



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

-LOTTO A-UNICO-

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



Palermo, li 13/08/2023

L'esperto nominato
Arch. Alessandro Gaeta

VALUTATORE
IMMOBILIARE
CERTIFICATO
da
IMQ
UNI: 11558-2014
IMQ-VI-1507011
livello avanzato

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



Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

PREMESSA

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



Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

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

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

numero **REP_PROV_PA/PA-SUPRO0064949 del 11/07/2023** (vedi allegato 6). Il Certificato fu poi rilasciato in data 28 luglio 2023 (vedi allegato 6).

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

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

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

Il sottoscritto depositava la relazione richiesta in data 14 luglio.

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

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

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

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

Il bene oggetto di Pignoramento Immobiliare del del 26/04/2021 rep.2308 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10/05/2021 ai nn.21417/16583 è la Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giuseppe Jato (Pa) identificato al catasto fabbricati al foglio 3 particella 240 subalterno 1 nat. A/4 consistenza 10 vani; indirizzo via Canepa n.37 piano 31-T-1-2

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

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



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

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



- identificazione del bene su mappa catastale (foglio mappa 3 p.lla 240) -

L'intestazione catastale del bene pignorato in capo alla ditta esecutata è pertanto corretta, come confermato dalla consultazione della Relazione notarile ipocatastale depositata per via telematica (Certificato notarile ai sensi dell'art.567 cpc), delle visure catastali aggiornate, dall'atto di successione su citato, dalle ispezioni telematiche (vedi allegati 3.1).

Rispetto ai **dati catastali** individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare si evidenzia altresì la **corretta identificazione per dati censuari, piani di livello, indirizzo di toponomastica** (vedi visura allegato 3.1).

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

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

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

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

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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



- Vista aerea con indicazione del fabbricato pignorato-



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

TRIBUNALE DI PALERMO, Sez. ES INFORMATICA, P. 10/09/2023, n. 10/09/2023
- G. ES DOTT.SSA GAZIA GIUFFRÈ - CASALDI PIETRO, COZZI NICOLA
- RELAZIONE LOTTO A-UNICO - AL VALUTAZIONE PERITALE

Publicazione
ripubblicazione o ripro





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

manutenzione già attuato per arginare i fenomeni di degrado evidenziati.

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



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

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

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

-calcolo superficie commerciale

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

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

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

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

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

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

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

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

calcolo superficie commerciale NOMINALE:

-locale piano seminterrato: mq 24,00

Questo n. 3: proceder e alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

e

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

-Valore immobile: € 53.266,40

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

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

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

Il diritto reale di piena proprietà deriva da Successione testamentaria regolata



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

1990 rep.221 il bene viene più precisamente così individuato alla lettera g): *“casa sita nella via Canepa nn35/37 e via Pergole n.43 composta da un vano seminterrato con ingresso da via Pergole, da tre vani ed accessori a piano terra, tre vani ed accessori a primo piano, tre vani ed accessori a piano secondo e tre vani ed accessori a terzo piano con area soprastante, con accesso da via Canepa 35-37 il tutto confinante con le dette v*
allegato 4).

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

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

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

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

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

La circostanza della irregolarità della costruzione effettuata in sopraelevazione, veniva altresì anticipata dalla dichiarazione resa dal debitore al sopralluogo del 17/04/2023 nel seguente inciso: *"In merito alla regolarità edilizia il non consegna nulla in merito ad eventuali titoli edilizi in quanto rileva in parola, che l'immobile, originariamente composto da un piano terra e vano sotto strada è stato sopraelevato intorno agli anni '70 in assenza di regolare titolo edilizio"* (vedi allegato 1). Ai fini della suscettività alla regolarizzazione edilizia in sanatoria del fabbricato -ovvero della porzione in sopraelevazione realizzata negli anni '70-, unicamente attuabile con il **regime della doppia conformità** (ex art.13 LN 47/85 oggi art.36 DPR 380/2001 e art.14 LR 16/2016) si evidenzia -dalle indagini comparate degli strumenti urbanistici vigenti al tempo della presunta esecuzione dell'abuso e oggi- la **parziale sanabilità dell'opera, non comprendendo di fatto i piani secondo e terzo, come da sequenti specifiche accezioni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il criterio di stima adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

Fonti per la stima

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

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

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

Il Market comparison approach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comparabile 2:

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

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

Comparabile 3:

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

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

3)- Tabella dei dati

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

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

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

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

Calcolo dei prezzi marginali

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

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

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

Prezzo marginale della superficie principale

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

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

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

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

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

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

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

Nel caso in esame si valuta per tutti i comparativi.

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

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

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

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Per il bene indagato, comprendendo la sola porzione regolarizzabile urbanisticamente, ossia i piani seminterrato, terra e primo, si considera uno stato d'uso sufficiente. Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare medesimo stato d'uso tra il subject e i beni posti a confronto:

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

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

Prezzo marginale del posto auto

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

Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)

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

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

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

Prezzo marginale per posizione estrinseca

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

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

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

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

4) -Tabella dei prezzi marginali

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

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

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 298,00	€ 298,00	€ 298,00

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

5) -Tabella di valutazione

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

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile.

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

del subject, come di seguito:

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

6)- Sintesi conclusiva

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

7)- Osservatori economici:

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

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

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

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

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

-Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

-Determinazione del prezzo a base d'asta

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

