



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott. ssa Grazia GIUFFRIDA
della
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/2021

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

-LOTTO A-UNICO-

Abitazione sita in San Giuseppe Jato via Canepa 35-37 PS1/3



Palermo, li 13/08/2023

L'esperto nominato
Arch. Alessandro Gaeta



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



Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Grazia GIUFFRIDA dell'Esecuzione Immobiliare civile n.144/2021 del Tribunale di Palermo.

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

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenzapag.4
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 9
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.12
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.25
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.28
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.30
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.31
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.41
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... pag.41



- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.42
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.42
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.43
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.43
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota.....pag.59

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 26/04/2021 rep.2308 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10/05/2021 ai nn.21417/16583

.....
.....
.....
.....
.....



-la Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giuseppe Jato (Pa) identificato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 240 subalterno 1 nat. A/4 consistenza 10 vani; indirizzo via Canepa n.37 piano S1-T-1-2

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

In data 26/05/2021 i legali del creditore procedente “Porsche Financial Services Italia S.p.a.” avv.ti Lorenzo Barbieri e Pier Giorgio Rebecchi depositavano per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita del bene pignorato.

In data 26/05/2021 i legali del creditore procedente “Porsche Financial Services Italia S.p.a.” avv.ti Lorenzo Barbieri e Pier Giorgio Rebecchi depositavano per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.

per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 2°comma CPC a firma del notaio Giulia MESSINA VITRANO del 19/05/2021.

Con Decreto del 22/11/2022 il G.ES dott.ssa Maria Cristina LA BARBERA nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta Esperto nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il



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

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

In data 24/11/2022 il sottoscritto inoltrava **Verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria**. Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio veniva prorogato successivamente dal ctu e accolta. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.

In data 06/04/2023 il sottoscritto depositava il modulo di controllo documentazione presso il fascicolo telematico.

Il sottoscritto quindi procedeva con le attività di stima, per le quali sono state inoltrate istanze di proroga per il deposito della CTU concesse dall'Ill.mo sig. G.Es, come da separate istanze agli atti della Procedura.

CAPITOLO I -Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.; svolgimento delle operazioni di consulenza

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



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

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

Nel verbale predetto il bene pignorato, destinato al debitore, viene descritto al punto n.4) *casa sita in San Giuseppe Jato in via Canepa n.35-37 riportata in catasto al foglio 3 particella 240/I via Canepa n.35-37 PSI, T, 1,2,3 categoria A/4 classe 5 vani 10 RC euro 397,67*; mentre nel testamento pubblico allegato all’atto in notaio

nn35/37 e via Pergole n.43 composta da un vano seminterrato con ingresso da via Pergole, da tre vani ed accessori a piano terra, tre vani ed accessori a primo piano, tre vani ed accessori a piano secondo e tre vani ed accessori a terzo piano con area



soprastante, con accesso da via Canepa 35-37 il tutto confinante con le dette via, con Granato Pietro e Granato Domenico” (vedi allegato).

In merito alla specifica attività tecnica espletata, si evidenzia che in data **06 aprile 2023** il sottoscritto depositava **modulo di controllo documentazione** del fascicolo della procedura.

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

In data **08 marzo** il sottoscritto esperto nominato estraeva copia telematica presso l'**Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visura e planimetria catastale aggiornate** dei beni oggetto di pignoramento, nonché la **planimetria catastale storica di impianto** per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati sub 3.1).

In data **26 aprile 2023** con istanza inoltrata tramite pec (vedi allegato 5.1) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di San Giuseppe Jato per richiedere “...*Certificazione circa esistenza di pratiche edilizie ordinarie o di condono edilizio ai sensi della LN 477(5), LN 724/94, L.326/2003 inerenti il fabbricato sito in San Giuseppe Jato via Canepa n. 35, 37 censito in catasto fabbricati foglio 3 p.lla 240 sub 1 ex p.lla 240 e in caso positivo di potere prendere visione ed estrarre copia integrale delle suddette pratiche edilizie..*”;

In pari data fu inoltrata altresì richiesta per estrazione **Certificato di destinazione urbanistica** dell'area di sedime del fabbricato oggetto di pignoramento, reiterata in data 11/07/2023 attraverso il portale dedicato: istanza protocollata al



numero **REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0064949 del 11/07/2023** (vedi allegato 6). Il Certificato fu poi rilasciato in data 28 luglio 2023 (vedi allegato 6).

Nel corso dei mesi di maggio, giugno e luglio 2023 il sottoscritto eseguiva accesso atti presso il comune di San Giuseppe Jato, ufficio tecnico, per espletare la necessaria attività di indagine e di verifica della regolarità urbanistica del fabbricato, contestualmente alla quale richiedeva al comune di San Giuseppe Jato, documentazione integrativa in data 07 giugno 2023 (vedi allegato 5.1).

Il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento ossia immobile sito nel comune di San Giuseppe Jato (Pa) identificato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 240 subalterno 1 nat. A/4 consistenza 10 vani; indirizzo via Canepa n.37 piano S1-T-1-2 fu programmato ed eseguito in data **17 aprile 2023** alla presenza del Custode giudiziario avv. Giorgia GALLO. Così da relativo verbale: *“Sui luoghi è*



necessità di urgenti interventi di manutenzione straordinaria nel tetto della copertura, balconi ammalorati in numero di quattro, nonché i prospetti della palazzina e gli infissi che sono da sostituire. In merito alla regolarità edilizia consegna nulla in merito ad eventuali titoli edilizi in quanto rileva in parola, che l'immobile, originariamente composto da un piano terra e vano sotto strada è stato sopraelevato intorno agli anni '70 in assenza di regolare titolo edilizio. Il sottoscritto a questo punto segue accurato rilievo dei luoghi prendendo appunti in separati fogli ed eseguendo numerose fotografie. Per la trasmissione della perizia s

riferisce di preferire l'invio telematico, alle

ore 16:20 sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. LCS" (vedi allegato 2).

A seguito di deposito della successiva relazione del Custode giudiziario avv. Giorgia GALLO, la quale segnalava che *"l'ultima elevazione, in corrispondenza del lastrico solare si presenta in cattive condizioni di manutenzione, ammalorata in più parti, con distacco di intonaco in corrispondenza delle numerose infiltrazioni di acqua piovana"*, l'Ill.mo sig Giudice ha ritenuto opportuno *"che l'esperto già nominato, arch. Alessandro Gaeta, verifichi se sussista una situazione di pericolo imminente per gli occupanti del suddetto immobile indicando, in tale ipotesi, gli interventi ed i costi che potrebbero essere necessari per una messa in sicurezza dell'area interessata; dispone che l'esperto stimatore, arch. Alessandro Gaeta, accerti se l'attuale stato dei luoghi sia tale da comportare un imminente pericolo per*



gli occupanti l'immobile pignorato di cui in premessa indicando, in tal caso, quali siano le opere necessarie per la eventuale messa in sicurezza dello stesso con indicazione dei relativi costi; assegna all'esperto il termine di giorni trenta per rispondere al quesito assegnato".

Il sottoscritto depositava la relazione richiesta in data 14 luglio.

In data **28 maggio 2023** il sottoscritto accedeva presso l'**Archivio notarile** distrettuale di Palermo per richiedere copia dell'atto di Verbale di registrazione di

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

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

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

Il bene oggetto di Pignoramento Immobiliare del del 26/04/2021 rep.2308 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10/05/2021 ai nn.21417/16583 è *la Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giuseppe Jato (Pa) identificato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 240 subalterno 1 nat. A/4 consistenza 10 vani; indirizzo via Canepa n.37 piano S1-T-1-2*



Si tratta di una palazzina unifamiliare semi indipendente su quattro livelli f.t. sita in San Giuseppe Jato (Palermo) ad angolo tra le vie Canepa e via Pergole, con accesso dal civ.35/37 piano terra e via Pergole 3 (già 43) per il solo locale seminterrato (collegato a sua volta al piano terra tramite scala interna).

Il **diritto reale di piena proprietà per la quota di 1/1** sul medesimo immobile deriva da **successione testamentaria** regolata da **Testamento pubblico in**

viene descritto al punto n.4) *casa sita in San Giuseppe Jato in via Canepa n.35-37 riportata in catasto al foglio 3 particella 240/I via Canepa n.35-37 PSI, T, 1,2,3 categoria A/4 classe 5 vani 10 RC euro 397,67*; mentre nel testamento pubblico allegato all'atto in nota o

viene più precisamente così individuato alla lettera g): *“casa sita in San Giuseppe Jato nella via Canepa nn35/37 e via Pergole n.43 composta da un vano seminterrato con ingresso da via Pergole, da tre vani ed accessori a piano terra, tre vani ed accessori a primo piano, tre vani ed accessori a piano secondo e tre vani ed accessori a terzo piano con area soprastante, con accesso da via Canepa 35-37 il tutto confinante con le dette via, c*



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

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

Nello specifico i beni pignorati come sopra assumono il seguente identificativo che riassume le risultanze delle indagini urbanistico-edilizie svolte:

LOTTO A- unico- Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giuseppe Jato (Pa) identificato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 240 subalterno 1 nat. A/4 consistenza 10 vani; indirizzo via Canepa n.37 piano S1-T-1-2".

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

-Descrizione LOTTO A- unico: Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giuseppe Jato (Pa) identificato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 240 subalterno 1 nat. A/4 consistenza 10 vani; indirizzo via Canepa n.37 piano S1-T-1-2"

-ubicazione – L'immobile pignorato è sito in zona centrale del comune di San Giuseppe Jato, ad angolo tra le vie Canepa e via Pergole; zona prettamente residenziale caratterizzata da urbanistica di maglia regolare e compatta; nei pressi del corso Umberto I. Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di impianto risalente alla seconda metà del XIX di edifici residenziali in muratura portante con inserimenti o sopraelevazioni di corpi di fabbrica realizzati nella seconda metà del XX secolo con struttura in calcestruzzo di cemento armato. Nella zona o nelle immediate



vicinanze e in particolare lungo corso Umberto I, sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio.



- Vista aerea con indicazione del fabbricato pignorato-



-Destinazione urbanistica: Il bene oggetto pignoramento rientra in ZTO B “aree residenziali esistenti e di completamento” normata da specifiche norme del PRG vigente nel comune di San Giuseppe Jato adottato con Del. Comm. Reg.le n.01 del 25/03/1996 approvato con modifiche e correzioni con Decreto ARTA del 10/08/1999 dell GURS del 29/10/1999 n.51, descritte nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 28/07/2023 (vedi allegato 6), ubicata in zona con vincolo sismico, e



-Estratto dalla tavola di PRG Elaborato 10/a-



interessata da pericolosità moderata (P1) ed in zona R2 (rischio medio) di cui all'aggiornamento PAI DGS n.91 del 13/04/2021.

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina da ovest e sud con proprietà aliene, a nord con sede stradale di via Canepa: a est con sede stradale di via Pergole (vedi rilievo sub 7, planimetria catastale sub 3.3).

- Attestato di prestazione energetica (APE): L'immobile in esame non è dotato di Attestato di prestazione energetica –APE così come verificato presso il Catasto energetico fabbricati della regione Sicilia- (vedi allegato 10).



-immagini del fabbricato pignorato dalla via Pergole e via Canepa -





-ingressi al fabbricato dal civ.37 (PT) e 35 (P1/3)-

-Descrizione dell'immobile – In seguito al sopralluogo effettuato il 17/04/2023 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive.

Il fabbricato pignorato disposto su tre livelli f.t e uno parzialmente interrato presenta struttura mista: in muratura portante il piano terra e seminterrato; in calcestruzzo di cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a falde i piani in elevato. Internamente il collegamento tra i piani è garantito da una scala a rampe parallele realizzata con struttura in ca (vedi allegato 8 foto n.1-4).

Il piano terra accessibile direttamente da via Canepa 35 si compone di due locali in successione, ripostiglio, servizio igienico; tramite scala interna si accede al locale seminterrato che ha accesso anche da via Pergole 3 (già 43). I piani superiori si compongono nel seguente modo (vedi rilievo allegato 7, planimetria catastale 3.3).





-vista ingresso al locale seminterrato da via Pergole 3 e interno: a dx scala di collegamento con piano terra-

Il piano primo presenta disimpegno, due vani, ripostiglio, servizio igienico, balcone su due fronti dell'edificio. (vedi allegato 8 foto n.11/17 e planimetria sub 7). Tramite vano scala si accede al piano secondo che si compone di cucina-soggiorno verandata, servizio igienico, un vano, altro balcone su due fronti dell'edificio (vedi allegato 8 foto n.28/25 e planimetria sub 7).

Il piano terzo sottotetto e terrazzo coperto (vedi rilievo allegato 7, planimetria catastale 3.3 è composto infine da un vano, disimpegno, servizio igienico e terrazzo coperto. Le definizioni interne prevedono pavimenti in scaglie di marmo ai piani terra e seminterrato, in ceramica ai livelli superiori, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 8 foto n.28/25).





Vista interni del fabbricato ai vari livelli: PT, 1,2,3



Gli infissi esterni sono in legno o alluminio; gli infissi interni in legno.

Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è generalmente sufficiente ad eccezione di alcuni ambienti che versano in mediocre stato d'uso: da sopralluogo del 17 aprile 2023 eseguito congiuntamente al Custode giudiziario avv. Giorgia Gallo, il sottoscritto ha infatti accertato negli ambienti dell'ultimo piano (terzo-sottotetto) e nel balcone di piano secondo prospiciente via Canepa e via Pergole, diverse patologie di degrado superficiale come di seguito argomentato.

A piano terzo (sottotetto) si è riscontrato in particolare la presenza di evidenti degradi superficiali da umidità e condensa manifestati nell'ambiente principale (vedi allegato 8 foto n.26/32) da lacune di intonaco e delle pignatte laterizie di costituzione del solaio di copertura, tali da porre altresì in vista l'orditura strutturale composta da travetti longitudinali (mancanti di malta copriferro con ferri d'armatura a vista); ulteriori degradi ampi e diffusi nell'ambiente attiguo di disimpegno al servizio igienico e al servizio igienico stesso, consistenti in esiti di concentrazione di umidità da condensa e infiltrazione, localizzati nelle superfici intradossali dei travetti d'armatura, a segnalare il diverso comportamento/reazione delle superfici interessate dai degradi stessi (vedi allegato 8 foto n.26/32).

Il sottoscritto ha saggiato la superficie della copertura nelle porzioni non ancora interessate da distacco, evidenziando in aree limitrofe un cosiddetto rumore sordo alla percussione, una fase di incipiente distacco dell'intonaco.

Da segnalare in prossimità della zona centrale del vano principale del detto piano, l'inserimento di pannelli in polistirolo a segnalare un pregresso intervento di





-vista della copertura di un ambiente di piano terzo (sottotetto)-

manutenzione già attuato per arginare i fenomeni di degrado evidenziati.

Le pareti e il pavimento del locale apparivano invece in discreto stato d'uso, compatibile con un utilizzo e vetustà normali. Lo stato delle pignatte laterizie del solaio di copertura nelle parti in vista asportate per circa la metà della sezione, indica *pregressi interventi meccanici di asportazione* di parti evidentemente ammalorate o prossime al distacco; ma non seguiti da un'azione di risanamento atta a ricostituire la sezione reagente dei travetti, solitamente da eseguirsi in presenza di fenomeni ossidativi ed espulsivi del copriferro; a sua volta legati -con incidenza percentuale elevata- a fenomeni infiltrativi o comunque di elevata umidità interstiziale.





-rilievi della unità immobiliare al 17/04/2022-



Tale condizione e i presunti costi di rimozione del pericolo, sono stati dettagliatamente descritti in **separata relazione depositata dal ctu il 14/07/2023** presso il fascicolo telematico.

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. Non è presente impianto di riscaldamento, se non climatizzatori e una stufa a piano secondo.

-calcolo superficie commerciale

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

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

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*.

Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori



del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale. Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale.

La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come **desunte dallo stato urbanisticamente assentito**; secondo il prospetto seguente:

calcolo superficie commerciale NOMINALE:

-locale piano seminterrato: mq 24,00



-piano terra:	mq 66,00
-piano primo:	mq 53,00
-balcone piano primo: mq 13,00x 30% =	mq 3,90
-piano secondo:	mq 59,00
-balcone piano secondo: mq 12,00x 30% + 1,00 x 0,10 =	mq 3,70
-piano terzo sottotetto	mq 40,00
-terrazzo piano terzo: mq 18,50 x 10%=	<u>mq 1,85</u>
<i>sommano:</i>	<i>mq 251,45</i>

Nel merito della consistenza immobiliare basilare del calcolo del più probabile valore venale del bene, è da sottolineare tuttavia che dalle misure su riportate vada esclusa la superficie ragguagliata dei piani secondo e terzo, che a seguito di indagini urbanistico-edilizie non appaiono regolarizzabili in base alla normativa vigente, come meglio descritto nel successivo paragrafo 6.

La superficie commerciale utile al calcolo del valore di mercato del bene è pertanto la seguente:

-locale piano seminterrato:	mq 24,00
-piano terra:	mq 66,00
-piano primo:	mq 53,00
-balcone piano primo: mq 13,00x 30% =	<u>mq 3,90</u>
somma superficie commerciale assentibile urbanisticamente:	mq 146,90



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

Del bene pignorato identificato come lotto A- unico- nella presente stima, il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonché la planimetria catastale vigente e di impianto (vedi allegati 3.3, 3.4.).

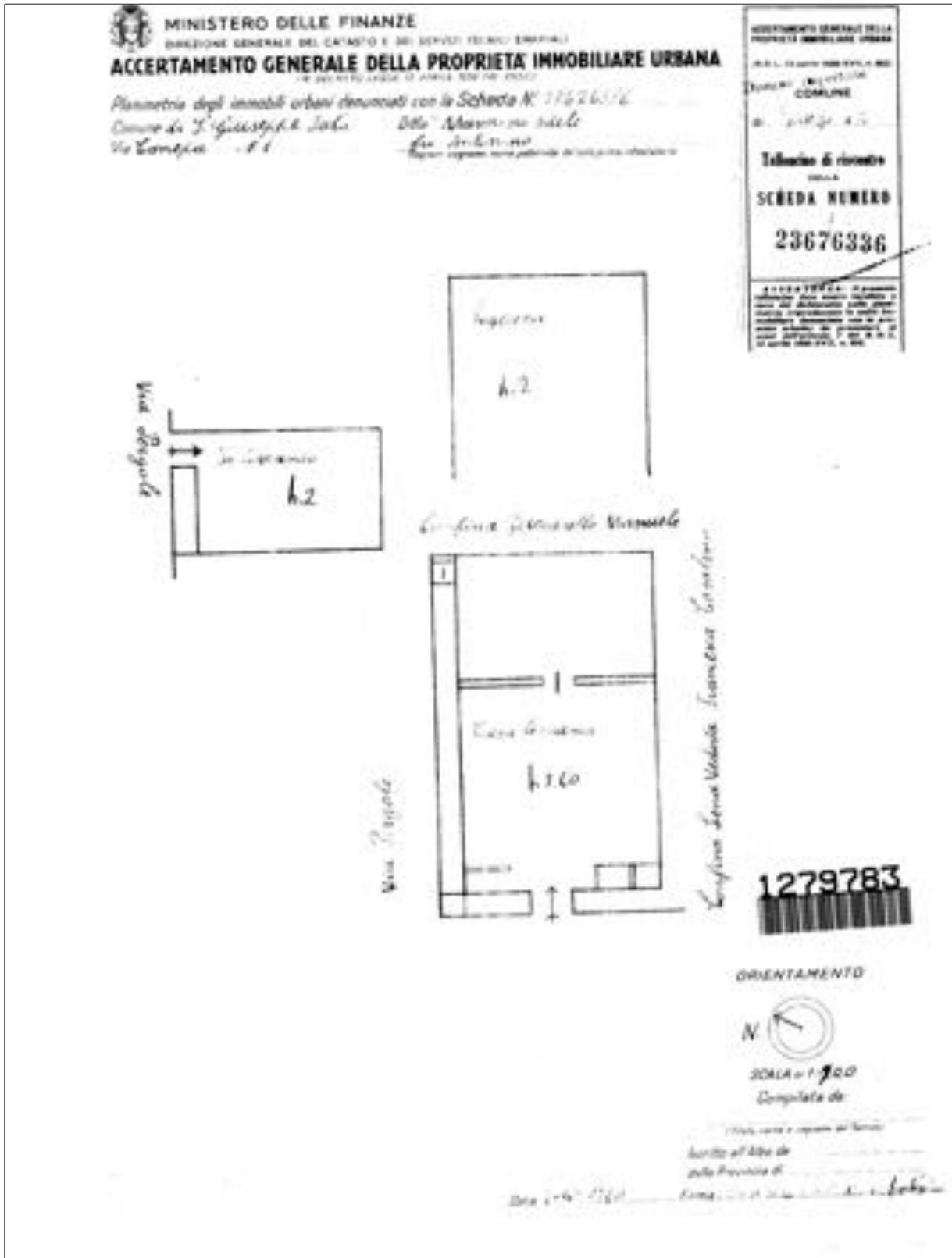
L'unità abitativa è identificata al catasto fabbricati del comune di San
e

Il sottoscritto ha ricostruito la storia catastale del bene, accertando la costituzione al catasto urbano del fabbricato nella sua consistenza originaria e primigenia con planimetria catastale depositata il 23/11/1939 - scheda numero 23676336- (vedi allegato 3.4). Al tempo il fabbricato *de quo* era composto dal locale a piano seminterrato e dal piano terra diviso in due ambienti in successione (vedi allegato 3.4) censiti in categoria A/6 al foglio 3 p.lla 240 consistenza 2,5 vani, rendita € 0,17, poi € 40,03 (vedi allegato 3.1).

Con successiva denuncia di variazione del 08/10/2010 Pratica n. PA0511209 per AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44112.1/2010) veniva infine dichiarato l'immobile alla consistenza attuale, con planimetria catastale tuttora vigente (vedi planimetria sub 3.3).

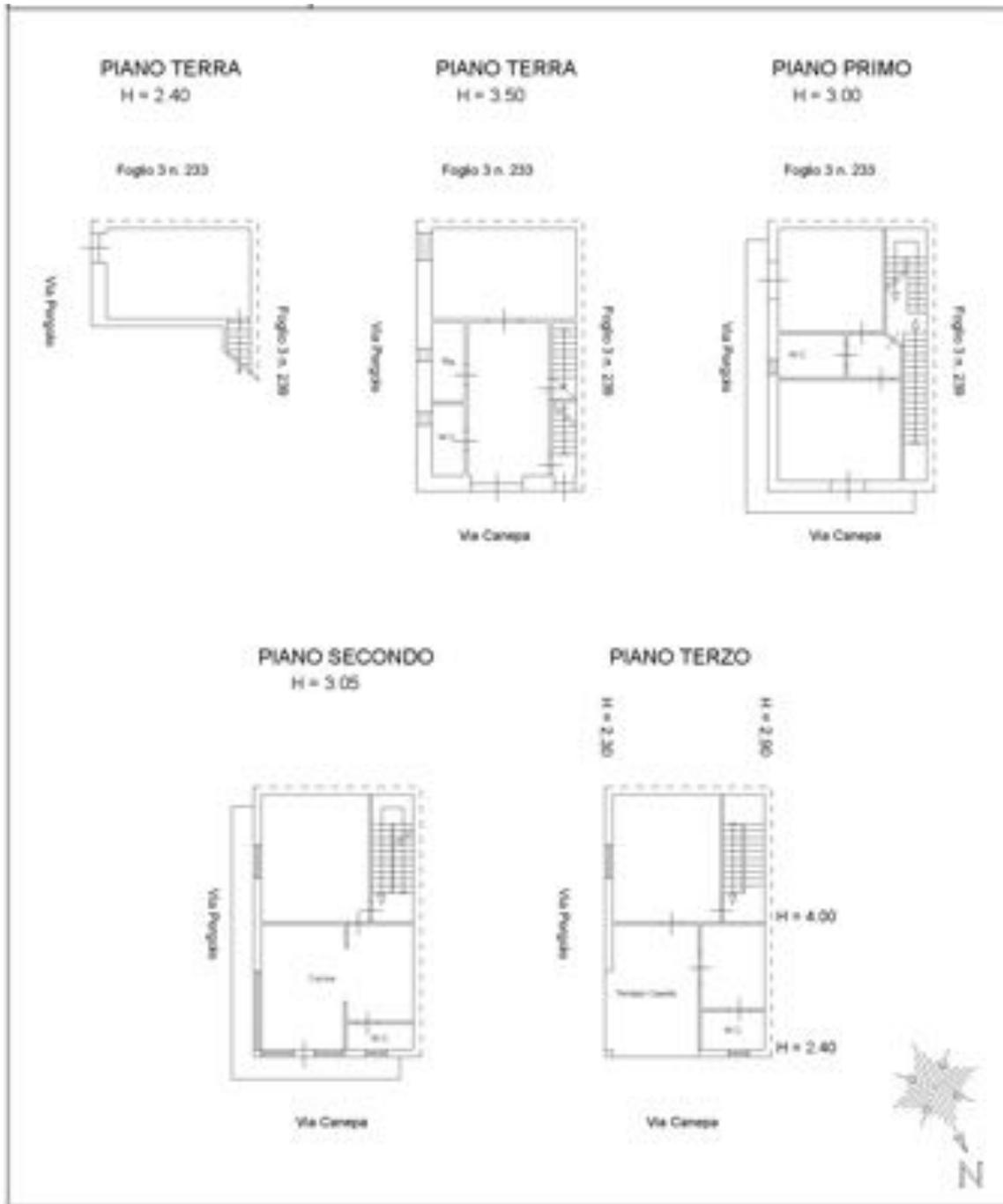
Rispetto alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si rileva la sostanziale conformità, a meno dell'assenza del ripostiglio sottoscala a piano primo (vedi planimetria sub 3.3 e rilievo sub 7).





- planimetria catastale del bene all'impianto (23/11/1939)





- planimetria catastale del bene vigente-

Nel merito è parere del sottoscritto che l'esecuzione di relativa variazione catastale (tramite DOCFA) sia da attuare in funzione della prevista attività di ripristino



dello stato assentibile urbanisticamente, rispetto alle difformità giudicate non sanabili così come descritto al successivo punto paragrafo 6, e quindi solo a completamento dell'attività di regolarizzazione del fabbricato per parziale demolizione.

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

-LOTTO A- unico: “Piena ed esclusiva proprietà dell’immobile sito nel comune di San Giuseppe Jato (Pa) identificato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 240 subalterno 1 nat. A/4 consistenza 10 vani; indirizzo via Canepa n.37 piano S1-T-1-2”

Trattasi di palazzina indipendente su quattro livelli fuori terra oltre piano semicantinato, avente accesso dai civ.35/37 di via Canepa e civ.3 di via Pergole in San Giuseppe Jato (Palermo). Realizzato con struttura mista: in muratura portante il piano terra e seminterrato; in calcestruzzo di cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a falde i piani in elevato, il fabbricato è internamente collegato da scala in ca. Il piano terra accessibile direttamente da via Canepa 35 si compone di due locali in successione, ripostiglio, servizio igienico; il locale seminterrato ad esso collegato con accesso anche esclusivo da via Pergole 3 si compone di un vano. Il piano primo presenta disimpegno, due vani, ripostiglio, servizio igienico, balcone su due fronti dell’edificio. Al piano secondo sono presenti cucina-soggiorno verandata, servizio igienico, un vano, altro balcone su due fronti dell’edificio. Il piano terzo sottotetto e terrazzo coperto è composto infine da un vano, disimpegno, servizio igienico e terrazzo coperto. Le definizioni interne prevedono pavimenti in scaglie di marmo ai piani terra e seminterrato, in ceramica ai livelli superiori, rivestimento in



piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno o alluminio; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è generalmente sufficiente ad eccezione di alcuni ambienti di piano terzo che versano in mediocre stato d'uso: presenti impianto idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di scarico fognario.

Ai fini della normativa urbanistico-edilizia è stato accertato che il fabbricato alla consistenza originaria dichiarato nel 1939 nel piano terra e locale seminterrato, veniva trasformato e ampliato in assenza di regolare titolo edilizio con la sopraelevazione di un piano primo, secondo, terzo intorno agli anni '70.

Ai fini della suscettività alla regolarizzazione edilizia in sanatoria di tale sopraelevazione in regime della doppia conformità (ex art.13 LN 47/85 oggi art.36 DPR 380/2001 e art.14 LR 16/2016) le verifiche degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione dell'opera e attuale, consentono di stimare la parziale sanabilità dell'opera, non comprendendo di fatto i piani secondo e terzo. I costi per la regolarizzazione, comprendenti pertanto la demolizione dei piani 2 e 3 e il mantenimento del piano primo, terra e seminterrato allo stato rilevato (tramite inoltre di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001), sono stati valutati costi complessivi per € 21.763,16, importo detratti dal valore venale ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

-Valore immobile: € 53.266,40

-PREZZO LOTTO A) a BASE d'asta: € 28.100,00



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

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

Il diritto reale di piena proprietà deriva da Successione testamentaria regolata

pignorato, destinato al debitore, viene descritto al punto n.4) *casa sita in San Giuseppe Jato in via Canepa n.35-37 riportata in catasto al foglio 3 particella 240/I via Canepa n.35-37 PSI, T, 1,2,3 categoria A/4 classe 5 vani 10 RC euro 397,67*; mentre nel testamento pubblico allegato all'atto in nota)
 1990 rep.221 il bene viene più precisamente così individuato alla lettera g): "*casa sita nella via Canepa nn35/37 e via Pergole n.43 composta da un vano seminterrato con ingresso da via Pergole, da tre vani ed accessori a piano terra, tre vani ed accessori a primo piano, tre vani ed accessori a piano secondo e tre vani ed accessori a terzo piano con area soprastante, con accesso da via Canepa 35-37 il tutto confinante con le dette v i*
 allegato 4).



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

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici tecnici del Comune di San Giuseppe Jato- in più incontri con i tecnici comunali -e l’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), il bene LOTTO A -unico- risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni. Come evidenziato al paragrafo 3 inerente la verifica della identificazione catastale, veniva accertato che in epoca antecedente alla prima legge urbanistica (L.1150/1942) il fabbricato in esame fosse composto dai soli piani seminterrato (un locale con accesso dalla via Pergole -oggi civ.3-) e dal piano terra ove insisteva una unità abitativa composta da due soli ambienti in successione, come da planimetria catastale di impianto depositata il 23/11/1939 - scheda numero 23676336- (vedi allegato 3.4).

L’attuale conformazione del fabbricato che prevede ulteriori tre livelli in elevato collegati tutti da scala interna, (piani primo, secondo, terzo) non appare supportata da relativa/e pratica/e edilizia/e presentate ed approvate dalla pubblica amministrazione, né istanza di condono ai sensi della L.47/85. L.724/94, L.326/2003, come rilevato da accesso atti eseguito presso l’ufficio tecnico del comune di San Giuseppe Jato come da istanza del 06/04/2023 e successivi incontri (vedi allegati 5).

Né risultano pratiche inerenti la trasformazione dell’edificio preesistente attuata attraverso suddivisione interna, modifiche delle aperture di prospetto e il



collegamento dei piano interrato e terrano, come rilevabile dal confronto tra stato dei luoghi e le suddetta planimetria di impianto.

La circostanza della irregolarità della costruzione effettuata in sopraelevazione, veniva altresì anticipata dalla dichiarazione resa dal debitore al sopralluogo del 17/04/2023 nel seguente inciso: *“In merito alla regolarità edilizia il*

non consegna nulla in merito ad eventuali titoli edilizi in quanto rileva in parola, che l’immobile, originariamente composto da un piano terra e vano sotto strada è stato sopraelevato intorno agli anni ‘70 in assenza di regolare titolo edilizio”

(vedi allegato 1). Ai fini della suscettività alla regolarizzazione edilizia *in sanatoria* del fabbricato -ovvero della porzione in sopraelevazione realizzata negli anni '70-, unicamente attuabile con il **regime della doppia conformità (ex art.13 LN 47/85 oggi art.36 DPR 380/2001 e art.14 LR 16/2016)** si evidenzia -dalle indagini comparate degli strumenti urbanistici vigenti al tempo della presunta esecuzione dell’abuso e oggi- la **parziale sanabilità dell’opera, non comprendendo di fatto i piani secondo e terzo**, come da seguenti specifiche accezioni.

La disamina della circostanza evidenziata deriva sostanzialmente dalla verifica della cubatura rispetto alle norme cogenti allo scopo prescrittive.

Ai fini del calcolo della volumetria dell’esistente va applicato il criterio “Vuoto per pieno”, che considera la *superficie lorda* comprensiva dei muri perimetrali (inclusi i vuoti, ossia la terrazza coperta) e *l’altezza pari all’interpiano*, ossia la distanza tra il pavimento del bene e quello del piano successivo/copertura¹.

¹ Per la definizione si confronti anche il termine in enciclopedia TRECCANI ad vocem: *“cubatura s. f. [der. di cubo]. – Nelle costruzioni civili, c. vuoto per pieno, misura del volume*



Secondo il Consiglio di Stato il c.d. criterio del “vuoto per pieno” richiamato dall’art. 3 del D.M. 02/04/1968 n.1444² riguarda la volumetria complessiva lorda di una costruzione e, in linea di principio, non esclude alcuno spazio e/o superficie. L’unico temperamento ad esso è costituito dalla nozione di “volume tecnico”, espressione con la quale si fa riferimento esclusivamente a quei volumi che sono realizzati per esigenze tecnico-funzionali della costruzione (per la realizzazione di impianti elettrici, idraulici, termici o di ascensori), che non possono essere ubicati all'interno di questa e che sono del tutto privi di propria autonoma utilizzazione funzionale, anche potenziale (vedasi in proposito la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31/01/1973)³.

Il volume edificato tiene pertanto conto della superficie lorda dell’abitazione ai vari piani ivi compresa la chiusura a veranda del piano secondo e il terrazzo coperto di piano terzo. Nel merito, per costante Giurisprudenza, il terrazzo coperto limitato da due pareti, concorre nel calcolo della volumetria edificata.

In materia urbanistico - edilizia infatti *“il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di (almeno) un piano di base e due superfici verticali contigue, così da ottenere appunto una superficie chiusa su un*

totale di un fabbricato comprendente le murature del fabbricato medesimo e gli spazi vuoti da esse racchiusi”.

² l’art. 3 del DM 02/04/1968 n.1444 impone che ad ogni abitante siano assicurati mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile, pari a circa 80 mc “vuoto per pieno”, eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc “vuoto per pieno”) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc.).

³ Ai sensi della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31/01/1973, recante la “Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici”, devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l’accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell’edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.



minimo di tre lati". Vedasi ad esempio sull'argomento TAR Campania (NA), Sez. VI, n. 4999, del 23 settembre 2014, TAR Campania, Napoli, sez. II, 15.03.2021, n. 1707, cfr. TAR Puglia, Bari, sez. III, 18.06.2021, n. 1050, Tar Campania, Napoli, IV, 24.5.2010, n. 8342; Tar Piemonte, 12.7.2005, n. 2824, T.A.R. Napoli sez. IV, 15/01/2015, n. 259.

Di seguito viene quindi specificato il calcolo del volume esistente:

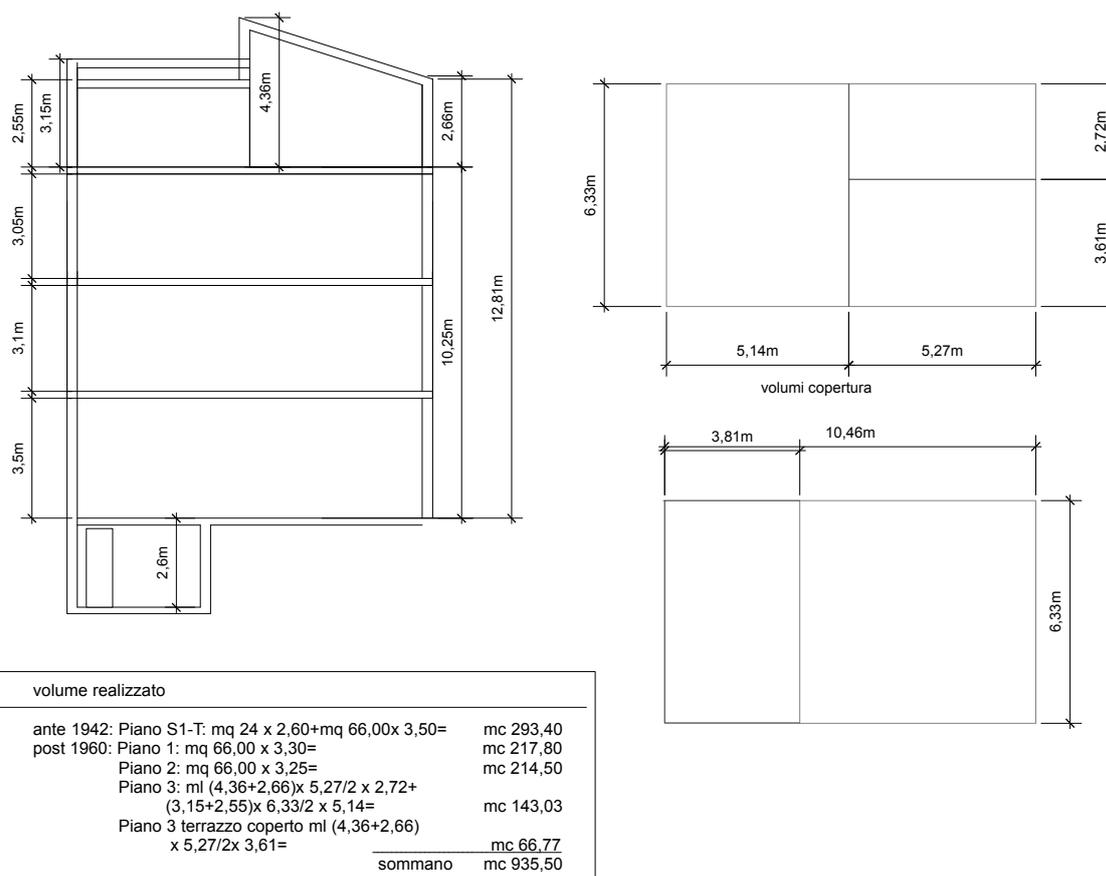
1) ante 1942: Piano S1-T: mq 24 x 2,60+mq 66,00x 3,50=	mc 293,40
2) post 1970: Piano 1: mq 66,00 x 3,30=	mc 217,80
Piano 2: mq 66,00 x 3,25=	mc 214,50
Piano 3: ml (4,36+2,66)x 5,27/2 x 2,72+	
(3,15+2,55)x 6,33/2 x 5,14=	mc 143,03
Piano 3 terrazzo coperto ml (4,36+2,66)	
x 5,27/2x 3,61=	mc 66,77
sommano	mc 935,50

Il volume del fabbricato costituito dalla porzione regolare urbanisticamente (realizzata in epoca antecedente al 1942 anno istituzione della prima legge urbanistica sulla edificabilità dei suoli L.1150/42) relativa al piano seminterrato e al piano terra ascende a mc 293,40.

La porzione in sopraelevazione realizzata negli anni '70 in assenza di regolare titolo edilizio, presenta invece una volumetria di mc 642,20.

La cubatura complessiva del fabbricato supera in tal modo il limite imposto dalle norme tecniche di attuazione del vigente Piano regolatore generale (vedi





- schema per calcolo della volumetria dell'edificio -

certificato di destinazione urbanistica allegato sub 6) e dei precedenti strumenti urbanistici adottati, come di seguito specificato: in ciò prefigurando elemento ostativo alla regolarizzazione in sanatoria dell'intero edificio ai sensi della normativa vigente (art.36 DPR 380/2001 e art.14 LR 16/2016).

In tal senso **non è applicabile** il combinato disposto degli **art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003**; in quanto le ragioni di credito non sono anteriori alla entrata in vigore della L.326/2003 (ultima legge sul condono edilizio).

Per ciò che concerne la normativa urbanistico edilizia vigente nel territorio comunale del Comune di San Giuseppe Jato al tempo della realizzazione dell'abuso, si rappresentano i seguenti dati temporali:

-dal 1942 al 1969 vigeva il Regolamento edilizio adottato con Deliberazione n.22 del 15/03/1931 IX modificato con successiva n.30 del 23/04/1938 XVI ed approvata dalla GPA nella seduta del 09 agosto 1938 XVI; che prevedeva al cap. V art.20 le seguenti prescrizioni per le nuove costruzioni:

“l’altezza delle case da eseguirsi, da ricostruire o da rialzare non può essere superiore ad una volta e la larghezza delle vie tronchi di via e spazi pubblici verso cui prospettanoQualunque sia la larghezza della strada si potrà raggiungere con le costruzioni i metri otto di altezza e non si potrà mai oltrepassare, sia verso le vie che verso i cortili ed altri spazi privati l’altezza di metri 20. Il numero dei piani superiori al pianterreno non potrà in ogni caso essere più di quattro compresi gli eventuali piani arretrati ed alle mansarde...” vedi allegato 5.1.

-Dal 1970 al 1978 vigeva il Regolamento edilizio c.d.“ Calandrino”, approvato con Del. Comm.reg.le n.103 del 01/08/1969 legittimato dalla CPC il 13/08/1969 n.25623/34209 approvato con D.A. n.75 del 09/03/1970. Ai sensi del quale l’area insisteva in zona territoriale omogenea B con indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq e rapporto di copertura di 0,75 mc/mq; altezza massima consentita ml.11 con n.3 elevazioni (vedi allegato 5.2)

-Nelle more della vigenza di tale strumento entravano in vigore le leggi regionali n. 19/1972 del 31/03/1972 (art.39), n.21/73 del 26/05/1973 (II comma del punto II dell’art. 28) e Legge regionale n. 71/78 (art.21) che consentivano nelle zone B nei comuni con popolazione inferiore ai 50.000 abitanti di realizzare in lotti inferiori ai mq 200 la cubatura massima di mc/mq. 8 (art.28 LR 21/73) elevata a mc/mq 9,00 (art.21 LR 71/78).

Tale disposizione viene fatta anche propria dal “Piano di Fabbricazione” vigente tra il **-1978 e il 1999** periodo in cui veniva approvato un primo *Piano di Fabbricazione I* con Delibera CC 116 del 30/03/1981 e con D.A. 386 del 17/11/1981



e una successiva Variante adottata con delibera di CC 304/ del 05/12/1981 e 3 del 20/01/1982. Ai sensi di questo strumento l'area era individuata in ZTO B1 con indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 5,00 altezza massima 11 metri e 3 piani f.t. e vi trovavano applicazione le su citate leggi regionali 19, 21, 71 vedi allegato 5.3).

Attualmente lo strumento urbanistico vigente, adottato con Del. Comm. Reg.le n.01 del 25/03/1996 approvato con modifiche e correzioni con Decreto ARTA del 10/08/1999 pubblicato nella GURS del 29/10/1999 n.51, consente nella zona del fabbricato, rientrante in ZTO B "aree residenziali esistenti e di completamento" ai sensi dell'art.6 delle NTA "*per lotti superficie inferiore a metri quadri 200 ... gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi regionali 19/1972, n.21/1973 e successive modifiche ed integrazioni*". (vedi NTA e Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 28/07/2023 in allegato 5.4, 6).

In base quindi al quadro superiormente descritto, si evidenzia che nel periodo di realizzazione dell'abuso, la cubatura realizzabile fissata a mc/mq 5,00 poteva ampliarsi a mc/mq 8 (1973) e a mc 9,00 (1978).

Ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in maniera prudenziale si considera e si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 8,00, determinando così una volumetria totale pari a mc 528,00 (mq 66,00x 8,00).

Alla luce di tale evidenza, la volumetria massima assentibile si limita al corpo preesistente al solo primo piano in elevazione:

<p><i>volume ante 1942: Piano S1-T mc 293,40 + volume primo piano post 1970 mc 217,80= mc 511,20 < 528,00</i></p>

Per la regolarizzazione dell'edificio il sottoscritto ha valutato, di concerto con i tecnici comunali con cui lo scrivente si è confrontato per la relativa disamina circa



la sanabilità e i relativi costi, ai fini prudenziali: **a) l'intervento di demolizione dei piani secondo e terzo** (non essendo applicabile per la intera costruzione l'art.36 DPR 380/2001 e l'art. 40 LN 47/85 essendo le ragioni di credito successive all'entrata in vigore della L.326/2003 -ultimo condono edilizio); e **b) la regolarizzazione in sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 per la trasformazione del piano S1-T e la sopraelevazione del piano primo**, prevedendosi in tal senso:

Per l'intervento di cui alla lettera a) procedura assimilabile ad edilizia libera o anche tramite C.I.L.A. o S.C.I.A. (secondo Corte di Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423 per interventi di ripristino "*è sufficiente la D.I.A. la cui mancanza costituisce illecito amministrativo*"),

Il costo di tali interventi può essere distinto in **1) oneri economici per l'inoltro della pratica edilizia di C.I.L.A. e 2) per l'intervento di demolizione effettivo**; sul punto 1) vanno considerati oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia (onorario di un tecnico abilitato) stimabili in € 1.000,00 cui sommare i diritti di segreteria per la pratica CILA- € 100,00- per un totale presunto di € 1.100; per il punto 2) **i costi di demolizione dei piani 2 e 3** possono essere stimati a misura sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche secondo le seguenti categorie

1) 1.3.1. demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il



piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione) L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m3 vuoto per pieno mc 17,08

€/mc 17,08x mc 424,30 = € 7.247,04

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

mc 424,30 x0,10 x €/mc 0,52 x km 5= € 110,32

3) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 424,30 x0,10 x €/mc 0,52 x km 5= € 110,32

4) imprevisti 10%= € 746,76

sommano interventi di demolizione **€ 8.214,44 esclusa IVA**

Il costo per la *prima fase di regolarizzazione* **ammonta pertanto a presunti**

€ 9.314,44 esclusa IVA (€ 1.000,00 +100,00 +€ 8.214,44).

A risoluzione delle difformità su indicate, potrà inoltrarsi

b) richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.14 LR 16/2016 (art.36 DPR 380/2001) per la regolarizzazione dello stato di fatto risultante dalla demolizione dei piani 2 e 3 con successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria catastale allo stato di fatto susseguente.

Il costo della pratica può essere distinto in 1) **oneri economici per l'inoltro della pratica edilizia**, 2) **oneri comunali –costo di costruzione-**.

Sul punto 1) vanno considerati gli oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia, comprendente tavole di stato di fatto e progetto, relazioni tecniche, deposito ai sensi dell'art.21 LN 64/74 dei calcoli e progetto strutturale presso l'Ufficio del Genio civile di Palermo per relativo rilascio di "Parere si sussistenza" (per le modifiche della struttura), variazione catastale (DOCFA) stimabili in € 2.500,00 cui



sommare i diritti di segreteria comunali per la pratica - € 500,00; Relazione geomorfologica a cura di un geologo, per la debita approvazione da parte del Dirigente del UTC, per i vincoli PAI superiormente descritti: per un **totale di € 3.000,00**.

per il punto 2) l'oblazione dovuta è pari al doppio del contributo di costruzione (trasformazione piani S1 e T, e piano I) e degli oneri di urbanizzazione (piano I). Il contributo sul costo di costruzione è calcolato con ausilio delle tabelle del DM 10/05/1977 applicando un costo di costruzione unitario di €/mq 283,47 (per comune di San Giuseppe Jato Determina n.119 del 20/02/2023); in base a tale calcolo il contributo è pari a € 3.137,06.

Il contributo sugli oneri di urbanizzazione (desunto applicando il costo unitario di €/mc 7,40 applicato nel Comune di San Giuseppe Jato DCC n24 del 25/11/2021) è invece pari a:

$$\text{Mc } 214,50 \times \text{€/mc } 7,40 = \text{€ } 1.587,30.$$

Il totale del **contributo sul costo di costruzione** calcolato in via presuntiva ammonta a € (3.137,06 + € 1.587,30) x 2= **€ 9.448,72**

Il costo per la *seconda fase di regolarizzazione* **ammonta pertanto a presunti € 12.448,72 esclusa IVA** (€ 3.000,00 +€ 9.448,72)

Per un **totale dei costi di regolarizzazione** per a) e b) presuntivamente calcolati in **€ 21.763,16** (€ 9.314,44 + € 12.448,72)

Tale importo calcolato ai fini estimativi, è meramente ipotetico in quanto può subire variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione; va detratto dal valore venale ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.



Le opere suddette sono necessarie e propedeutiche al fine di ottenere in ultimo il certificato di agibilità tramite inoltro di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del Dlgs 222/2016, i cui costi in questa sede non sono valutabili

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

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

In base alla documentazione esistente in atti sul bene di cui all'Atto di pignoramento del 26/04/2021 rep.2308 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10/05/2021 ai nn.21417/16583 risultano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE ai nn.5206/516 del 04/02/2021 -ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 24/12/2020 rep.2754

)

1

Giuseppe Jato via Canepa 35 in CF foglio 3 p.lla 240 sub 1;

2) TRASCRIZIONE del 10/05/2021 ai nn. 214107/16583 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2308 del 26/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore di

' gravante sull'immobile sito in San Giuseppe Jato via Canepa 35 in CF foglio 3 p.lla 240 sub 1;



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

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

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

Gli ***Oneri e vincoli a carico dell'acquirente*** si segnalano invece nelle **formalità n.3, 4.**

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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



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

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards 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 critério di stima adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla



zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

Fonti per la stima

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

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d'uso similari -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma **UNI 11612-2015** il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta.



E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati “*permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato*”⁴.

-II Market comparison approach

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei “prezzi marginali” dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

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

⁴ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017



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

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali* estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza



del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato⁵.

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

- Determinazione del valore di mercato

1) determinazione del coefficiente di allineamento (λ):

Il coefficiente di allineamento (λ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite. Può essere assunto quale media di sconto desunta dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" -2 trimestre 2023 ivi riportato alla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre aprile-giugno 2023" è pari al 10,6 %.

2)- Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.9.3):

Comparabile 1:

Annuncio AGENZIA del 08/09/2023 via Salamone snc "La Siciliana Immobiliare" propone in vendita a San Giuseppe Jato Casa Indipendente da Ristrutturare, (come si evince dalle foto) in posizione periferica del Centro Abitato di San Giuseppe Jato. Per poter visionare la casa ed avere qualsiasi chiarimento in merito, non esitate a contattare i numeri. L'Immobiliare Siciliana offre consulenza Gratuita per Mutuo Acquisto Casa e Consulenza Gratuita Notarile. Immobiliare Siciliana Tante Soluzione e Risposte in una sola Agenzia.

⁵ Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7



Mq 150/ € 50.000 – 10,6% = € 44.700,00 (€/mq 298,00)

Comparabile 2:

Annuncio n. 25380935 del 08/05/2023 privato (idealista.it), Casa indipendente in vendita a San Giuseppe Jato via Di Paola 54; 5 locali due bagni, terrazzo, balcone

Mq 137/ € 60.000,00 – 10,6%= € 53.640,00; (€/mq 391,53)

Comparabile 3:

Annuncio n. del 09/09/2022 n. 2537775 privato (idealista.it), Casa indipendente in vendita a San Giuseppe Jato via G.Garibaldi 234: 3 piani 3 bagni buono stato

Mq 150/ € 59.000,00 -10,6%; € 52.746,00; (€/mq 351,64)

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 10,6% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

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

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	44.700,00	53.640,00	52.760,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	150	137	150	146,90	€/mq



Manutenzione (*)	1	0	1	1	€/mq 150,00
Livello piano	2	3	3	1	0,02% Va
Servizi igienici	2	2	3	2	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	0	0	0	0	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità	0	0	0	0	10% Va
Pos.estrinseca	0	2	0	1	10% Va
Prezzo unitario (€/mq)	298,00	391,53	351,64	?	

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

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

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 150,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni.

-I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).



Calcolo dei prezzi marginali

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

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2023; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati.

Prezzo marginale della superficie principale

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

-Prezzo medio del comparabile A: € 44.700,00 : 150 mq= 298,00 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 53.640,00:137 mq= 391,53 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 52.760,00:150 mq= €/mq 351,64

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

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

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

Nel caso in esame si valuta per tutti i comparativi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 44.700,00x0,02/(1+0,02) = € 876,47



-Prezzo medio del comparabile B: € 53.640,00: x0,02/(1+0,02) = € 1.051,76

-Prezzo medio del comparabile C: € 52.760,00:x0,02/(1+0,02) = € 1.034,50

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). *Per il bene indagato, comprendendo la sola porzione regolarizzabile urbanisticamente, ossia i piani seminterrato, terra e primo, si considera uno stato d'uso sufficiente.* Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare medesimo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto:

- Prezzo marginale del comparabile B: mq 100,00 x €/mq 137 = € 13.700,00

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: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona.

Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica della unità immobiliare, per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio. Il



coefficiente si assume pari al 10% del valore dell'immobile. Nel caso dei comparabili e del *subject*, tale aspetto si valuta, per il comparativo A.

-Prezzo medio del comparabile A: € 44.700,00 x 10%= € 4.470,00

Prezzo marginale per posizione estrinseca

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

-Prezzo medio del comparabile A: € 44.700,00 x 10%= € 4.470,00

-Prezzo medio del comparabile B: € 53.640,00 x 10%= € 5.364,00

-Prezzo medio del comparabile C: € 52.760,00 x 10%= € 5.276,00

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)	-€ 298,00	-€ 298,00	-€ 298,00



Data	-	-	-
Manutenzione	-	-€ 13.700,00	-
Livello piano	-€ 876,47	-€ 1.051,76	-€ 1.034,50
Servizi igienici	-	-	-€ 4.000,00
Impianto riscaldamento	-	-	-
Posti auto	-	-	-
Fruibilità	- € 4.470,00	-	-
pos estrinseca	-€ 4.470,00	-€ 5.364,00	-€ 5.276,00

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 ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso



la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (Ps)

del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)	44.700,00		53.640,00		52.760,00		-?/-
Data	-	-	-		-		
Superficie	(146,90- 150) -3,10	-€ 923,80	(146,90- 137) -9,9	-€ 2.950,20	(146,90- 150) -3,10	-€ 923,80	313,00
Manutenzione	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€ 13.700,00	(1-1) 0	-	
Livello piano	(1-2) -1	-€ 876,47	(1-3) -2	-€ 2.103,52	(1-3) -2	-€ 2.069,00	
Servizi igienici	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	(2-3) -1	-€ 4.000,00	
impiantistica	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(1-0) +1	+€ 4.470,00	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
Pos.estrinseca	(1-0) +1	+€ 4.470,00	(1-2) -1	-€ 5.364,00	(1-0) 1	+€ 5.276,00	
Prezzo corretto		€ 51.839,73		€ 56.922,28		€ 51.043,20	
Prezzo <i>subject</i>							€ 53.266,40



6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 56.922,28- € 51.043,20)/ € 51.043,20x 100= 11,51 % la differenza percentuale è di poco superiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 53.266,40** (€/mq 356,07).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 per la zona D1 microzona 1 non fornisce dati per tipologia abitazioni di tipo economico; presenta i seguenti valori -vedi allegato 9.1-:

Epoca tabellata (II semestre 2023): superficie -lorda-, stato conservativo-Normale- valore minimo: € 315,00; valore massimo: € 465,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" ville e villini usato, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in II fascia variabili tra €/mq 361,00 e €/mq 526,00 (vedi allegato 9.2).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata relativamente ad abitazioni popolari, quotazioni di zona variabili tra € 423,71 e valori massimo €/mq 601,26.

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



-Adeguamenti e correzioni della stima

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

Dal valore di mercato determinato (€ **53.266,40**) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € **21.763,16** (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in € 300,00. Addivenendo così al più probabile valore di mercato del bene pari a € **31.203,24** (€ 53.266,40- € 21.763,16- € 300,00) e in c.t. € **31.200,00**; **valore Lotto A-unico** -diconsi € trentunomiladuecento e centesimi zero).

-Determinazione del prezzo a base d'asta

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 10%, funzione 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario per la regolarizzazione edilizia l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (quantificate nella presente stima in via sommaria e provvisoria); 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 5) delle differenze indotte sia dalle fasi



cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 6 della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; fattori che possono rendere più ridotta la platea di acquirenti interessati e prolungare i tempi di realizzo.

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

Valore Lotto A: € 31.200,00 -10% = € 28.080,00 e in c.t. € 28.100,00

(diconsi euro ventottomilacento e centesimi zero)

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

L'immobile risulta pignorato per l'intero con Atto di Pignoramento Immobiliare del 26/04/2021 rep.2308 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10/05/2021 ai nn.21417/16583.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A) -unico- che si compone di n° 59 pagine e n° 11 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 13/08/2023

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA

.....