

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

G. ES. Dott.ssa Grazia Giuffrida

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

RIGUARDANTE LA CAUSA PROMOSSA DA

CONTRO

R.G.Es. 378/2024

Palermo, 08 Giugno 2026

Esperto Estimatore

Ing. Clara Favata

INDICE

I. PREMESSA.	Pag. 1
II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.	Pag. 1
III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE PIGNORATO	Pag. 2
IV. RISPOSTE AI QUESITI.	Pag. 2
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Pag. 2
1.1 Diritti reali.	Pag. 2
1.2 Oggetto del pignoramento.	Pag. 3
1.3 Lotto per la vendita.	Pag. 4
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Pag. 4
2.1. Individuazione e descrizione del lotto.	Pag. 4
2.2 Calcolo della superficie commerciale.	Pag. 8
2.3 Attestato di prestazione energetica.	Pag. 9
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	Pag. 9
3.1 Ricostruzione della storia catastale.	Pag. 10
3.2 Rispondenza formale dei dati catastali.	Pag. 10
3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.	Pag. 11
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Pag. 11
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 12
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 14
6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile.	Pag. 14
6.2 Difformità e/o modifiche presenti.	Pag. 14
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 17
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 17
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	Pag. 17
10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.	Pag. 18
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 18
12. Procedere alla valutazione del bene.	Pag. 18
12.1 Criterio di Stima.	Pag. 18
12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione.	Pag. 19
12.3 Adeguamenti e correzioni della stima.	Pag. 20
12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta.	Pag. 21
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 22

I. PREMESSA.

Con Decreto del 29/09/2025, notificato con pec il 29/09/2025, il G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli, nominava me sottoscritta Clara Favata, ingegnere, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 9943 dal 2020 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo al n° 159 dal 2013, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n° 378/2024 promossa da

e per essa

contro

per la stima del bene pignorato.

La sottoscritta accettava l'incarico previo giuramento in via telematica, depositandolo nel fascicolo telematico in data 30/09/2025, e successivamente, a seguito dei pagamenti degli acconti liquidati dal G.Es. agli ausiliari, depositava il *Modulo di Controllo Preliminare* firmato congiuntamente al Custode.

Il bene oggetto della procedura esecutiva, nell'atto di pignoramento notificato il 05/07/2024 e trascritto il 16/09/2024 ai nn. 43631 R.gen. 35326 R.part., promossa da

e per essa

contro

è descritto come:

“casa in Cinisi, Contrada Balatelle snc, al piano terra, composta da sei vani e mezzo catastali, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi al Foglio 1, p.lla 398, cat. A/7, classe 4, vani 6,5, superficie catastale totale mq 113, escluse le aree scoperte mq 103, R.C. € 671,39”.

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI.

Il giorno 05/11/2025 alle ore 17:30, mi recavo presso l'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv.to Ugo Tagliareni, che aveva preventivamente avvisato l'esecutato mediante raccomandata a.r. e che in questa occasione entrava in possesso dell'immobile stesso, sito a Cinisi (PA) Contrada

Balatelle snc, oggi Via Rocco Chinnici, piano terra, come da verbale dallo stesso redatto.

Sui luoghi erano presenti il sig. _____ la sig.ra _____
debitori esecutati, il quale dichiaravano di occupare l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare.

Durante il sopralluogo effettuavo il rilievo metrico e fotografico.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 18.30 con rilettura del verbale redatto dall'Avv.to Ugo Tagliareni, confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE PIGNORATO

I documenti acquisiti telematicamente e non, presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, il Polo Tecnico del Comune di Cinisi, il Demanio Trazzerale e Usi Civici – Servizio 5, sono:

- a) Concessione edilizia in sanatoria n. 22 del 20/05/1996;
- d) Certificato di Destinazione urbanistica Particella n. 398, Foglio di Mappa n. 1;
- f) Attestazione Demanio Trazzerale e Usi Civici – Servizio 5.

IV. RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

1.1 Diritti reali

I diritti reali indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli di titolarità all'esecutato in forza dell'Atto di compravendita del 16/02/2017, a firma del Notaio Dott. Francesco Leo, repertorio n. 1433 raccolta n. 945, registrato a Palermo in data 22/02/2017 n. 2007 (*Cfr. All. 12*).

1.2 Oggetto del pignoramento

L'immobile oggetto del procedimento è un'abitazione in villino sita nel Comune di Cinisi (PA), Contrada Balatelle snc, oggi Via Rocco Chinnici, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi al Fg. 1 P.lla 398 Cat. A/7 ed intestata nella misura di ½ al sig. [REDACTED] e ½ alla [REDACTED]



Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento viene di seguito effettuato un raffronto tra l'Ortofoto reperita mediante portale web *Google Earth* e lo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale dal quale si evince l'esatta individuazione dell'immobile (*Cfr. All. 3 e 4*).



Ortofoto



Stralcio di Mappa catastale

1.3 Lotto per la vendita

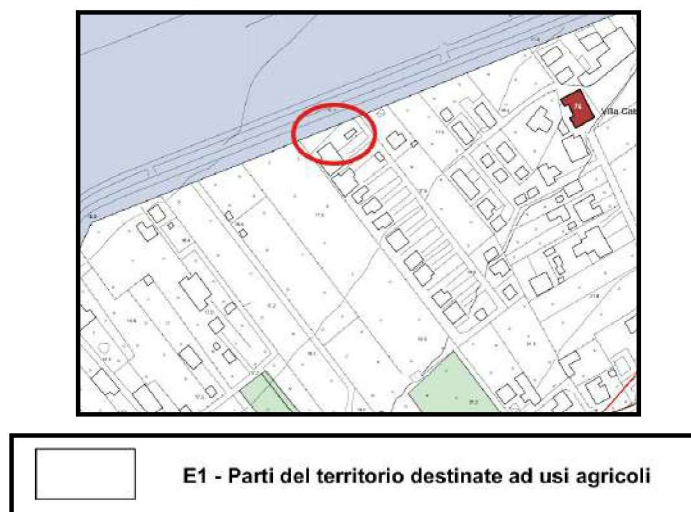
Considerato il bene pignorato, per la vendita si è proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da abitazione di tipo in villino sito a Cinisi (PA), Contrada Balatelle snc, oggi Via Rocco Chinnici, piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi al foglio 1, particella 398, categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani e una pertinenza esclusiva di mq 704, che prospetta a nord con l'aeroporto Falcone- Borsellino e con la particella , a sud con il villino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi al foglio e a ovest con la particella (Cfr. All. 1 e 3).

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

2.1 Individuazione e descrizione del lotto unico.

L'appartamento in villino sito in Cinisi (PA) Contrada Balatelle snc, oggi Via Rocco Chinnici, piano terra, ricade nella Zona Suburbana.

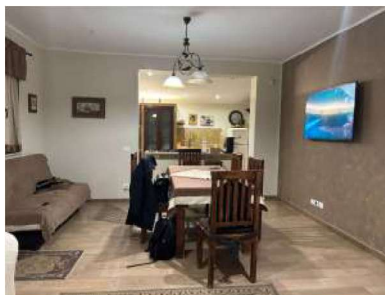
Secondo il P.R.G. approvato con D.Dir. 1466/DRU del 20/12/2006, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "E1" *Tavola 7d - Parti del territorio destinati ad usi agricoli*". (Cfr. All. 5 e 13).

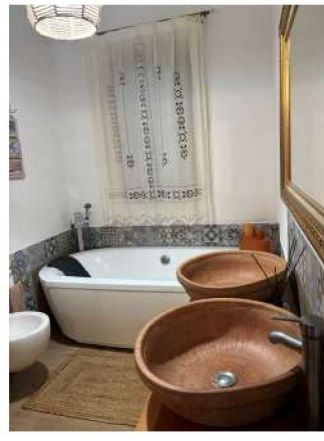


Il fabbricato si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è accessibile attraverso un cancello carrabile. Adiacente al corpo di fabbrica è presente un portico realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura mista, in parte piana e in parte a falde inclinate. L'immobile è circondato da un'area scoperta destinata a giardino di pertinenza esclusiva. L'accesso alla proprietà avviene da Via Rocco Chinnici; al termine della strada è installato un cancello carrabile automatizzato che consente l'ingresso al lotto e ai lotti vicini (*Cfr. All. 6 foto da 1 a 9*).

Esso è composto da cucina, soggiorno-sala da pranzo, 3 camere, 2 w.c., disimpegno, un portico, una lavanderia e un ripostiglio, che si accede dal portico e due ripostigli nel retro prospetto. (*Cfr. All. 6 foto da 10 a 44*). La sua superficie utile interna complessiva, considerando anche il giardino di pertinenza esclusiva, è pari a circa 212,85 mq mentre l'altezza interna utile media è pari a circa 2,70 m.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione (*Cfr. All. 6 foto da 19 a 44*).





In particolare il bene in esame ha le caratteristiche di seguito specificate.

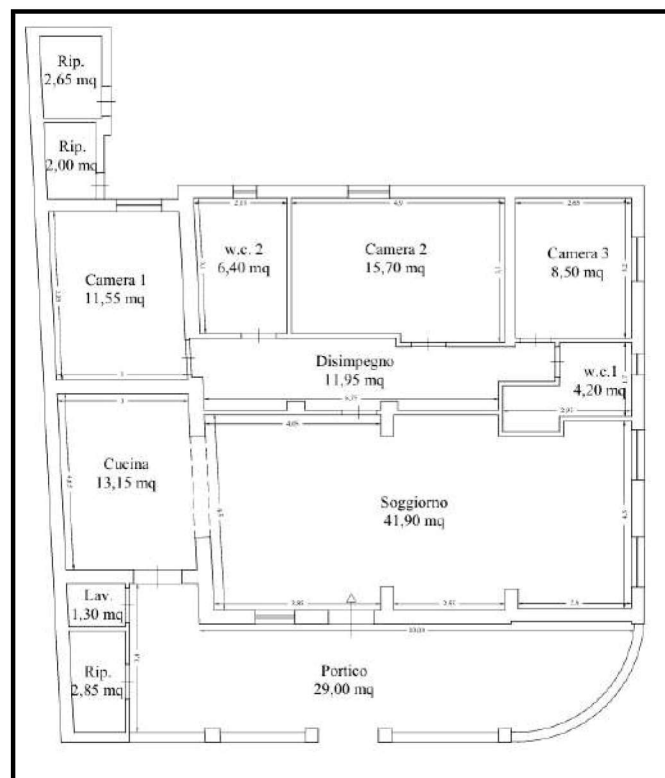
- Infissi interni ed esterni: le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni in PVC a taglio termico.

- Impianti idrico realizzato con tubazioni in multistrato, per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua a gas.
- Impianto di riscaldamento realizzato ma non sono presenti i radiatori.
- Impianto elettrico non adeguato al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Al fine di procedere con l'adeguamento degli impianti presenti e quindi al rilascio delle relative certificazioni di conformità e rispondenza, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, è necessario il rifacimento dell'impianto elettrico sostituendo fileria, frutti e quadro per una spesa di circa € 3.500,00.

- Vista l'autorizzazione allo scarico presentata in data 18/11/1986 prot. n. 13707 non risulta essere definita con il rilascio del relativo certificato di autorizzazione allo scarico su fossa Imhoff, pertanto per la suddetta definizione della pratica le competenze tecniche e relative spese ammonta a circa € 2.000,00, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

Lo stato attuale del bene è quello ripreso nell'elaborato fotografico e rappresentato nella planimetria dello stato di fatto, rispettivamente inseriti anche nel fascicolo con gli Allegati (*Cfr. Allegati 6 e 9*).



2.2 Calcolo superficie commerciale

Al fine di calcolare la superficie commerciale di un immobile, per la determinazione del suo valore venale (prezzo di vendita o quotazione), si utilizzano i criteri definiti nel DPR. 138/1998 e nelle indicazioni OMI.

“La superficie commerciale è pari alla somma:

– della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

*– della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).”*

Le unità immobiliari sono quasi sempre costituite da vani principali, vani accessori, pertinenze; per cui si rende necessario un criterio di calcolo omogeneo in grado di armonizzare tutte le superfici che entrano nel calcolo.

Nel caso de quo la misurazione dei vani principali, degli accessori diretti, delle pertinenze esclusive è stata determinata secondo quanto indicato nel Manuale Banca dati quotazione OMI e come di seguito specificato.

“Misurazione

Vani principali e accessori diretti.

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

– Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (portici, terrazze, area scoperta a verde):

la superficie dei portici, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.”.

La superficie commerciale al metro quadrato si ottiene sommando:

- la superficie di vani principali e accessori diretti al 100%;
- la superficie dei porticati e giardini, di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali al 35% fino a metri quadrati 25 (nella misura del 10% la parte eccedente metri quadrati 25);
- per i giardini di ville e villini nella misura del 10%.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25.

La superficie commerciale dell'immobile è di: **212,85 mq.**

2.3 Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile sito a Cinisi (PA) foglio 1 del Catasto, particella n. 398 è stato redatto Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dall'Architetto

, allegato all'atto di compravendita, inoltrato al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (Cfr. **All. 12**).

3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi come segue (Cfr. **All. 1**):

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
1	398	-		A/7	4	6,5 vani	Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte: 103 m ²	€ 671,39
Indirizzo			Contrada Balatelle Piano terra					
Dati derivanti da			Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie					

3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo tra gli allegati (*Cfr. All. 1*), è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
1	398	-	-	-	-	-		
Indirizzo			Contrada Balatelle Piano Terra					
Dati derivanti da			Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/1992

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
1	398	-		A/7	4	6,5 vani		€ 671,39 L.1.300.000
Indirizzo			Contrada Balatelle Piano Terra					
Dati derivanti da			CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/02/1992 (n. 3901/1986)					

Come si evince dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni il fabbricato è stato edificato sulla particella 398 del foglio 1 (*Cfr. All. 1*).

3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali fg. 1 p.lla 398 sono rispondenti a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e relativa Nota di Trascrizione, nonché nell'atto di compravendita del 16/02/2017, a firma del Notaio Dott. Francesco Leo, repertorio n. 1433 raccolta n. 945 (*Cfr. All. 12*). Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio, intervenute in un momento successivo

rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 05/11/2025 lo stato attuale dei luoghi non risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti dal 01/01/1986 e richiesta il 05/10/2025 (*Cfr. All. 2 e 9*).

La difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale riguarda l'ampliamento del fabbricato mediante la chiusura e l'incorporazione di una porzione del portico ubicato sul lato nord, la realizzazione di una lavanderia e ripostiglio adiacente la cucina e di un ulteriore ripostiglio nel retro prospetto, oltre a una variazione interna degli ambienti (*Cfr. All. 10*).

Nel fare salvo a quanto riferito, nel successivo capitolo 6, in merito alle difformità riscontrate dovuta alle variazioni interne, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA, dando apposito incarico ad un professionista abilitato che dovrà depositare la stessa all'Agenzia delle Entrate.

Il costo presunto per il suddetto aggiornamento, che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € 700,00 incluso il tributo catastale, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un **appartamento in villino sito a Cinisi (PA), Contrada Balatelle oggi Via Rocco Chinnici snc, piano terra**; composto da cucina, soggiorno-sala da pranzo, 3 camere, 2 w.c., disimpegno, un portico con una lavanderia e un ripostiglio, due ripostigli nel retro prospetto e di un giardino di pertinenza

esclusiva; confina a nord con l'aeroporto Falcone- Borsellino e con la
 , a sud con il villino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA)
 al foglio e a ovest con la particella ; è riportato al Catasto
 Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) **foglio 1, particella 398**; il descritto stato dei
 luoghi non corrisponde alla planimetria ultima in atti al Catasto a causa
 dell'ampliamento del fabbricato mediante la chiusura e l'incorporazione di una
 porzione del portico ubicato sul lato nord, nella realizzazione di un ulteriore vano ad
 uso ripostiglio in aderenza al prospetto posteriore, nonché nella realizzazione di locali
 adibiti a lavanderia e ripostiglio in prossimità del portico **PREZZO BASE euro**
91.636,00 FINALE CON DETRAZIONE.

5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In relazione al bene pignorato dagli atti di Causa si evince che l'Atto di Pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 16/09/2024 R. gen. 43631 R. part. 35326 a favore di

contro

per la quota di $\frac{1}{2}$ e diritto di proprietà e

per la quota di $\frac{1}{2}$ e diritto

di proprietà.

Dal certificato notarile depositato in atti, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- l'immobile in oggetto è pervenuto ai signori

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno giusto Atto Notarile di compravendita a rogito Dott. Leo Francesco del 16/02/2017 rep. 1433/945, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23/02/2017 al n.

6717/5225 da per i diritti pari a 1/6 di
piena proprietà bene personale, per i
diritti pari a 1/6 in regime di separazione di beni,
per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà.

- Ad per i diritti pari a 4/6 di piena
proprietà, per i diritti pari a 1/6 di piena
proprietà, per i diritti pari a 1/6 di piena
proprietà l'immobile al foglio 1 part.lla 398 ed altro immobile sono pervenuti per atto
amministrativo di certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del registro del
09/03/2012 repertorio n. 901/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 08/05/2012 al n. 22064/17883 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e
deceduto in data 02/08/2011 degli immobili siti nei comuni di Cinisi (PA), Palermo di
cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- Atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Leo
Francesco del 16/02/2017 repertorio n. 1433/945 e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23/02/2017 al n. 6716/5224 a
favore di per i diritti pari a 1/6 di piena
proprietà, per i diritti pari a 1/6 di piena
proprietà bene personale, per i diritti pari
a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione di beni dell'immobile riportato al
foglio 1 part.lla 398 e contro 5 per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà e dell'immobile sito nel
comune di Cinisi di cui alla procedura;

- Ad per i diritti pari a 1/2 di piena
proprietà in regime di comunione legale dei beni,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei

beni l'immobile riportato al NCEU al foglio 1 part.lla 398 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Marcello Orlando del 15/01/1991 repertorio n. 25599 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 07/02/1991 al n. 8176/6641 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Cinisi di cui alla procedura.

6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinisi è emerso che l'immobile in oggetto è stato regolarizzato mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22, rilasciata dal Comune di Cinisi in data 20 maggio 1996, a seguito della domanda di condono edilizio n. 4912 presentata in data 26 aprile 1986 (*Cfr. All. 11*).

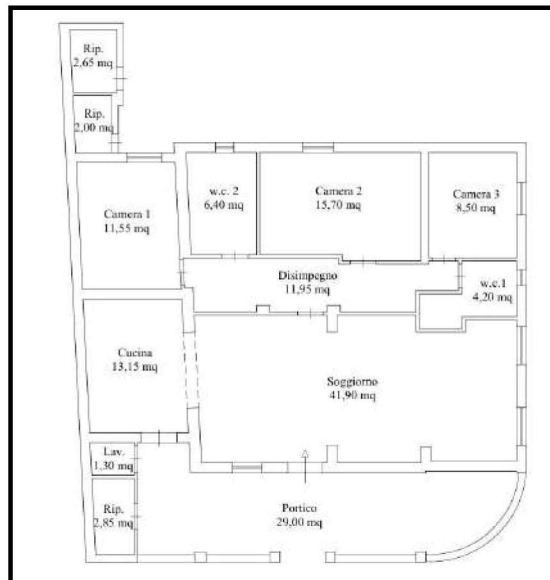
Si rileva che nell'atto di compravendita del 16/02/2017, rogato dal Notaio Dott. Francesco Leo, repertorio n. 1433, raccolta n. 945, registrato a Palermo in data 22/02/2017 al n. 2007, è stata erroneamente indicata quale data di rilascio della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria quella del 26/05/1995, anziché la corretta data del 20/05/1996, come risulta dagli atti acquisiti presso il Comune di Cinisi (*Cfr. All. 12 pag 10*).

6.2 Diffformità e/o modifiche presenti

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi da stimare, rilevato durante il sopralluogo del 05/11/2025, e quello desunto dagli elaborati della succitata Concessione Edilizia in Sanatoria nonché dalla planimetria catastale redatta in data

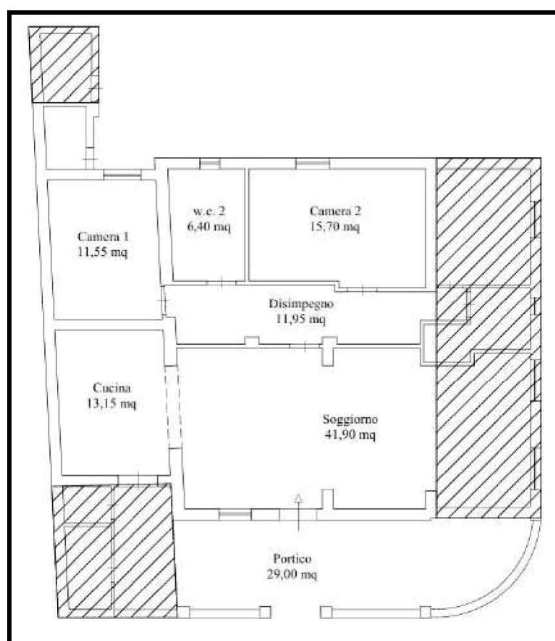
01/01/1986, si evince che vi sono difformità e/o modifiche sanabili e non sanabili in assenza di titoli autorizzativi (*Cfr. All. 2, 9 e 10*).

Le difformità e/o modifiche sanabili in assenza di titoli autorizzativi consistono nella demolizione dei tramezzi interni (non portanti) realizzate senza comunicazione di inizio lavori. Al fine di sanare le difformità, la Legge n. 16 del 10 Agosto 2016 n. 380, consente oggi di inoltrare presso gli uffici competenti una pratica di C.I.L.A. TARDIVA (Comunicazione Inizio lavori Asseverata) che prevede il pagamento di una sanzione per la tardata comunicazione pari a € 1.000,00 e € 100,00 Diritti di segreteria/istruttoria per un totale di € 1.100,00.



La difformità e/o modifica non sanabile consistono nell'ampliamento del fabbricato mediante la chiusura e l'incorporazione di una porzione del portico ubicato sul lato nord, nella realizzazione di un ulteriore vano ad uso ripostiglio in aderenza al prospetto posteriore, nonché nella realizzazione di locali adibiti a lavanderia e ripostiglio in prossimità del portico. Tali opere risultano non conformi rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio in sanatoria acquisito agli atti. Il costo degli interventi di ripristino, per le opere non sanabili è stato determinato mediante

Computo metrico estimativo col Nuovo prezziario unico per i lavori pubblici della Regione Siciliana (Decreto 17.05.2022 n. 50), e ammonta a € 34.448,25 (*Cfr. All. 15*).



Richiesta di segnalazione di certificato di agibilità (SCA)

Successivamente alla presentazione della **C.I.L.A. TARDIVA** è opportuno presentare richiesta di **Segnalazione di Certificato di Agibilità (SCA)**, utile alla corretta definizione della pratica che prevede il pagamento dei diritti di segreteria di circa € 78,48.

Si precisa che per la presentazione dell'istanza della **C.I.L.A. TARDIVA** e della **SCA**, si dovrà dare incarico ad un tecnico abilitato alla presentazione telematica, il costo presunto, che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € **3.000,00**, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

Alla luce di quanto sopra esposto si riassumono qui di seguito le spese che si dovranno affrontare per regolarizzare l'abuso, che verranno detratti dal valore di stima dell'immobile:

- C.I.L.A. TARDIVA	€ 1.100,00
- Presentazione di SCA	€ 78,48

- Spese tecniche	€ 3.000,00
- Computo metrico	€ 34.448,25
TOTALE	€ 38.626,73

7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare è occupata dal _____, dalla _____
e dal loro nucleo familiare.

8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari inserito nel fascicolo e redatto dal Dott. Vincenzo Calderini, sull'immobile relativo alla presente procedura espropriativa di proprietà _____ per la quota di ½ e diritto di proprietà e

per la quota di ½ e diritto di proprietà sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Leo Francesco del 16/02/2017 repertorio n. 1433 raccolta n. 945, registrato a Palermo in data 22/02/2017 n. 2007.

9. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dal certificato di destinazione urbanistica e come da riscontro alla richiesta fatta al Dipartimento Demanio Trazzerale e Usi Civici – Servizio 5 si evince che l'immobile non ricade su suolo demaniale (*Cfr. All. 14*).

10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Da riscontro alla richiesta fatta al Dipartimento Demanio Trazzerale e Usi Civici Servizio 5 si evince che l'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc... (Cfr. All. 14).

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da informazioni acquisite dal _____ non vige alcuna amministrazione condominiale, ma l'unica spesa è quella relativa all'energia elettrica del cancello di Via Rocco Chinnici in comune con le altre unità immobiliare limitrofe.

12. Procedere alla valutazione del bene

12.1 Criterio di stima

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico-comparativo), che consente di determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, etc...). Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla superficie commerciale calcolata con le modalità già indicate al quesito 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c$$

dove:

V_{u.m.} è il valore medio unitario (€/mq) riferito ai beni simili a quello da stimare;

Ki è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

Sc è la superficie commerciale del bene pignorato (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione la sottoscritta ha condotto indagini di mercato volte a individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da stimare. Tale indagine è stata condotta per mezzo delle seguenti fonti:

- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari, hanno cadenza semestrale e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato in riferimento alla tipologia immobiliare e stato di conservazione. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso;

- quotazioni pubblicate nel portale "www.borsinoimmobiliare.it" che fornisce un valore di mercato per ogni tipologia di proprietà ed hanno un intervallo di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad abitazioni ubicate nella stessa zona.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili la cui tipologia prevalente è abitazione a destinazione residenziale per OMI e stabili di fascia media per Borsino Immobiliare, del tutto simili a quello da stimare e ubicati nella zona in cui si trova il bene pignorato cioè quella Territoriale Omogenea E5 (microzona catastale

0), Tipologia Ville e Villini, destinazione Residenziale, sono le seguenti (*Cfr. All. 16*):

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni in €/mq.		
			Min.	Medio	Max.
OMI	Abitazione di ville e villini	Semestre II Anno 2025	680,00	790,00	900,00
Borsino immobiliare	Abitazione di ville e villini	Semestre II Anno 2025	533,00	690,00	847,00
Valore medio al mq. (€ 790,00 + € 690,00)/2 =					€ 740,00

Considerata la tipologia di immobile e le condizioni in cui esso si trova, per la stima dello stesso si ritiene congruo assumere il **valore medio in €/mq.** pari a: **740,00**, cui devono essere applicati i coefficienti di differenziazione indicati al paragrafo 12.4.

Il **coefficiente di differenziazione globale**, ottenuto moltiplicando ogni singolo coefficiente è **0,897**.

12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima dell'immobile saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei paragrafi precedenti:

- presentazione di DOCFA, per le difformità relative alla trasformazione del ripostiglio in w.c., per un costo di **€ 700,00** incluso il tributo catastale, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge;
- per la presentazione C.I.L.A TARDIVA, S.C.A., Spese tecniche, e richiesta autorizzazione allo scarico e costo degli interventi per la demolizione il costo ammonta a **€ 40.626,73**;
- adeguamento degli impianti presenti e quindi al rilascio delle relative certificazioni di conformità e rispondenza, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, per una spesa di circa **€ 3.500,00**.

12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a € 96.458,85 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato ($V_{u.m.}$)	€/mq. 740,00
Coefficienti di differenziazione:	
<i>Stato di conservazione (buono): 1,00</i>	
<i>Esposizione e vista (esterna): 1,00</i>	
<i>Luminosità: 1,05</i>	
<i>Coefficiente di piano (piano terra): 0,90</i>	
<i>Riscaldamento (assente): 0,95</i>	
Coefficienti di differenziazione globale:	
$(K_i = 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,95) =$	0,897
Valore unitario medio dell'immobile:	
$(V_{u.m.} \times K_i) = \text{€/mq } 740,00 \times 0,897 =$	€/mq. 663,78
Superficie commerciale (S_c):	mq. 212,85
Probabile valore di mercato dell'appartamento	
$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c = \text{€/mq } 663,78 \times \text{mq } 212,85$	€ 141.285,58
Totale delle detrazioni:	- € 44.826,73
Probabile valore di mercato attuale:	€ 96.458,85

In osservanza a quanto precisato nel Decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo a base d'asta pari a una cifra tonda di € **91.636,00**, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione, al predetto valore di mercato, della riduzione nella misura del 5%.

Prezzo a base d'asta: € € 96.458,85 - € 4.822,95 =	€ <u>91.635,90</u>
	In c.t. € <u>91.636,00</u>

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

A tal punto la sottoscritta ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli e rassegna la presente relazione composta da 23 pagine (esclusa la copertina), n° 17 allegati e n° 46 fotografie.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Clara Favata