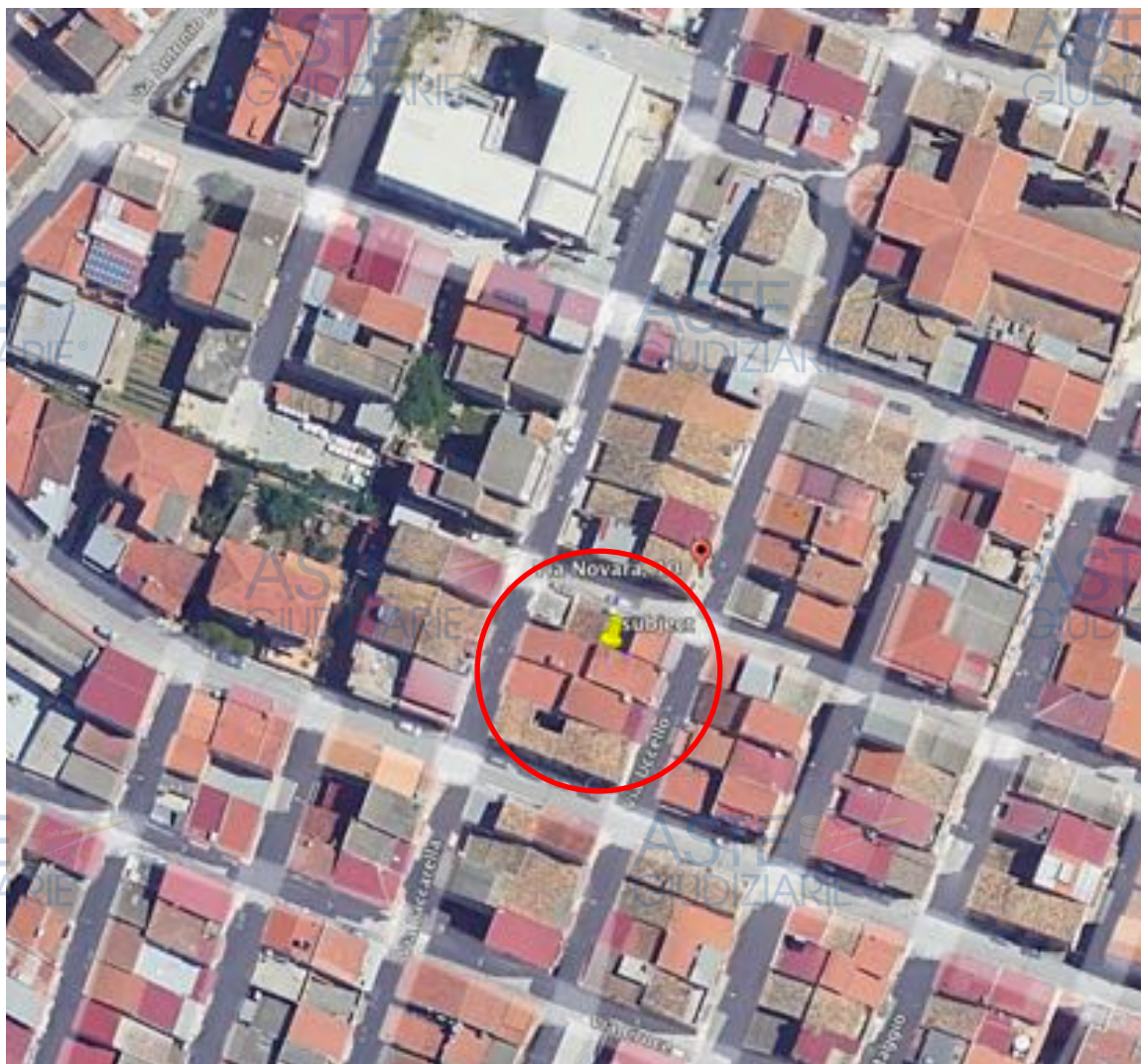
La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è idonea all'inequivoca individuazione del bene.

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

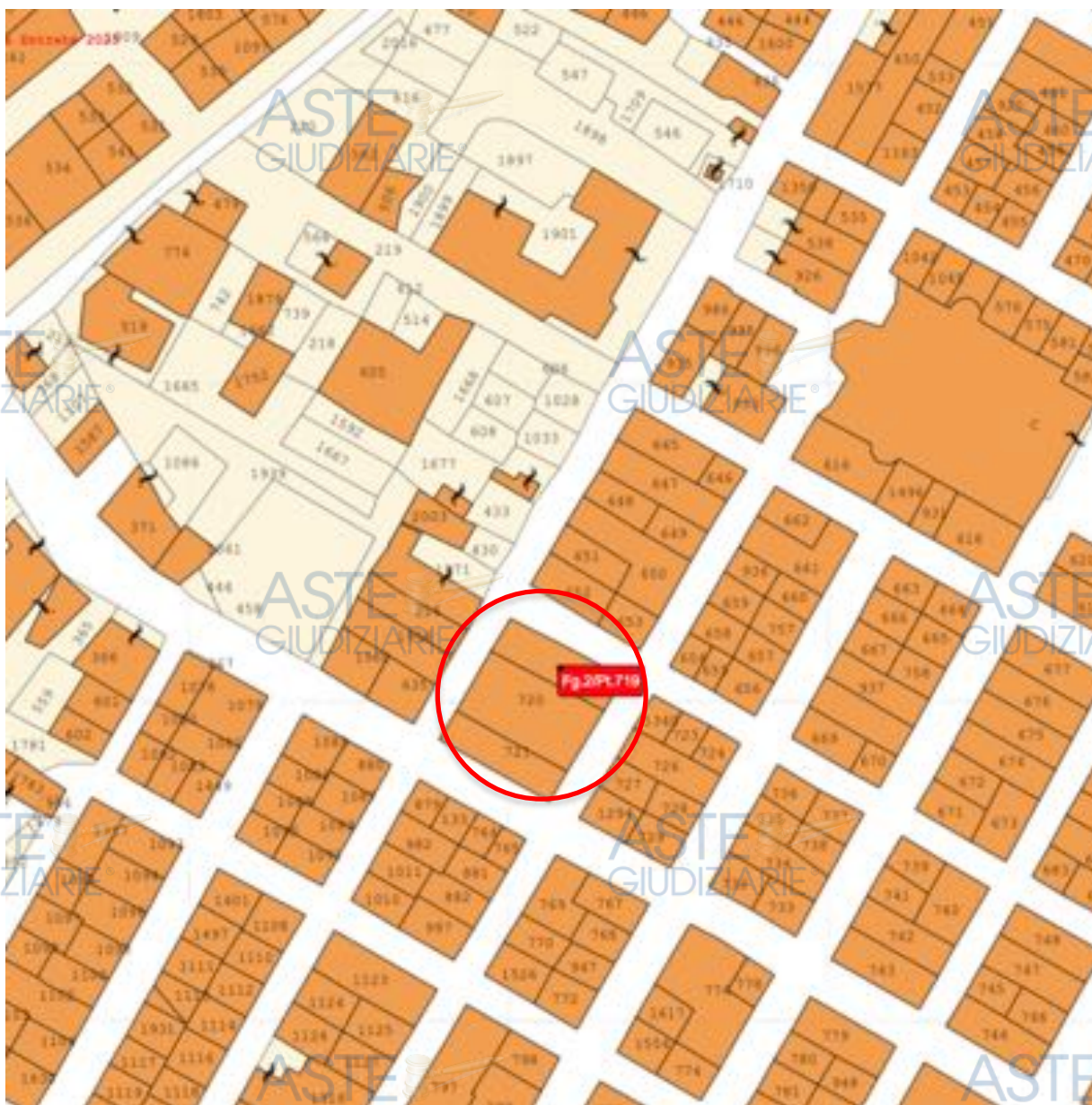
Nello specifico i beni pignorati assumono l'identificativo di lotto 2 con la seguente specifica descrizione: *Piena ed esclusiva proprietà di ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3) sita in SAN CIPIRELLO (PA Via Novara n. 14 (in catasto 10) Piano terra, censita in catasto fabbricati di San Cipirello al Foglio 2 Particella 719 Subalterno 5 Natura A3 - Consistenza 3,5 vani.*

Individuazione e ubicazione degli immobili: L'immobile pignorato è sito in zona centrale del comune di San Cipirello via Novara 14 (in catasto 10). Il contesto urbanistico è centrale caratterizzato da edilizia compatta tipica del centro storico cittadino, contrassegnato da vie a tracciato urbanistico regolare, con edifici di media cubatura, prettamente del segmento residenziale e realizzati con struttura mista, portante o in calcestruzzo di cemento armato.

Nella zona, poco servita da mezzi pubblici, sono presenti a breve distanza locali commerciali; vi sono medie possibilità di parcheggio.

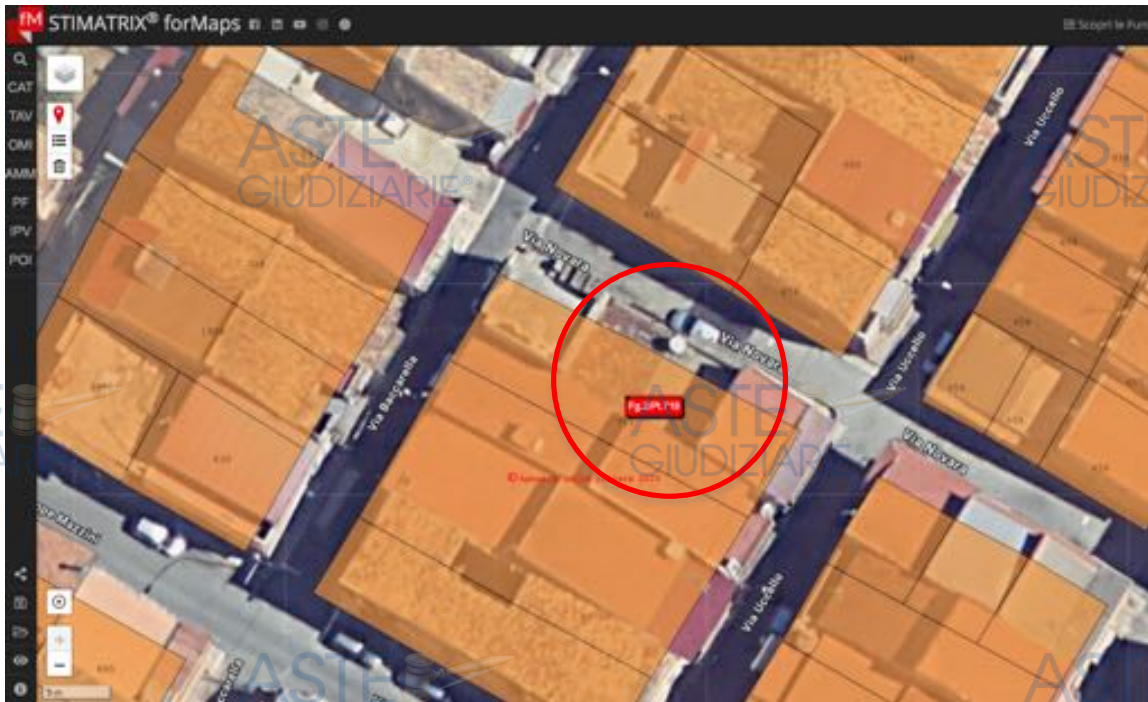


Ortofoto attuale (da Google Earth)



estratto di mappa catastale

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto 2 è costituito da *Piena ed esclusiva proprietà di ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3) sita in SAN CIPIRELLO (PA Via Novara n. 14 (in catasto 10) Piano terra/primo, censita in catasto fabbricati di San Cipirello al Foglio 2 Particella 719 Subalterno 5 Natura A3 - Consistenza 3,5 vani.*

In seguito al sopralluogo effettuato il 03 marzo 2025 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

Il bene in esame è un fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre lastrico solare calpestabile ad ultimo livello e costituisce unica unità immobiliare a destinazione residenziale; realizzata con struttura in muratura portante e solai latero cementizi. di

interpiano e di copertura (piana calpestabile), la muratura è in pietrame informe il piano terra e di blocchi di cemento pomice il piano primo. La composizione attuale prevede un unico vano con servizio igienico sottoscala al piano terra; un vano allo stato grezzo privo di finiture il piano primo, con balcone; lastrico solare calpestabile disimpegnato da scala interna a sviluppo unico con struttura in calcestruzzo di cemento armato. Lo stato d'uso è mediocre, per via della presenza di vistosi degradi da sfondellamento del solaio di interpiano (T/1) con lacune di intonaco intradossale, che denotano altresì uno stato di obsolescenza delle finiture e il disuso prolungato nel tempo. I prospetti sono a facciavista, infissi esterni in legno. Le definizioni interne prevedono pavimento di piano terra in ceramica, rivestimenti ceramici nel wc, porte di piano terra in legno, pareti di piano terra intonacate, lastrico solare definito a pavimento da guaina impermeabile; tetto dell'ultima rampa di scale ordito con pannellature in fibro-cemento su travi rustiche. (vedi planimetria sub 7, foto allegato 9).

Il fabbricato *de quo* presenta impianto idrico ed elettrico in disuso (questo fuori traccia e privo di contatore, e quadretto, come verificato in occasione del sopralluogo).

Il seguente riepilogo riassume le caratteristiche intrinseche del bene:

Tipologia: unità abitativa unifamiliare indipendente, su due elevazioni f.t. serviti da scala interna, oltre lastrico di copertura calpestabile.

Ubicazione: San Cipirello, via Novara 14 (in catasto 10).

Caratteristiche strutturali: muratura portante, solai latero cementizi, copertura piana calpestabile;

Accessi: via pubblica (vis Novara civ.14).

Confini: nord via Novara, est, ovest, sud proprietà aliena;

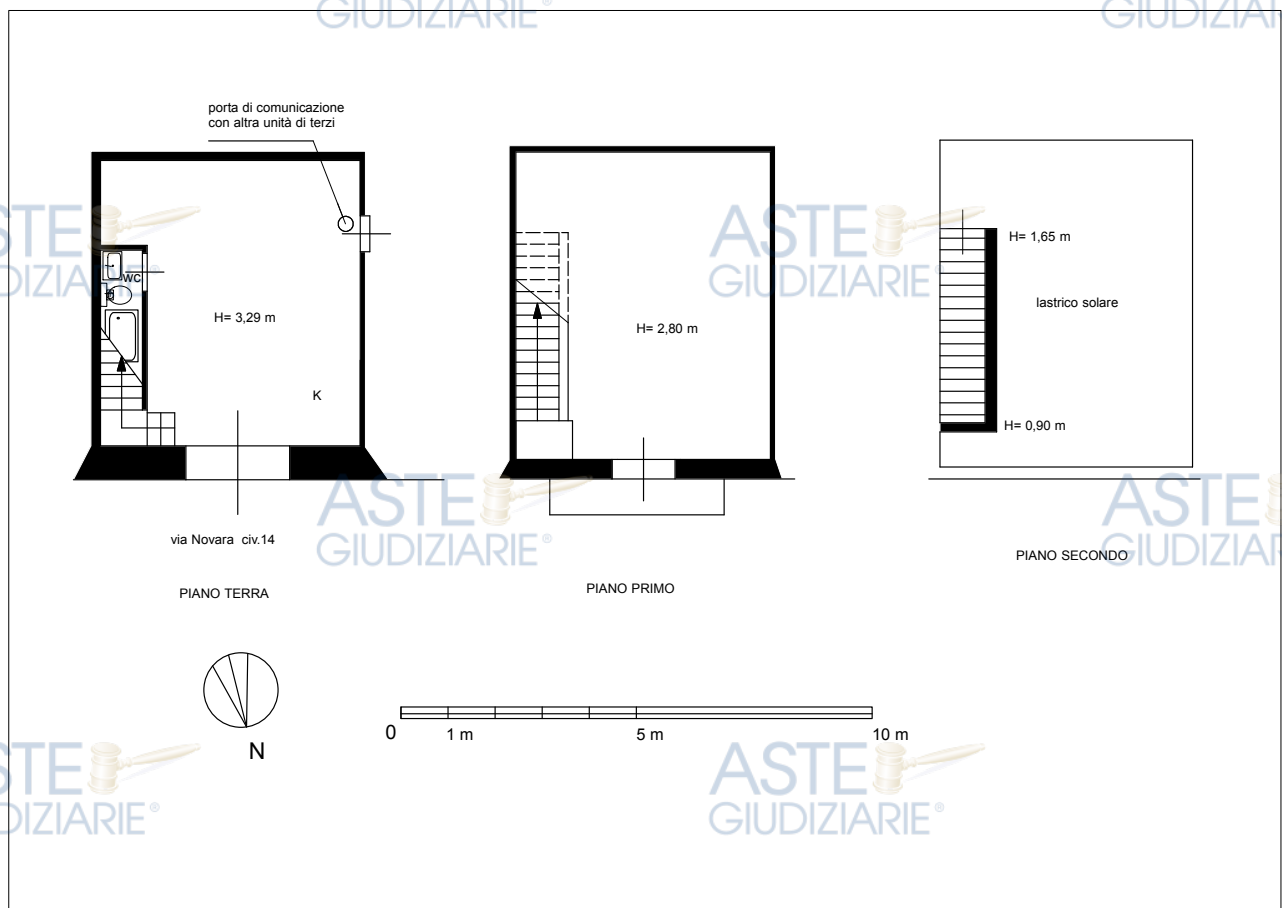
Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuno;

Composizione interna: La composizione attuale prevede al piano terra un unico vano con servizio igienico sottoscala; un vano allo stato grezzo privo di finiture il piano primo, con balcone, lastrico solare calpestabile disimpegnato da scala interna a sviluppo unico (vedi allegato 9).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di manutenzione è mediocre. Si rileva la presenza di vistosi degradi da sfondellamento del solaio di interpiano (T/1) con lacune di intonaco intradossale, che denotano altresì uno stato di obsolescenza delle finiture e il disuso prolungato nel tempo.

Il piano primo è allo stato grezzo. Gli impianti presenti sono idrico, elettrico fuori traccia ma privo di contatore e quadro.



Rilievo dell'immobile (03/03/2025)-



Immagini dell'edificio, prospetto, immagini del piano terra; degradi soffitto



Foto interni piano primo; lastrico solare piano secondo

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

Superficie utile interna: unità residenziale mq 41,00 (lorda) assentita

Superficie commerciale: mq 41,00, di seguito calcolata.

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

Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;
- b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);
- c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.
- d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

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

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo “Norme

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, elaborate dall’Agenzia del Territorio.

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

L’assunto basilare è la **considerazione delle superfici desunte dallo stato urbanisticamente assentito**; che si assume a sua volta coincidente con la consistenza afferente alla **planimetria catastale di impianto** risalente al **10/12/1939 prot.1332178** riferita al solo piano terra, come meglio specificato al paragrafo 6.

calcolo superficie commerciale:

-abitazione piano terra: mq 41,00

somma **superficie commerciale assentita: mq 41,00**

Altezza utile interna piano terra: ml 3,29.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dei beni pignorati *Piena ed esclusiva proprietà di* **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3) sita in SAN CIPIRELLO (PA Via Novara n. 14 (in catasto 10) Piano terra/primi, censita in catasto fabbricati di San Cipirello al Foglio 2 Particella 719 Subalterno**

5 Natura A3 - Consistenza 3,5 vani, identificati come lotto 2- nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché planimetria catastale attuale, planimetria catastale di impianto, estratto di mappa (vedi allegati 3.1, 3.2.).

Ha ricostruito la storia catastale dei beni. Il bene censito al C F foglio 2 p.lla 719 sub 5 da confronto tra planimetria catastale attuale e lo stato attuale dei luoghi si evidenzia la **coincidenza tra stato di fatto e rappresentazione catastale** riferita quest'ultima a variazione per AMPLIAMENTO del 18/04/2003 Pratica n. 229209 in atti dal 18/04/2003 AMPLIAMENTO (n. 9169.1/2003) .vedi allegato 3.3 di immobile originariamente censito con subalterno 2 e consistente all'epoca del primo



-Planimetria catastale vigente (variazione del 18/04/2003)-



-planimetria catastale di impianto del 20/12/1939 -stralcio-

accatastamento con un unico ambiente su unica elevazione fuori terra con altezza interna pari a ml 4,59, come da **planimetria catastale di impianto** risalente al **10/12/1939 prot.1332178** (vedi allegato 3.3).

Nonostante si rilevi la conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi, la planimetria sarà da aggiornare a seguito delle attività di regolarizzazione/ripristino previste e specificate nel paragrafo 6, con deposito DOCFA necessario per allineare in sostanza la planimetria a quella di impianto, avendo verificato che le opere descritte nell'attuale esposizione catastale -di cui alla variazione del 18/04/2003 Pratica n. 229209 in atti dal 18/04/2003- non sono regolari urbanisticamente; il costo di tale variazione valutabile in € 500,00 è stato detratto dal valore stimato.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2: *Piena ed esclusiva proprietà di ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat.*

A/3) sita in SAN CIPIRELLO (PA Via Novara n. 14 (in catasto 10) Piano terra/primo,

consita in catasto fabbricati di San Cipirello al Foglio 2 Particella 719 Subalterno 5 Natura A3 -

Consistenza 3,5 vani. Il bene in esame è un fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre lastrico solare calpestabile e costituisce unica unità immobiliare a destinazione residenziale; realizzata con struttura in muratura portante e solai latero cementizi di interpiano e di copertura (piana calpestabile), la muratura è in pietrame informe il piano terra e di blocchi di cemento pomice il piano primo; tetto della copertura dell'ultima rampa di scale in pannelli di fibrocemento. La composizione attuale prevede un unico vano con servizio igienico sottoscala al piano terra; un vano allo stato grezzo privo di finiture il piano primo, con balcone; lastrico solare calpestabile disimpegnato da scala interna a sviluppo unico con struttura in calcestruzzo di cemento armato.

I prospetti sono a facciavista, infissi esterni in legno. Le definizioni interne prevedono pavimento di piano terra in ceramica, rivestimenti ceramici nel wc, porte di piano terra in legno, pareti di piano terra intonacate. Sono presenti impianto idrico ed elettrico in disuso (questo fuori traccia e privo di contatore, e quadretto).

Lo stato d'uso è mediocre, per via della presenza di vistosi degradi da sfondellamento del solaio di interpiano (T/1) con lacune di intonaco intradossale, che denotano altresì uno stato di obsolescenza delle finiture e il disuso prolungato nel tempo.

In merito alla regolarità urbanistica, si rappresenta che il fabbricato è stato edificato nella consistenza originaria formata dal solo piano terra, in epoca antecedente al 1939 come da planimetria di impianto risalente al 10/12/1939 che ne attesta lo stato legittimo e urbanisticamente assentito; l'ampliamento per sopraelevazione dell'attuale piano primo (e solaio calpestabile piano secondo) con contestuale variazione distributiva interna e di prospetto, riferibile ad epoca compresa tra il 30/07/1988 e il 18/04/2003 risultano tuttavia eseguite in assenza di titolo abilitativo in quanto non sono risultate reperibili relative pratiche edilizie presso il comune di San Cipirello. Ai

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
* GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

'attuale strumento
GIUDIZIARIE®
one del Commissio

ASTE GIUDIZIARIE

ORIALE OMOGENE

ASTE

porzioni di agglomerati

ordinaria e straordinari e il restauro conservativo (vedi anche Norme tecniche di attuazione del PRG in allegato sub 5.2). L'immobile in esame viene infatti dichiarato in catasto **nella consistenza originaria formata dal solo piano terra, con planimetria di impianto** risalente al **10/12/1939 prot.1332178** (v. allegato 3.2).



-individuazione del bene pignorato entro il contorno della ZTO A-

La planimetria di impianto testimonia dello stato legittimo e urbanisticamente assentito dell'unità immobiliare ai sensi del comma 1 bis art.9 bis DPR 380/2001¹; precedente in tal senso all'epoca di approvazione della prima legge urbanistica - L.N.1150 del 17/08/1942 -che sancisce il regime della "licenza edilizia" per la

¹ Che recita: "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

edificabilità dei suoli. A tale rappresentazione segue ultima e vigente planimetria depositata per AMPLIAMENTO in data 18/04/2003 Pratica n. 229209 -precedente e propedeutica alla stipula dell'atto di compravendita del 03 giugno 2003 rep.10692 racc. 3096 in notaio LUNETTA Maurizio di San Giuseppe Jato con cui i signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ vendevano il bene secondo conformazione attuale a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ . In merito all'ampliamento volumetrico del piano primo con contestuale variazione distributiva interna e di prospetto, realizzazione di copertura scala di accesso al piano secondo **non risultano pratiche edilizie presso il comune di San Cipirello** come da accesso atti eseguito.

Le **modifiche sono da riferire temporalmente ad epoca successiva al 30/07/1988** - epoca di stipula dell'atto di acquisto del bene da parte dei coniugi ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~; e **anteriori al 18/04/2003** epoca di denuncia della variazione; per AMPLIAMENTO, se nel medesimo atto (atto di compravendita in notaio CASCINO Vincenzo Fulvio del 30/07/1988 rep. Trascritto a Palermo il 18/08/1988 ai nn, 035462/026723 -vedi Nota di trascrizione in allegato 6.2)- e il bene veniva infatti ancora descritto alla consistenza (e dati catastali) originaria come *"la casa sita in San Cipirello nella via Novara 12 (in catasto n.10) composta da un vano terrano con solaio ed area soprastante confinante con gli stessi compratori, con Rappa Francesco con Russo Gaetano e con la detta via Novara, in catasto alla partita 390 foglio 2 particella 719/2"*.

Le modifiche *de quibus*, eseguite **in assenza di titolo abilitativo** risultano pertanto: sopraelevazione con modifica della volumetria, attuata tramite rimozione copertura preesistente, riduzione dell'interpiano del pianto terra da ml 4,50 a ml 3,29 realizzazione attuali solai in laterocemento tra piano terra e primo e tra piano primo (interpiano di ml 2,80) e copertura (calpestabile), realizzazione di due rampe di scale in calcestruzzo di cemento armato per il disimpegno dei piani I e II, copertura dell'ultima rampa di scale, realizzazione di muratura perimetrale in blocchi di cemento pomice (la

cui tessitura permette di leggere al piano primo l'antico limite verticale del fabbricato), balcone con soletta in latero cemento al piano primo; infine variazione distributiva al piano terra con creazione di un servizio igienico nel sottoscala; composto da vaso, lavabo e semicupio., apertura di una porta di collegamento con unità limitrofa lato ovest, non oggetto di pignoramento.

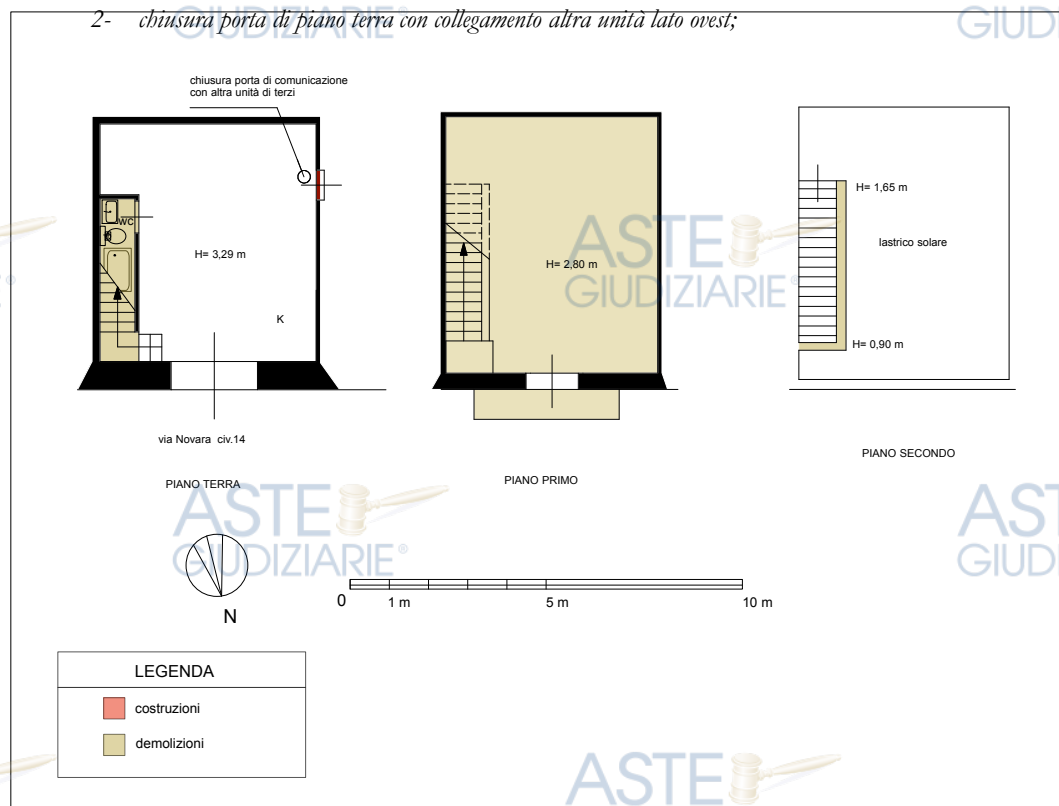
In seno alla verifica della suscettività alla regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate, è da dire che le opere qualificabili in seno a interventi di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001, non risultano autorizzabili. L'ampliamento di volumetria in particolare **non è consentito dall'attuale strumento urbanistico** -Piano regolatore generale adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n.48 del 30/10/2003- che prevede, come esplicitato, per gli edifici esistenti solo la **manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro conservativo**. **L'incremento volumetrico non è regolarizzabile nè in regime di "accertamento di conformità" ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001** (recepito in Sicilia dall'art.14 LR 16/2016) **nè è ai sensi dell'art. 40 LN 47/85 (nè art.46 DPR 380/2001)** in quanto le ragioni di credito (Sentenza di condanna n. 1350 del 6/03/2024 resa dalla Sezione V del Tribunale di Palermo annotata al sequestro con i nn. 16712/1826 del 4/04/2024) sono successive temporalmente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L.30/09/2003 n. 269 in vigore dal 02/10/2003).

Ai fini della regolarizzazione del bene il sottoscritto ha considerato pertanto il ripristino dei luoghi allo stato descritto nella planimetria catastale di impianto, ivi inclusa la rimozione del servizio igienico di piano terra, perché non conforme alle norme igienico-sanitarie (DM 05/07/1975) in quanto privo di antibagno e di apertura finestrata verso l'esterno.

In sintesi l'attività di regolarizzazione proposta prevede i seguenti passaggi:

- 1- demolizione della copertura di piano II, delle rampe di scale ai piani, del balcone di piano I, con copertura provvisoria del vuoto di scala così determinato;

- 2- chiusura porta di piano terra con collegamento altra unità lato ovest;



-sintesi delle attività di regolarizzazione da attuare-

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

I costi materiali dell'intervento sono stimati sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2024 secondo le seguenti categorie di lavoro:

DESCRIZIONE OPERE

- 1) 21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. Al mq € 54,75

Demolizione solai : ml 5,40 x 6,50 + mensola 3,70 x 0,76 + rampe scale: ml 1,00

x 4,30 x 2 = mq x €/mq 54,75 = € 2.546,52

2) 21.1.5. Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico 2) eseguito a mano €/mc 485,70

Demolizione tramezzi: ml (4,30+1,00) x 2 x 0,15 x €/mc 485,70 = € 772,26

3) 21.1.23. Rimozione di tubazioni di scarico, acqua, gas, pluviali e grondaie di qualsiasi diametro e tipo, compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse. Al m 4,52

Rimozione, punti acqua, sanitari wc a corpo € 500,00

4) 21.1.35. Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. €/mc 38,71

mc 9,5 x €/mc 38,71 = € 367,74

5) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 9,5 x €/mc 38,71 = € 367,74

6) 2.1.1.1. 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. Al mc € 410,67

Chiusura porta piano terra attigua altro immobile ml 0,80 x 2,20 x 0,20 x €/mc

410,67 = € 144,55

7) realizzazione tettoia su vuoto scala (lamiera grecata) : a corpo **€ 500;**

8) dismissione tettoia eternit su scala ultimo livello; **€ 500,00**

Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 5.698,81 esclusa iva.

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

Da questo punto di vista sarà onere dell'acquirente ricostituire la copertura secondo sagoma originaria considerando la media altezza interna di ml 4,50 come

descritto in planimetria, previa demolizione del solaio di interpiano attualmente esistente, che versa comunque in avanzato degrado.

Solo dopo aver attuato gli interventi di ripristino potrà essere eseguita la variazione catastale (DOCFA) per allineamento dello stato dei luoghi al costo presunto di € 500,00.

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione edilizia e catastale presuntivamente calcolate ammonta pertanto a € 6.198,81 e in c.t. € 6.200,00.

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

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo era libero e nella disponibilità del debitore esecutato come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi allegato 2).

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

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, con un costo pari a circa euro

5.700,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00;

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto (All. 6.1) sugli immobili pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1- TRASCRIZIONE del 10/06/2003 - Registro Particolare 17566 Registro Generale 24253 Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Repertorio 10692 del 03/06/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2- ISCRIZIONE del 10/06/2003 - Registro Particolare 3909 Registro Generale 24254 Pubblico ufficiale LUNETTA Maurizio Repertorio 10693 del 03/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3. TRASCRIZIONE del 11/05/2012 - Registro Particolare 18561 Registro Generale 22895 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 1619/2012 del 26/04/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4. ISCRIZIONE del 08/10/2012 - Registro Particolare 3974 Registro Generale 43301 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2820 del 01/08/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5803 del 11/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

SUOLO DEMANIALE

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

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

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

In data **09 gennaio 2025** inoltrava istanza presso il Commissariato Usi civici per la **certificazione circa esistenza di diritti di uso civico gravanti su sul fabbricato sito in San Cipirello via Novara 10 censito in catasto fabbricati foglio 2 p.lla 719 sub 5; istanza che veniva evasa in data 15 gennaio 2025 con dichiarazione attestante l'inesistenza di diritti di uso civico nelle aree indagate**, così certificando: *"In riscontro alla richiesta della S.V., visti gli accertamenti effettuati dall'istruttore demaniale, si comunica che l'immobile sito in San Cipirello via Novara 10, censito in catasto al foglio 2 p.lla 719 sub. 5 non ricade in area gravata da usi civici"* (vedi allegato 13).

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

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

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

Criterio di stima: assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): -*International valuation standard (IVS) versione 2013*, -*RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014*, -*Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011*, -*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*.

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

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

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

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

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

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

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

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

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

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

-gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.

Il **criterio di stima** adoperato in particolare è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti. Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (*laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria*), la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 41,00

Fonti per la stima

La **norma UNI 11612-2015 "stima del valore di mercato degli immobili"** così definisce il metodo di confronto del mercato: "*Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo*".

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d'uso similari -con **specifico riferimento allo stato conservativo**-, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma **UNI 11612-2015** il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta. E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati *"permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato"*².

-Il Market comparison approach

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

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling* o *asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari

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

(*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato qualitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

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

essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.

Gli "*asking price*" - permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato³.

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

Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.10.1):

Comparabile A:

Annuncio del 31/10/2024 rif VRA19156 ; agenzia DESIDERIO DI CASA Appartamento su due piani in vendita in Piazzale Vittorio Veneto s.n.c SAN CIPIRELLO (Pa) “Sicilia, Palermo, San Cipirello - Riferimento: VRA19156 In contesto tranquillo e ben servito, all’interno di un piccolo stabile privo di ascensore, proponiamo in vendita un ampio appartamento di 240 mq complessivi, sviluppato su due livelli (secondo e terzo piano) e ideale per chi desidera vivere in spazi generosi e ben distribuiti, oppure per chi valuta una soluzione bifamiliare. L’immobile gode di doppia esposizione, con due balconi e un terrazzo di circa 7 mq che garantiscono luce naturale durante tutto l’arco della giornata. Al secondo piano, l’abitazione si estende per

³ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

circa 150 mq ed è caratterizzata da un ampio ingresso che introduce a un luminoso salotto, tre camere da letto ben dimensionate, due bagni uno con doccia, l'altro con vasca e un comodo ripostiglio. Al terzo piano, con ambienti mansardati ma ariosi (90 mq), troviamo una zona giorno composta da un accogliente salotto con camino, una cucina/soggiorno, una camera da letto, un'ulteriore stanza multifunzionale, bagno con doccia e un altro ripostiglio, il tutto collegato da un ingresso indipendente che lo rende perfetto anche come unità separata. Le finiture includono pavimenti in ceramica, cotto e gres porcellanato, riscaldamento e climatizzazione autonomi, infissi in legno e alluminio dotati di vetrocamera, oltre al già menzionato camino che impreziosisce la zona mansardata. Completa la proprietà un ampio box auto di 40 mq, soppalcabile, perfetto anche per chi necessita di ulteriore spazio di stoccaggio. Riferimento: VRA19156

Mq 240/ € 119.000,00x 0,903; € 107.457,00; €/mq 447,73

Comparabile B:

Annuncio del 25/07/2025 rif VRA19156 ; agenzia DESIDERIO DI CASA Appartamento in vendita a SAN CIPIRELLO (Pa) via Roma 137 1° piano senza ascensore "In vendita, un'interessante soluzione indipendente che si sviluppa su due livelli, primo e secondo piano, con una superficie complessiva di circa 118 mq. L'appartamento, con ingresso privato, si distingue per la piacevole esposizione esterna, che regala luce naturale agli ambienti e permette di godere di un balcone e di un terrazzo di 10 mq, ideali per chi ama avere uno sfogo all'aperto da vivere in tranquillità. Gli spazi interni sono ben distribuiti e offrono un'ottima vivibilità: all'ingresso si viene accolti da un salotto separato, pensato per momenti di relax o ricevimento, mentre poco più in là si apre una zona cucina/soggiorno ampia e conviviale. La zona notte è composta da una camera matrimoniale e una cameretta, oltre a un pratico ripostiglio e due bagni, entrambi con vasca, che assicurano funzionalità sia per la famiglia che per eventuali ospiti. Le finiture includono pavimenti in ceramica e infissi in legno e alluminio, mentre il comfort interno è garantito da un impianto di climatizzazione autonoma. Una soluzione completa e autonoma, ideale per chi è alla ricerca di indipendenza e spazi generosi in un contesto abitativo pratico e ben organizzato. Riferimento: VRA19149

Mq 118,00; € 29.000,00 x 0,903; € 26.187,00; €/mq 221,00

Comparabile C:

Annuncio del 05/03/2025 rif ID: 22841067-112 agenzia REMAX- CENTRO STORICO SAN CIPIRELLO via IV Novembre 1, Proponiamo in vendita un caratteristico appartamento di 96 metri quadri. Costruzione degli anni 60, con la caratteristica struttura a torre, che si sviluppa su due elevazioni. L'immobile si presenta nello stato quasi originario, composto al primo piano da ingresso, zona living, camera, bagno e angolo cucina, al secondo piano, con scala interna troviamo un ampio vano con sottotetto con travi di legno a vista ed un comodo terrazzo. I lavori di ristrutturazione necessari danno la possibilità di personalizzare gli spazi interni e renderli particolarmente accoglienti. Gli infissi sono quelli originari quindi in legno e vetro con persiane esterne. L'immobile si trova nel centro del paese in una posizione particolarmente strategica, che permette di raggiungere senza mezzi i punti di maggiore interesse. Da sottolineare la qualità della vita ed il cibo sano che si possono ancora vivere in queste realtà a misura d'uomo.

Mq 96,00; € 30.000,00 x 0,903; € 27.090,00; €/mq 282,18

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 9,53% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo. Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative

si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

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

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	107.457,00	26.187,00	27.090,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	240	118	96	41,00	€/mq 221,00
Manutenzione (*)	1	0	0	0	€/mq 120,00
Livello piano	3	2	1	0	0,02% Va
Servizi igienici	3	2	1	1	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	1	0	0	0	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità-Pos.intr	2	0	2	2	5% Va
Pos. estrinseca	2	0	1	2	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	447,73	221,00	282,18	?	

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

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

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

Calcolo dei prezzi marginali

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

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

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

Prezzo marginale della superficie principale

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

-Prezzo medio del comparabile A: $\text{€ } 107.457,00 / 240 \text{ mq} = 447,73 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile B: $\text{€ } 26.187,00 / 118 \text{ mq} = 221,00 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile C: $\text{€ } 27.090,00 / 96 \text{ mq} = 282,18 \text{ €/mq}$

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

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

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

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

Prezzo marginale comparabile A: $\text{€ } 107.457,00 \times 0,02 / (1+0,02) = \text{€ } 2.107,00$

Prezzo marginale comparabile B: $\text{€ } 26.187,00 \times 0,02 / (1+0,02) = \text{€ } 513,47$

Prezzo marginale comparabile C: $\text{€ } 27.090,00 \times 0,02 / (1+0,02) = \text{€ } 531,17$

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

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

Prezzo marginale comparabile A: $\text{mq } 240 \times \text{€ } / \text{mq } 120,00 = \text{€ } 28.800,00$

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

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

Si valuta per il comparabile A

Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)

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

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 -costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando le quotazioni del Borsino immobiliare in allegato sub 10.3-).

Prezzo marginale per posizione intrinseca –

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio. Valuta inoltre le caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche generali). Il coefficiente si assume pari al 10% del valore dell'immobile.

Si valuta per il comparativo B.

Prezzo marginale comparabile B: € 26.187,00 x 0,1 = € 2.618,70

Prezzo marginale per caratteristiche posizionali estrinseche

Il coefficiente di posizione estrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione rispetto al contesto urbano di riferimento; alla presenza di servizi alla vicinanza al centro cittadino o ad infrastrutture primarie, locali commerciali, servizi, zona di pregio urbanistico-architettonico; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento gli immobili siti in arterie viarie di primario traffico, appetibilità ambientale e residenziale, migliore appeal commerciale.

Il coefficiente si assume pari al 10% del valore dell'immobile.

Si valuta per il comparativo B e C.

Prezzo marginale comparabile B: € 26.187,00 x 0,1 = € 2.618,70

Prezzo marginale comparabile C: € 27.090,00 x 0,1 = € 2.709,00

4) -Tabella dei prezzi marginali

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

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

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 221,00	€ 221,00	€ 221,00
Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 28.800,00	-	-
Livello piano	-€ 2.107,00	- € 513,47	-€ 531,17
Servizi igienici	-	-	-
Impianto riscaldamento	-€ 4.500,00	-	-
Posti auto	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-	-€ 2.618,70	-
Pos. intrinseca	-	-€ 2.618,70	-€ 2.709,00

5) -Tabella di valutazione

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

fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*. Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_i$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_i$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		107.457,00		26.187,00		27.090,00	-??-
Data	-	-	-		-		
Superficie	(41-240) -199,00	-€ 43.979,00	(41 -118) -77,00	- € 17.017,00	(41-96) -55,00	-€ 12.155,00	221,00
Manutenzione	(0-1) -1	-€ 28.800,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Livello piano	(0-2) -2	-€ 4.214,00	(0-1) -1	- € 513,47	(0-1) -1	-€ 531,17	
Servizi igienici	(1-3) -2	-€ 8.000,00	(1-2) -1	-€ 4.000,00	(1-1) 0	-	
impiantistica	(0-1) -1	- € 4.500,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(2-2) 0	-	(2-0) +2	+ € 5.237,40	(2-2) 0	-	
Pos estrins.	(2-2) 0	-	(2-0) +2	+ € 5.237,40	(2-1) +1	-€ 2.709,00	
Prezzo corretto		€ 17.964,00		€ 15.221,33		€ 17.112,83	
Prezzo <i>subject</i>							€ 16.766,05

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: $(€ 17.964,00 - 15.221,33) / € 15.221,33 \times 100 = 18,00 \%$ la differenza percentuale è superiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 16.766,05** (€/mq 408,92).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2024 fornisce i seguenti dati per ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO nella zona considerata B1 microzona 1 -vedi allegato 10.2-:

Epoca tabellata (II semestre 2024): superficie lorda, stato conservativo-Normale- valore minimo: € 355,00; valore massimo: € 520,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni in 2° fascia riporta per la zona considerata quotazioni di zona in prima fascia variabili tra valori minimi €/mq 375,00/545,00 (vedi allegato 10.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata relativamente ad abitazioni di tipo civile -usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori minimi €/mq 393,10/ €/mq 563,76.

Nel caso indagato il valore unitario desunto rispecchia precipue caratteristiche intrinseche e posizionali e risulta in linea con i tabellari statistici.

-Adeguali e correzioni della stima

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

Dal valore di mercato determinato occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 6.200,00 (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in € 200,00.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica-catastale: € 6.200,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro € 6.400,00 addivenendo così al più probabile valore di mercato di € 10.366,05 (€ 16.766,05 - € 6.200,00 - € 200,00) **valore lotto e in c.t. € 10.500,00** (euro diecimilacinquecento e centesimi zero)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 10.500,00 – 5% = € 9.975,00. (che si arrotondano in **€ 10.000,00**)

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

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

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO 2- che si compone di n° 46 pagine e n° 14 allegati di avere assolto l'incarico

ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig.

Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 23/07/2025

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



ALLEGATI:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig. G.Es
- 2- Verbale di sopralluogo
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. planimetria catastale aggiornata; 3.3 planimetria catastale di impianto
- 4- atto di compravendita del 03 giugno 2003 rep.10692 racc. 3096 in notaio LUNETTA Maurizio
- 5- Documentazione edilizia-urbanistica: 5.0 istanza accesso atti; 5.1. Certificato di destinazione urbanistica; 5.2 Norme tecniche di attuazione del PRG vigente
- 6- 6.1 Elenco Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RR II di Palermo; 6.2 Nota di trascrizione atto di compravendita notaio CASCINO Vincenzo Fulvio del 30/07/1988
- 7- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 8- Diffformità evidenziate rispetto alla planimetria di impianto;
- 9- Documentazione fotografica
- 10- Fonti utilizzate per la stima: 10.1. comparabili; 10.2. quotazione OMI; 10.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 11- Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 12 -Certificazioni anagrafiche del debitore;
- 13- Attestazione Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia
- 14- Comunicazione con le parti; 14.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;