Firmato digitalmente da
Lucia Carrubba
CN = Lucia Carrubba
C = IT

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 156/2023

PALATINO SPV S.R.L.
contro
"A" E "B"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO DI VITA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo in Via Iraggi Gandolfo n. 7, piano primo.

Foglio 92, particella 1442, sub. 2.



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 18.04.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22.04.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marco Di Vita, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 06.05.2024.

In data 25.09.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile LOTTO UNICO.
L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Baglio Baiamonte s.n., ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 92, p.lla 1442, sub. 2, categoria catastale A/3, numero vani catastali 4.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:

- atto di compravendita del 06.11.2006 in notaio Di Gati Santo Rep. 47580/12129 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 07.11.2006 ai nn. 69048/39147 da potere di S. G., S. R. e S. S.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 3).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(figg. 1-3),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Fig. 1 Ortofoto attuale (da Google Earth).



Fig. 2 Estratto di mappa catastale **(All. 5)**.



Fig. 3 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 92, p.lla 1442, sub. 2, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 67 mq (totale escluse aree scoperte 66 mq), rendita € 165,77.

Tipologia: appartamento

Ubicazione:
Via Iraggi Gandolfo n. 7 (già Baglio Baiamonte s.n.c.), Palermo, piano primo.

Accessi:
L'appartamento ha accesso dal civico 7 a mezzo di corpo scala condominiale.

Confini:
NORD-OVEST: Via Iraggi Gandolfo
SUD-EST: area interna
NORD-EST: altra particella 1234
SUD-OVEST: altra particella 1692

Pertinenze e accessori:
L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori anch'essi pignorati.

Dotazioni condominiali: Nessuna
Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile *de equo* è ubicato in zona Corso dei Mille in un'area periferica di Palermo. Il quartiere è denominato Settecannoli, fa parte della II Circoscrizione, ed è raggiungibile dalla strada litorale Via Messina Marine, da Via Antonio Laudicina e da Corso dei Mille **(fig. 4)**.

La circoscrizione si sviluppa ai piedi del monte Grifone e rappresenta la parte tra periferia e centro storico nonché l'area più a sud della città. L'immobile nello specifico, fa parte della borgata Guarnaschelli che conserva ancora le peculiarità della minuscola borgata agricola. Trattasi di zona prevalentemente residenziale, la cui tipologia abitativa prevalente è costituita soprattutto da edifici con tre/quattro elevazioni fuori terra.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E9 Suburbana - Acqua dei Corsari - Galletti - Figurella".

Secondo il P.R.G. la particella 1442 del foglio di mappa 92, ricade in zona "B2 aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4 mc/mq".



Fig. 4 Ubicazione del fabbricato e indicazioni arterie di collegamento, Google Maps.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un immobile di tipo economico composto da tre elevazioni fuori terra caratterizzate da una abitazione per piano **(fig. 6)**.

Il fabbricato è di tipo a schiera, ovvero in aderenza sui fronti est ed ovest con altri edifici. Presenta planimetricamente una forma rettangolare con i lati minori paralleli all'asse stradale. Sul fronte sud si affaccia su area libera interna.

Ha copertura in parte a falde inclinate ed in parte piana a terrazzo. Sia il prospetto su Via I. Gandolfo che quello interno, risultano parzialmente tinteggiati con intonaco di tipo Li Vigni. I balconi hanno soletta in cls e ringhiera in ferro e le finestre possiedono persiane.



Fig. 6 Prospetto con individuazione dell'unità di piano primo.

Composizione interna (All. 8, 9):

L'ingresso all'appartamento avviene da un portoncino in legno e vetro che immette nel vano scala di collegamento ai piani superiori **(fig. 7)**.



Fig. 7 Vano scala.





Figg. 8, 9 Porta d'ingresso abitazione.

L'appartamento ha pianta rettangolare con esposizione su via I. Gandolfo e su corte interna, e si compone di tre vani oltre servizi: ingresso su corridoio, cucina, due camere, wc, ripostiglio e balcone **(fig. 10)**.

Dalla porta d'ingresso **(figg. 8, 9)** si accede al corridoio **(fig. 11)** che disimpegna a destra, in ordine di entrata, la cucina abitabile **(fig. 12)**, la cameretta **(fig. 13)**, il servizio igienico **(fig. 14)** e la camera matrimoniale **(fig. 15)**; e frontalmente il ripostiglio **(fig. 16)**.

Tutti i vani risultano illuminati ed aerati a mezzo di infissi esterni: la cucina è collegata al balcone a mezzo di porta finestra **(fig. 17)**, mentre i restanti ambienti sono dotati di finestre che si aprono su pozzo luce e su corte interna.

L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di: mt 2,84.

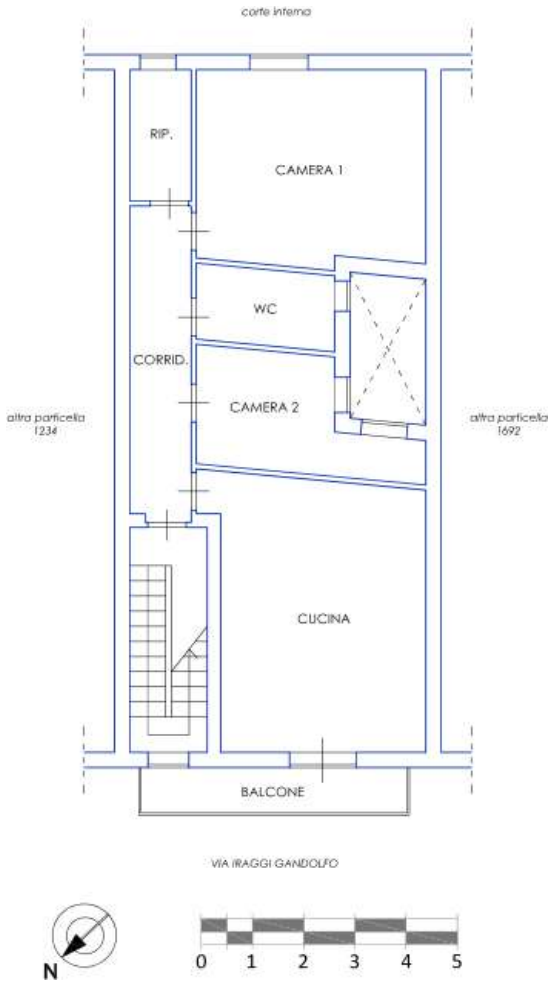


Fig. 10 Planimetria di rilievo dello stato di fatto **(All. 7)**.

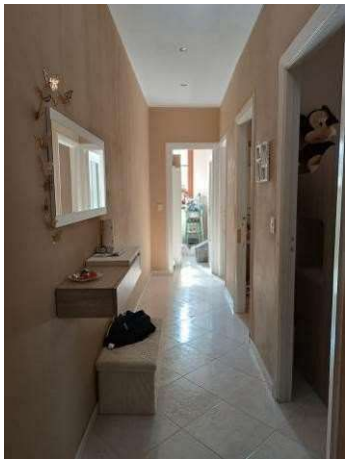


Fig. 11 Corridoio.



Fig. 12 Cucina.



Fig. 13 Camera 2.



Fig. 14 Wc..



Fig. 15 Camera 1



Fig. 16 Ripostiglio.



Fig. 17 Balcone.

Le caratteristiche di finitura del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:
Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in ceramica.
- *Rivestimenti*: le pareti dei vari ambienti risultano lisciate e tinteggiate con idropittura; nel servizio igienico ed in cucina sono presenti piastrelle di ceramica.
- *Soffitti*: intonacati, lisciati e tinteggiati con idropittura.
- *Infissi*: tutti gli infissi esterni sono in legno a meno di quello del wc che è in pvc. Alcuni presentano persiane in legno. Porte interne in legno e vetro.

SUPERFICIE UTILE INTERNA

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE UTILE[1]		
Cucina	22,00	mq
Camera 1	17,10	mq
Camera 2	8,00	mq
Wc	4,00	mq
Ripostiglio	3,10	mq
Corridoio	7,50	mq
TOT. SUP. COPERTA	**61,70**	**mq**

Balcone	4,70	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	**4,70**	**mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.
Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).
Secondo tale provvedimento la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella

[1] Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.

misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{comm.} = S_{coperta\ lorda} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \ldots K_N \cdot S_N$$

dove
S_{comm} = Superficie commerciale
$S_{coperta\ lorda}$ = Superficie coperta lorda
K_1 K_2 .. = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte
S_1 S_2 .. = Superfici delle aree scoperte

La *superficie commerciale* dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%. La superficie dei *balconi, terrazze* e simili comunicanti con i vani principali è calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

Si precisa che la superficie del balcone è stata considerata nella sua configurazione originaria come da planimetria catastale **(fig. 25)**.

$$S_{comm.} = S_{lorda} + x \cdot S_{scoperte}$$

$$S_{comm.} = 81{,}20\ (S_{lorda}) + 0{,}30 \cdot 3{,}20\ (S_{balcone}) = 82{,}16\ mq$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	**82,00**	**mq**

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione. Si segnalano solo alcune tracce di umidità sulla parete della camera 1 esposta a nord verosimilmente causate da infiltrazioni dovute all'assenza degli strati di finitura del prospetto **(fig. 18)**.



Fig. 18 Camera 1, parete con di tracce umidità.

Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia con boiler elettrico ubicato nel wc **(fig. 19)**.
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui provenienti dal wc e dalla cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere sotto traccia con quadro elettrico posizionato vicino alla porta di ingresso. Non vi è certificazione.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento. E' presente un climatizzatore con pompa di calore in cucina **(fig. 20)**.



Fig. 19 Boiler elettrico.



Fig. 20 Condizionatore con pompa di calore.

Attestato di prestazione energetica: NO. Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 150,00.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 92, particella 1442, sub. 2, via Iraggi Gandolfo n. 7, piano primo, cat. A/3, vani catastali 4, superficie catastale mq 67 mq (totale escluse aree scoperte 66 mq), rendita € 165,77.

Le visure catastali attuale e storica **(All. 3)**, mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 02.03.2023.

Al Catasto Terreni la particella 1442 è individuata quale ente urbano di are 01 30. Impianto meccanografico dell'08.03.1988 **(All. 4)**.

N.B.: Dalle preliminari indagini, era emerso che il bene, ubicato in Via Iraggi Gandolfo n. 7 (secondo fabbricato a destra **figg. 21, 22**), era erroneamente rappresentato nel foglio di mappa con il terzo fabbricato a destra corrispondente ad altro immobile con accessi dai civici 9 e 11 **(fig. 23)**.

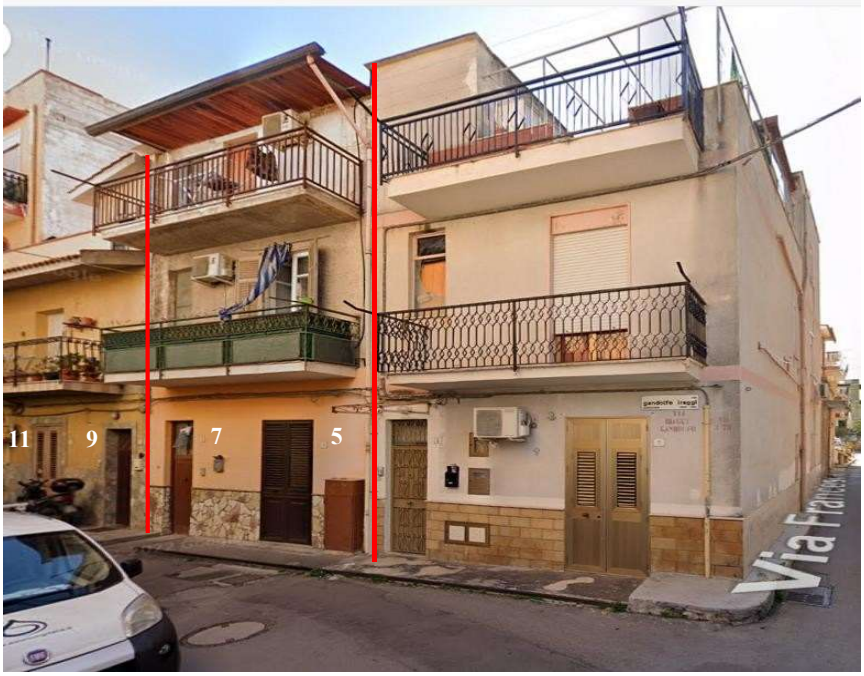


Fig. 21 Indicazione in rosso del fabbricato in esame.



Fig. 22 Posizione fabbricato in loco.



Fig. 23 Posizione fabbricato in mappa.

Vi era dunque un'errata correlazione tra l'unità in oggetto e la mappa wegis che, con istanza avanzata dalla scrivente a mezzo pec all'A.d.E. in data 10.12.2024 prot. n. 361135 **(All. 14)**, è stata rettificata giusta comunicazione del 20.12.2024 **(All. 15)**.



Fig. 24 Estratto di mappa attuale/rettificato **(All. 6)**.

Intestatari catastali dell'immobile: xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Planimetria catastale:

L'immobile risulta regolarmente accatastato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 26.07.1973 **(All. 7)**. Tale elaborato è correttamente caricato sul portale "Sister", pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

Dal confronto tra la suddetta planimetria **(fig. 25)** ed i grafici di rilievo a firma della scrivente **(fig. 26)**, sono emerse alcune difformità date da: variazione della destinazione d'uso di alcuni vani (sono stati invertiti reciprocamente il w.c. ed il ripostiglio; la cucina e il vano 1); diverso posizionamento della porta nella camera 2; ampliamento del balcone.

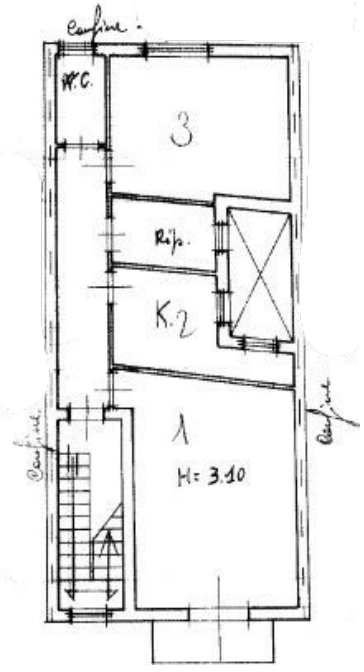


Fig. 25 Estratto planimetria catastale.

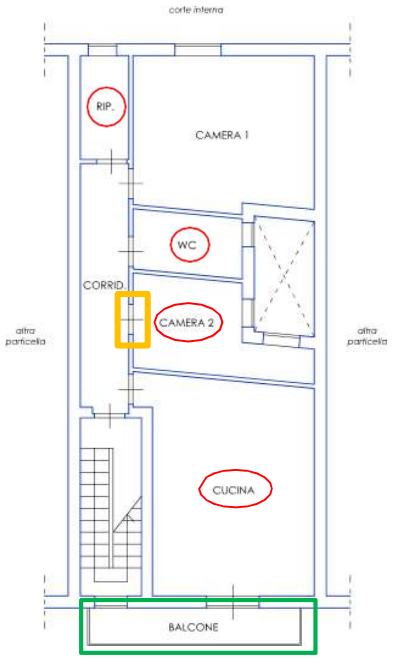


Fig. 26 Rilievo attuale dei luoghi con indicazione delle difformità.

La planimetria catastale non è in atto conforme all'attuale stato dei luoghi.

Considerato che sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile non è conforme, e che le opere non sanabili andranno rimosse ripristinando l'originario stato descritto nella planimetria catastale **(fig. 33)**, non si ritiene opportuno in atto provvedere ad alcun aggiornamento planimetrico catastale.
Si precisa che per la definizione dell'istanza di sanatoria sarà richiesto il suddetto aggiornamento ed i relativi costi sono già stati considerati al paragrafo "Calcolo dei costi per la regolarizzazione dell'abuso" in risposta al quesito 6, pag. 21.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato a Palermo in Via Iraggi Gandolfo n. 7, piano primo, senza ascensore.

Composto da ingresso su corridoio, cucina, due camere, wc, ripostiglio e balcone.

Confinante a sud con Via Iraggi Gandolfo, a nord con area interna, ad est e ad ovest con altre particelle edificate (fabbricati in aderenza).

Censito al C.F. al **foglio 92, p.lla 1442, sub. 2.**

La costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 in assenza di Licenza/Concessione Edilizia, e per la stessa è stata presentata al Comune di Palermo domanda di sanatoria non ancora definita, prot. n. 4350 del 04.04.1987 *"per realizzazione di costruzione composta da n. 2 piani fuori terra .. nell'anno 1966".*

L'attuale stato dei luoghi non risulta conforme all'esclusiva planimetria in atti, sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che catastale, in ordine alla variazione della destinazione d'uso di alcuni vani e all'ampliamento del balcone. Si è accertato inoltre, che il piano secondo edificato successivamente, risulta del tutto abusivo.

Considerato che l'istanza di sanatoria prot. n. 4350/1987 riguarda due elevazioni (p.t e p.1) e che in atto, non sono emersi elementi ostativi alla definizione della sola unità di piano primo - previo il ripristino dell'originario stato dei luoghi (le vigenti norme edilizie non disciplinano al momento gli istituti della rettifica delle opere abusive rispetto alla configurazione originaria) - il futuro acquirente dovrà provvedere alla rimozione delle opere non sanabili. Per le stesse si è stimato un costo pari a € 27.390,00 detratto dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 44.000,00 (quarantaquattromila euro).

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

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene ai Sigg. "A" e "B" (deceduto in data 13.03.2023) in proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni giusta Atto di Compravendita del 06.11.2006 rep. n. 47580/12129 in notaio Di Gati Santo, trascritto il 07.11.2006 ai nn. 69048/39147 da potere di S. G. nato a Palermo il 11.09.1934, S. R. nata a Palermo il 15.09.1917 e S. S. nata a Palermo il 10.08.1938.

Nel suddetto titolo il bene è così descritto:

appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, nella Via Baglio Baiamonte s.n. posto al piano primo; composto da quattro vani catastali; confinante con proprietà S. R. e S., con detta via e con vano scala; identificato al N.C.E.U. al foglio 92, particella 1442, sub. 2, Baglio Baiamonte, piano 1, Z.C. 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 4, R.C. euro 165,77.

STORIA DEL DOMINIO

Ai Sigg. S. sopra generalizzati l'intera proprietà dell'originario terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento era pervenuta in parte:

- per *Successione* in morte di B. R., nata a Palermo il 10.10.1898 e deceduta il 28.03.1962, giusta denuncia di successione registrata a Palermo il 27.07.1962 al numero 6 volume 1767 e trascritta in data 30/07/1962 ai nn. 22997/18549 devoluta per legge. Trascrizione accettazione tacita dell'eredità del 19.07.2024 ai nn. 35639/28744 da parte degli eredi sigg.ri S. G., S. R. e S. S.;
- per *Atto di Donazione e Vendita* ricevuto dal Notaio Lucia Scoma di Cimmina, del 18.10.1963, trascritto in data 04.12.1963 ai nn. 39796/34345 e successivo atto di rettifica del 18.06.1965 dello stesso Notaio, trascritto in data 09/09/1965 ai nn. 27585/22842 da potere di V. M., nata a Palermo il 23.07.1930; S. P., nato a Palermo il 03.02.1920, S. C., nato a Palermo il 07.10.1929, e S. G., nato a Palermo il 12.04.1932.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967[2] in assenza di Licenza/Concessione Edilizia, e per la stessa è stata presentata al Comune di Palermo domanda di sanatoria non ancora definita, prot. n. 4350 del 04.04.1987, ad opera del precedente proprietario S. G. nato a Palermo il 11.09.1934, *per realizzazione di costruzione abusiva composta da n. 2 piani fuori terra .. nell'anno 1966*.

Dall'accesso agli atti eseguito dalla scrivente in data 21.10.2024 con prot. n. 1155771 **(All. 11)** presso l'Ufficio Condono di Palermo, è stata acquisita la seguente documentazione **(All. 12)**:

- mod. 47/85-A del 04.04.1987 per n. 2 unità immobiliari di p. T e p. 1, superficie complessiva mq 115,80 (sup. utile mq 110,40 e sup. non residenziale mq 5,40);
- mod. 47/85-R del 04.04.1987 per n. 2 unità immobiliari e per superficie complessiva mq 115,80;
- bollettino di pagamento oblazione n. 635 del 30.09.1986 per un importo pari a Lire 648.480;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 25.09.1986;
- visure catastali storiche subb. 1 e 2 (p.T e P.1).

Non risultano depositati grafici di progetto ante e post abuso edilizio.

In atto l'istanza di condono risulta incompleta.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 92 particella 1442 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale[3] ricade in zona:

"B2 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4 mc/mq". Regime vincolistico: nessuno.



Fig. 5 Estratto P.R.G. Tav. 5014.

[2] Secondo la normativa urbanistica, per i fabbricati realizzati all'esterno dei centri abitati nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967, non era obbligatoria la licenza edilizia. Gli interventi eseguiti in tale periodo in assenza di licenza o in difformità da essa sono considerati dunque legittimi.

[3] P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Considerato che l'istanza di sanatoria non contiene grafici di progetto, si è provveduto ad eseguire il confronto per la descrizione delle conformità/difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi, con l'esclusiva planimetria catastale in atti datata 26.07.1973.

Da tale raffronto **(figg. 27, 28)** sono emerse alcune differenze date da:

- variazione della destinazione d'uso di alcuni vani (sono stati invertiti reciprocamente il w.c. ed il ripostiglio; la cucina e il vano 1);
- diverso posizionamento della porta nella camera 2;
- ampliamento del balcone.

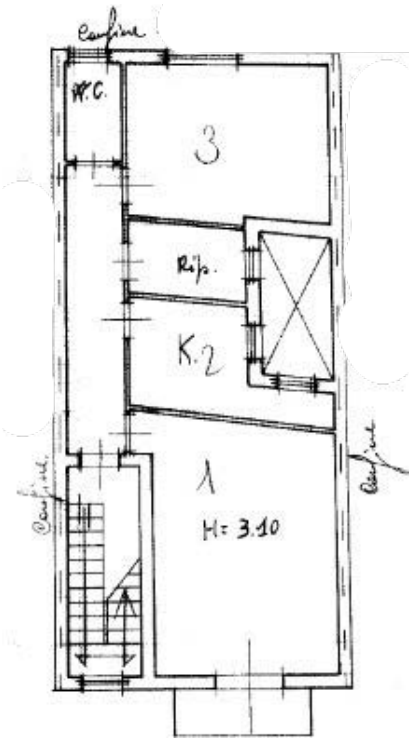


Fig. 27 Estratto planimetria catastale.

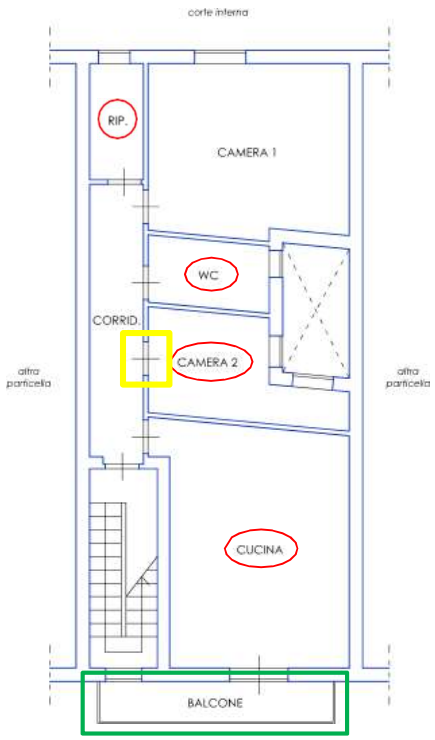


Fig. 28 Rilievo attuale dei luoghi con indicazione delle difformità.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento all'istanza di sanatoria prot. n. 4350/1987 "*per realizzazione di costruzione abusiva composta da n. 2 piani fuori terra*", dall'esame della documentazione edilizio-urbanistica e dai contatti intrapresi con i tecnici comunali, **non emergono elementi ostativi alla definizione della sola unità di piano primo, previo l'obbligatorio <u>ripristino dell'originario stato dei luoghi</u>.** *L'istituto del condono edilizio è* infatti *di carattere eccezionale e derogatorio* e, come indicato nella

determinazione dirigenziale n. 1/2022, *deve essere applicato nella sua forma giuridica sia sostanziale che procedimentale.*

Le vigenti norme edilizie non disciplinano al momento gli istituti della rettifica e del riesame di differenze e/o difformità nella descrizione e nella consistenza delle opere abusive rispetto alla configurazione originaria a meno di errori formali (anagrafica, toponomastica, catasto) e/o materiali (individuazione abuso, rappresentazione grafica).

Per tale ragione, e considerato che la cameretta ricavata nell'ex vano cucina di 8,00 mq è inferiore ai 9 mq prescritti da Regolamento Edilizio, ad oggi, le difformità sopra descritte non potranno essere oggetto della sanatoria in esame. Inoltre, considerato che l'istanza riguarda due soli piani fuori terra (p.t e p.1) e che il piano secondo **(fig. 29)**, edificato successivamente, risulta del tutto abusivo, dovrà lo stesso essere demolito ripristinando lo *status quo ante* previa istanza ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85.



Fig. 29 Piano secondo da demolire.

Si precisa che non è altresì possibile richiamare l'art. 40 della L.N. 46/85[4] - in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria - poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario del 07.11.2006) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

In conclusione il futuro aggiudicatario dovrà procedere nelle modalità di seguito restituite:

1. **Avanzare istanza ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85** allegando la seguente documentazione:
   - Perizia giurata sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;
   - Elaborato grafico (stralcio catastale, rilievo dello stato di fatto e previsioni progettuali, …);
   - Relazione tecnica illustrativa sulla natura e consistenza delle opere da realizzarsi con allegata tabella dei dati metrici;
   - etc...
2. **Provvedere ai lavori per il ripristino dello stato dei luoghi** documentato nella planimetria catastale.

[4] Art. 40 L. N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

3. **Provvedere alla richiesta di concessione in sanatoria** mediante integrazione (in regime ordinario) ovvero presentazione di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale n. 16/2016, allegando la seguente documentazione:

ADEMPIMENTI PER L'INTERO FABBRICATO:

- Certificato di idoneità sismica/statica;
- Descrizione dello smaltimento dei reflui e/o eventuale istanza di allaccio fognario.

ADEMPIMENTI PER L'UNITA' IN OGGETTO (APPARTAMENTO PIANO PRIMO):

- titolo di acquisto (decreto di trasferimento);
- documentazione fotografica (foto aeree, foto interne e foto dei prospetti dell'immobile);
- elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni, ..), tabella dati metrici e relazione descrittiva delle opere abusive, sulla natura, consistenza e destinazione dell'immobile, con descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui e/o eventuale istanza di allaccio fognario;
- aggiornamento catastale mediante presentazione della planimetria al N.C.E.U.;
- perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016;
- dichiarazione "carichi pendenti" ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000;
- copia delle denunce ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30.12.1992 n. 504, nonché ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- etc...

4. **Presentare la Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.)** ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. 1) del D.L. 25.11.2016 n. 222. Propedeutici a tale attestazione sono i certificati degli impianti tecnici ai sensi del D.M. 37/2008.

Ciascuna richiesta andrà avanzata a cura di un tecnico abilitato.

Si impone al momento delle istanze, il preliminare accertamento di tutti i requisiti nonché la verifica di ulteriore documentazione richiesta da parte degli uffici comunali.

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ABUSO

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa alle spese tecniche ed amministrative per: la presentazione dell'istanza di ripristino dello stato dei luoghi, la demolizione delle opere abusive, la richiesta di concessione in sanatoria e dell'abitabilità.

Si precisa che tale importo dovrà essere ricalcolato alla data di presentazione delle istanze poiché variabile in funzione delle richieste del tecnico e degli enti competenti.

STIMA DEL COSTO TOTALE
PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE € 27.390,00

COSI' COMPOSTO:

SPESE AMMINISTRATIVE ART. 26 L.R. 37/85 E S.C.A. € 720,00

Diritti fissi d'istruttoria (euro 500,00 Art. 26; euro 70,00 DoCFA; euro 150,00 S.C.A.)

SPESE PER LE OPERE EDILI € 21.500,00

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezziario regionale opere pubbliche (anno 2024) secondo il computo metrico che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti.

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire una probabile variazione in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all'effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

SPESE TECNICHE € 5.000,00

Compenso del professionista incaricato alla presentazione dell'Istanza art. 26 della L.R. 37/85, dell'istanza di Concessione in Sanatoria (art. 28 L.R. 16/2016) nonché alla successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Abitabilità S.C.A.

SPESE AMMINISTRATIVE SANATORIA € 170,00

per soli diritti d'istruttoria (oblazione già versata ed oneri non dovuti)

Nello specifico:

DIRITTI FISSI DI ISTRUTTORIA **€ 170,00** per Art. 28 L.R. 16/2016. Si precisa che in caso di integrazione della pratica in regime ordinario, i diritti ammonterebbero invece ad € 1.032,00.

▪ OBLAZIONE:

ABUSO TIPOLOGIA 1 realizzato nel periodo precedente all'01.09.1967: lire 5.000/mq.

Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Anno di realizzazione 1966 - PIANI F.T.: 2 (p.t e p.1)

CALCOLO OBLAZIONE AUTODETERMINATA E VERSATA:

TOTALE PER DUE UNITA'

S_u = 110,40 mq; $S_{non\ res}$ = 9,00 mq

$S_u + (S_{non\ res} \times 0,6)$ = 110,40 mq + (9,00 mq x 0,6) = 115,80 mq

lire 5.000 x 115,80 mq = lire 579.000

Allegato al fascicolo risulta il bollettino di pagamento n. 635 del 30.09.1986 di lire 648.480 pari al 12% di lire 579,00 per ritardato pagamento.

PER IL PIANO PRIMO

S_u = 61,70 mq; $S_{non\ res}$ = 3,00 mq

$S_u + (S_{non\ res} \times 0,6)$ = 61,70 mq + (3,00 mq x 0,6) = 63,50 mq

lire 5.000 x 63,50 mq = lire 317.500

lire 322.600 + 12% = lire 355.600

L'oblazione risulta interamente pagata e risulta congrua, salvo eventuali accertamenti da attuarsi al momento della presentazione.

▪ ONERI DI CONCESSIONE (URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE):

Non sono dovuti poiché l'abuso rientra nella 1ª fascia temporale di cui alla tabella allegata alla L. 47/85.

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

L'immobile secondo quanto riferito in sede di sopralluogo è occupato dalla debitrice esecutata, dal figlio e dalla di lui famiglia. La sig. "A" risulta tuttavia residente nell'unità immobiliare posta al piano superiore di sua proprietà **(All. 1)**.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 27.390,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 09.01.2025 **(All. 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 07/11/2006 - Registro Particolare 39147 Registro Generale 69048 Pubblico ufficiale DI GATI SANTO Repertorio 47580/12129 del 06/11/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 07/11/2006 - Registro Particolare 21296 Registro Generale 69049 Pubblico ufficiale DI GATI SANTO Repertorio 47581/12130 del 06/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 21497 Registro Generale 26630 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO PALERMO Repertorio 1813 del 21/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 12/04/2023 - Registro Particolare 14215 Registro Generale 17692 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO CORTE DI APPELLO DI PA

Repertorio 249/2023 del 02/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 28744 Registro Generale 35639 Pubblico ufficiale DI GATI SANTO Repertorio 47580 del 06/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Risulta trascritto in data 06.06.2012 un pignoramento precedente RG n. 384 del 21.05.2012, promosso da Banca Carige spa (C.F. 03285880104), contro "A" e "B".
Dalle verifiche effettuate presso la cancelleria del Tribunale lo stesso risulta estinto per infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Non esiste un condominio costituito.
Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.
Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacita, con prudenza e senza alcuna costrizione.*
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*
Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (*International Valuation Standards*).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite o inserzioni immobiliari di cui è conosciuto il prezzo (attraverso ad esempio l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie, *stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

▪ Con ***"prezzo marginale"*** viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".

▪ Con ***"superficie esterna lorda (SEL)"*** viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio.

La **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

▪ Con *"**rapporto mercantile**"* viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del "segmento di mercato" di riferimento per la rilevazione del campione di riferimento. Il "segmento di mercato" individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid)* e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparision*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustement grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";

- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **82,16 mq** così calcolati:

$$S_{comm.} = S_{lorda} + x \cdot S_{scoperte}$$

$$S_{comm.} = 81{,}20\ (S_{lorda}) + 0{,}30 \cdot 3{,}20\ (S_{balcone}) = 82{,}16\ mq$$

1. ANALISI DEL "SEGMENTO DI MERCATO" E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo l'indagine condotta dal 23 settembre al 23 ottobre del 2024, nel III trimestre del 2024 sono aumentati i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni e si è ridotta la quota di operatori che ne riportano una riduzione. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso ai minimi storici e i tempi di vendita sono rimasti molto contenuti.

La domanda di abitazioni si è mantenuta debole, ma sono emersi segnali di ripresa: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono significativamente migliorati rispetto al trimestre corrispondente dello scorso anno. Per contro, l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. Il numero di transazioni intermediate è aumentato rispetto al periodo

corrispondente del 2023 e la quota di operatori che segnalano la difficoltà degli acquirenti nell'ottenere un mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è nuovamente ridotta. Gli agenti hanno continuato a riportare attese di una crescita dei canoni di locazione, seppure in presenza di prime indicazioni di un rallentamento. Nel complesso, alla riduzione dell'offerta di abitazioni da locare si affianca una domanda ancora robusta.

Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, con riferimento sia al trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia a un orizzonte biennale, sono significativamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso è aumentato soprattutto per via della riduzione della quota di operatori che si attende una diminuzione dei prezzi (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2024*).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari a 7,9%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,921 (1-0,079).

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)							
		Inferiore di oltre il 30%	*Inferiore tra il 20 e il 30%*	*Inferiore tra il 10 e il 20%*	*Inferiore tra il 5 e il 10%*	*Inferiore meno del 5%*	*Uguale o superiore*	*Totale*	*Riduzione media (4)*
Ripartizione geografica									
Nord-Ovest	**Totale macroarea**	.	4,6	22,3	40,0	21,9	11,2	100,0	8,0
	aree urbane (2)	.	2,2	20,9	42,1	22,4	12,4	100,0	7,4
	aree non urbane	.	7,0	23,8	37,9	21,4	10,0	100,0	8,7
Nord-Est	**Totale macroarea**	0,8	2,9	7,4	39,0	27,7	22,2	100,0	5,7
	aree urbane (2)	.	1,9	6,9	42,1	27,4	21,6	100,0	5,4
	aree non urbane	1,0	3,1	7,6	38,1	27,8	22,4	100,0	5,8
Centro	**Totale macroarea**	1,0	2,0	22,8	42,1	18,1	14,0	100,0	7,9
	aree urbane (2)	1,6	2,5	20,6	43,5	18,3	13,5	100,0	8,0
	aree non urbane	0,5	1,7	24,5	41,1	17,9	14,4	100,0	7,8
Sud e Isole	**Totale macroarea**	1,3	8,0	27,5	32,9	16,0	14,2	100,0	9,5
	aree urbane (2)	2,3	1,8	31,7	40,1	15,1	9,0	100,0	9,4
	aree non urbane	0,9	10,7	25,7	29,9	16,4	16,4	100,0	9,5
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,8	2,2	20,5	42,2	20,9	13,4	100,0	7,6
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		0,6	5,4	19,9	37,1	21,4	15,7	100,0	7,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,3	2,5	23,9	41,3	19,0	13,0	100,0	7,9
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		0,8	4,9	18,5	38,1	22,1	15,5	100,0	7,7
Totale		**0,7**	**4,2**	**20,1**	**39,1**	**21,2**	**14,8**	**100,0**	**7,8**

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento
(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).
(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo
(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 30 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluriparametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E9 Suburbana - Acqua dei Corsari - Galletti - Figurella".

In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la

verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite in base al rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1	
Prezzo	63.000,00
C. All.	0,921
P. Reale	58.023,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	69.000,00
C. All.	0,921
P. Reale	63.549,00

COMPARABILE 3	
Prezzo	45.000,00
C. All.	0,921
P. Reale	41.445,00



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)					
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)					
Calcololo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)					



UBICAZIONE	Via Iraggi Gandolfo n. 7				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	1				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		81,20	100%	81,20
	S. Esterne Scoperte (SES)				
	(balconi-terrazzi)		3,20	30%	0,96
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					**82,16**

COMPARABILE 1					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	15.11.2023				
UBICAZIONE	Via Francesco Milo Guggino n. 23				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	1				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		58,00	100%	58,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		4,00	30%	1,20
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					**59,20**

Prezzo: euro 63.000,00

Descrizione:
Zona Corso dei Mille - Guarnaschelli in Via Francesco Milo Guggino, proponiamo in vendita appartamento posto al 1° piano di una piccola palazzina di tre piani totali. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, camera da letto, servizio, ripostiglio e balcone. La casa si presenta in buone condizioni manutentive.

Stato: Abitabile



COMPARABILE 2					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	16.10.2024				
UBICAZIONE	Via Francesco Milo Guggino n. 48				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	2				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		60,00	100%	60,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		3,00	30%	0,90
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					**60,90**

Prezzo: euro 69.000,00

Descrizione:
Appartamento in vendita al 2° piano in Via Francesco Milo Guggino, ottimo per chi cerca un'opportunità di investimento.
L'immobile si presenta con ingresso su un disimpegno che collega tutte le stanze: una camera da letto matrimoniale, una piccola cameretta, una cucina soggiorno funzionale e un bagno. L'appartamento si presenta in buono stato.
Completa la proprietà l'accesso a un terrazzo condominiale perfetto per trascorrere momenti all'aperto. Attualmente locato, l'immobile garantisce una rendita immediata, rendendolo una soluzione ideale per chi cerca un investimento sicuro e produttivo.
La posizione è strategica, servita da negozi e mezzi pubblici nelle vicinanze e al centro commerciale Forum.

Stato: Abitabile

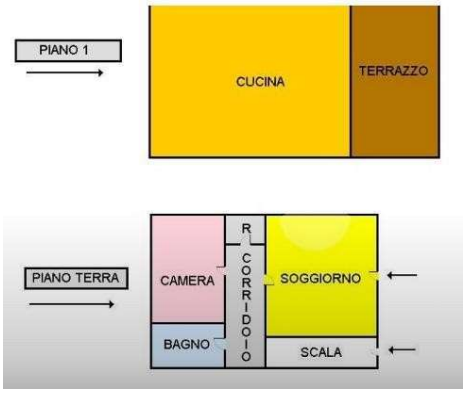


COMPARABILE 3					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	25.11.2024				
UBICAZIONE	Via Francesco Milo Guggino n. 45				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	T-1				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	sufficiente	DISCRETO	buono	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		67,00	100%	67,00
	S. Esterne Scoperte (SES)				
	(balconi-terrazzi)		9,00	30%	2,70
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					**69,70**

Prezzo: euro 45.000,00
Piano T-1

Descrizione:
Questo grazioso bilocale si sviluppa su due piani, offrendo spazi ampi e luminosi, ideali per una coppia o una piccola famiglia alla ricerca di comfort e tranquillità.
Al piano terra si accede attraverso due entrate distinte: La prima conduce direttamente alla zona giorno, mentre la seconda, tramite una scala interna, porta al piano superiore.
Il salotto, accogliente e luminoso, è il cuore della casa, perfetto per momenti di relax e convivialità. La camera da letto è spaziosa e ben organizzata, offrendo un ambiente sereno e confortevole, ideale per un riposo rigenerante. Il bagno è funzionale, dotato di tutti i comfort necessari.
Il piano superiore è uno spazio versatile e luminoso, pronto per essere personalizzato secondo le proprie esigenze.
Qui troverete un ampio open space che permette di creare una cucina spaziosa e ben attrezzata, perfetta per gli amanti della buona cucina e per chi ama cucinare in compagnia.
La sua posizione strategica permette di godere della tranquillità del quartiere, pur essendo vicina a tutti i servizi principali.

Stato: da ristrutturare



2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	**SOGGETTO**
UBICAZIONE	Via F. Milo Guggino n. 23	Via F. Milo Guggino n. 48	Via F. Milo Guggino n. 45	Via Iraggi Gandolfo n. 7
PREZZO (PRZ)	€ 58.023,00	€ 63.549,00	€ 41.445,00	??
DATA (DAT) mesi	14	3	2	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	58,00	60,00	67,00	81,20
BALCONI/TERRAZZI (SES) mq	1,20	0,90	2,70	0,96
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	3	3	1	3
SERVIZI (SER)	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO (LIV)	1	2	0-1	1
SUPERFICIE COMMERCIALE	59,20	60,90	69,70	82,16
PREZZO UNITARIO €/mq	980,12	1043,50	594,62	

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni 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 (DAT):*

  tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

  S_a = Q OMI anno corrente - Q OMI anno precedente / Q OMI anno precedente.

  P DAT €/mese = PRZ x S_a /12

  Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0, 0485 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 58.023,00 x 0,0485 / 12 = € 234,51

P DAT comparabile 2: € 63.549,00 x 0, 0485 / 12 = € 256,84

P DAT comparabile 3: € 41.445,00 x 0, 0485 / 12 = € 167,51

- *Prezzo marginale della superficie principale (S1):*

  si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

  Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

  P S1 = PRZ / S_{comm}

  P S1 comparabile 1: € 58.023,00 x 59,20 = € 980,12

  P S1 comparabile 2: € 63.549,00 x 60,90 = € 1.043,50

  P S1 comparabile 3: € 41.445,00 x 69,70 = € 594,62

- *Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (SES):*

  il prezzo marginale della superficie esterna coperta e/o scoperta (balcone, terrazzo, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

  P SES = P S1 (valore minimo) x i dove i = 0,30; 0,10; 0,60 etc…

  P SES balc/terraz = € 594,62 x 0,30 = € 178,39

- *Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):*

  lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori *mediocre, sufficiente, discreto, buono, ottimo.*

  Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio.

▪ *Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):*

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Si riscontra la presenza di un solo wc per tutti gli immobili.

▪ *Prezzo marginale del livello di piano (LIV):*

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

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

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore. I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento comporta un aumento progressivo di valore.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI									
PDAT									
C1 (DAT)	€ 58.023,00	X	0,0485	/	12	=	234,51	€/mese	
C2 (DAT)	€ 63.549,00	X	0,0485	/	12	=	256,84	€/mese	
C3 (DAT)	€ 41.445,00	X	0,0485	/	12	=	167,51	€/mese	
P (SPP)									
C1	€ 980,12								
C2	€ 1.043,50						prezzo marginale*		**€ 594,62**
C3	€ 594,62						*pari al minimo dei prezzi medi		
P (SES)									
	BALC/TERRAZ		€ 178,39						
P STM									
	MANUTENZ.		€ 10.000,00						
P SER									
	SERVIZI		€ 3.500,00						
LIV									
	PIANO		€ 4.000,00						

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA								
	COMPARABILE 1			COMPARABILE 2			COMPARABILE 3			SOGGETTO
PRZ		€	58.023,00		€	63.549,00		€	41.445,00	
DAT (mesi)	14	€	3.283,13	3	€	770,53	2	€	335,01	
SPP	58,00	€	13.795,18	60,00	€	12.605,94	67,00	€	8.443,60	81,20
SES (BAL/TERR)	1,20	-€	42,81	0,90	€	10,70	2,70	-€	310,39	0,96
STM	3	€	-	3	€	-	1	€	20.000,00	3
SER	1	€	-	1	€	-	1	€	-	1
LIV PIANO	1	€	-	2	-€	4.000,00	0	€	4.000,00	1
PREZZO CORRETTO		**€**	**75.058,50**		**€**	**72.936,17**		**€**	**73.913,22**	
VALORE MEDIO con MCA		**€**	**73.969,30**							

VALORE MEDIO CON MCA € 73.969,30

La divergenza percentuale assoluta è pari a 1,55% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

Valore €/mq = € 73.969,30 / 82,16 mq = 900,31 €/mq

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

zona "E9 Suburbana - Acqua dei Corsari - Galletti - Figurella".

▪ L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 1 semestre 2023, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	880	1250
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	890

▪ Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a gennaio 2025 per la tipologia "abitazioni":



La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore medio/massimo, indicato dai due osservatori, adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

<u>Determinazione della scala dei prezzi noti</u>

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari e dalle quotazioni degli Osservatori del Mercato Immobiliare, e dell'adozione del metodo di stima pluriparametrico M.C.A. (*Market Comparison Approach*) **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 73.969,30.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* € 27.390,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 27.540,00**
V= € 73.969,30 – € 27.540,00 = € 46.429,30

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 46.429,30.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 46.429,30 – 5% = € 44.107,83

che si arrotondano in € 44.000,00 (quarantaquattromila euro).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificati anagrafici dei debitori esecutati
2. Verbale di sopralluogo del 25.09.2024
3. Visura attuale e storica per immobile p.lla 1442 Catasto Fabbricati
4. Visura storica per immobile p.lla 1442 Catasto Terreni
5. Estratto di mappa catastale ante correzione
6. Estratto di mappa catastale post correzione
7. Planimetria catastale scala 1:100
8. Rilievo stato di fatto scala 1:100
9. Documentazione fotografica del 25.09.2024
10. Istanza per visione e copia atti SACE del 04.10.2024 (prot. n. 1155715)
11. Istanza per visione e copia atti CONDONO del 04.10.2024 (prot. n. 1155771)
12. Documentazione istanza di sanatoria
13. Ispezioni ipotecarie
14. Istanza per correzione estratto di mappa (prot. n. 361135 del 10.12.2024)
15. Nota A.d.E. di avvenuta correzione mappa del 20.12.2024
16. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

Palermo, data 20.01.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. LUCIA CARRUBBA