

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari**

\* \* \*

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

**Dott.ssa Grazia Giuffrida**

---

**PERIZIA DI STIMA**

*Abitazione piano terra con corte pertinenziale,  
Stradale Bellolampo n. 6600 Palermo.*

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 197/2022

PROMOSSA DA:

CONTRO

“A”

**ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba**  
Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo  
cell. 339.5007795



**INDICE**

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</b>	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI .....	3
ACCESSO AL BENE .....	3
<b>RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI</b>	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	5
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	19
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	22
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' .....	23
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....	24
7. STATO DI POSSESSO .....	33
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	33
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE .....	34
10.VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO) .....	35
11.SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....	35
12.VALUTAZIONE DEL BENE .....	35
13.VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA .....	55
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	57



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**PREMESSA**

OGGETTO dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell' \_\_\_\_\_ favore di \_\_\_\_\_ . contro la Sig.ra "A" (notificato in data 13.05.2022 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 02.12.2022 ai nn. 58152/46385), è la piena proprietà *dell'unità immobiliare di civile abitazione, con corte pertinenziale antistante, sita nel comune di Palermo, Stradale Bellolampo snc, piano terra. Foglio 37, particella 193, cat. A/3, classe 7, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale 88 mq, rendita € 302.13.*

DIRITTO: piena proprietà per la quota di 1000/1000 della Sig.ra "A" nata a Palermo (PA) il 17.04.1977. La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco nel giorno 02.05.2023, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Monica Galluzzo, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini. Si precisa che le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



*Abitazione piano terra con corte pertinenziale, Stradale Bellolampo (PA).*



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

*(Giuramento, Ispezione, Accessi ad uffici pubblici, redazione relazione di stima)*

Con ordinanza del 09.01.2023 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da A S contro “A”, iscritta al RGE n. 197/2022, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

## CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..*

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva prima di ogni altra attività alla compilazione, con la collaborazione del custode Avv. Monica Galluzzo, del modulo di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 03.04.2023 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del suddetto documento, evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati “DOCUMENTAZIONE COMPLETA”.

Uniche carenze rilevate, ma che non hanno pregiudicato la prosecuzione delle operazioni peritali, hanno riguardato il mancato deposito dell'estratto di matrimonio e del certificato di residenza della debitrice esecutata (acquisiti dalla scrivente in data 10.03.2023 **All. 1**) e dell'estratto storico catastale (acquisito dalla scrivente in data 29.03.2023 **All.3**).

Nel modulo si riportava quanto segue:

- non sono rinvenute omissioni o discrasie nella documentazione presentata dal creditore a possibili comproprietari (ex art. 599 c.p.c.) poiché la debitrice ha la piena proprietà del bene;
- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Notaio Dott.ssa Laura Rolando dal quale emerge che alla Sig.ra “A” l'immobile è pervenuto giusto *Atto di Compravendita* del 24.06.2016, rep. 203/156 notaio Arcoleo Laura trascritto il 28.06.2016 ai nn. 25389/19604, da M. A. nato a Palermo il 13.06.1949 e G. G. nata a Palermo il 12.04.1954.

## ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Avv. Monica Galluzzo per esaminare gli atti del procedimento e procedere alla compilazione congiunta della *check list* (modulo di controllo di cui si è detto al paragrafo che precede) ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per dare



seguito all’incarico ricevuto, concordava con l’avvocato l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 02.05.2023 alle ore 10,30 presso il bene in esecuzione.

Nel corso della suddetta visita la scrivente, in presenza del custode giudiziario e della debitrice Sig.ra “A”, dava inizio all’accertamento dello stato dei luoghi e dunque al rilievo fotografico e metrico dell’immobile, prendendo appunti su fogli separati (**All. 2**).

A conclusione delle operazioni la sottoscritta invitava la parte debitrice a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., a trasmettere copia della documentazione espressamente richiesta ovvero titolo di provenienza ed APE (**All. 9, 14**), eventuale documentazione edilizio-urbanistica e a fornire indirizzo e-mail per le future comunicazioni e per l’invio della copia dell’elaborato peritale.

Come richiamato in “Premessa”, alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l’Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria) e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palermo sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare è stata avanzata richiesta di: Certificato di Destinazione Urbanistica in data 06.07.2023 (prot. n. 793317 **All. 10, 11**); visione e copia atti del fascicolo inerente i titoli edilizi relativi al fabbricato in data 16.06.2023 (prot. n. 0740840 **All. 12**).

La stima è stata redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall’ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un’asta giudiziaria.

#### NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la consistenza fisica dell’immobile oggetto d’esecuzione e dei corpi accessori esterni al fabbricato. Per l’area esterna si è fatto riferimento agli elaborati catastali e ai grafici dell’istanza di sanatoria (**All. 5, 13**).
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l’acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d’asta.



## RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 197/2022 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell’incarico all’esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

### RISPOSTA AL QUESITO 1

#### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

*L’esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l’esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell’esecutato in forza dell’atto d’acquisto trascritto in suo favore.*

*In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l’esperto deve precisare unicamente l’oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento.*

*Al fine dell’esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l’esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.*

*In risposta a tale quesito, l’esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell’atto di pignoramento lo costituiscono; tre o più confini; gli attuali dati di identificazione catastale.*

- L’esecutata Sig.ra “A” ha la piena proprietà per 1/1 del bene oggetto di pignoramento. Il suddetto diritto reale è in titolarità della debitrice in forza dell’atto di compravendita del 24.06.2016, rep. 203 racc. 156 notaio Arcoleo Laura (trascritto il 28.06.2016 ai nn. 25389/19604) ed è correttamente indicato nell’atto di pignoramento.
- Dalla disamina dell’atto di pignoramento immobiliare si rileva che il bene oggetto di procedura esecutiva è il seguente: *“Unità immobiliare di civile abitazione, con corte pertinenziale antistante, sita nel comune di Palermo, Stradale Bellolampo snc, piano terra. Foglio 37, particella 193, cat. A/3, classe 7, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale 88 mq, rendita € 302.13.*

I suddetti dati risultano conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

**Si precisa che l’immobile in loco è identificato con il civico n. 6600.**





**RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI CON LE MAPPE CATASTALI.**

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l’estratto catastale si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto **fig. 3**.



**Fig. 1** Foto satellitare tratta da Google Earth.



**Fig. 2** Foglio di mappa catastale con individuazione della particella.



**Fig. 3** Sovrapposizione tra ortofoto e mappa (ForMaps Stimatrix).



CONFINI DELLA PARTICELLA 193 (All. 5):

NORD/EST: particella 1275 e Stradale Bellolampo

NORD/OVEST: Stradale Bellolampo, particella 382 e Via Meteora

SUD/EST: particella 336 e Via Meteora

SUD/OVEST: Via Meteora

CONFINI DELL'UNITA' (All. 7):

NORD/EST: particelle 1275 e 336

NORD/OVEST: corte pertinenziale

SUD/EST: particella 336

SUD/OVEST: corte pertinenziale e particella 336

**FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA**

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, delle informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita e delle peculiarità dei beni di cui all'atto di pignoramento, **individua un solo lotto per la vendita.**

**RISPOSTA AL QUESITO 2**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO**

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze ....., degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. ...*

**a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE**

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (LOTTO UNICO) di proprietà per 1/1 di "A":  
*Abitazione con corte pertinenziale, Stradale Bellolampo 6600 (PA). piano terra.*

PERTINENZE E ACCESSORI

L'abitazione presenta, oltre l'area di sedime del fabbricato, un'area scoperta pertinenziale comprendente aree verdi, passaggi, area parcheggio, magazzino, etc..

DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un condominio.





## b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

### CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato nello stradale Bellolampo al civico 6600 in un'area periferica di Palermo. La strada si sviluppa dalla via Castellana sino al bivio di Torretta e si inerpicia sul monte Bellolampo (fig. 4).

Trattasi dunque di un'area collinare distante dal centro della città, caratterizzata prevalentemente da ampie zone verdi agricole e da abitazioni in ville e villini che si sviluppano proprio a ridosso dello stradale. Le prime abitazioni risalgono al tempo del Fascismo mentre le successive sono il risultato del boom edilizio degli anni sessanta - novanta.



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

Bellolampo fa parte della V Circoscrizione di Palermo che comprende i quartieri Borgo Nuovo, Uditore, Passo di Rigano, Noce e Zisa.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona “R2 Extraurbana - Zona rurale Nord-Ovest”.

Secondo il P.R.G. la particella 193 del foglio di mappa 37, ricade in zona omogenea “E2” che comprende le aree agricole e le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (All. 11).



**DESCRIZIONE FABBRICATO E CARATTER. STRUTTURALI (Al. 8)**

Il bene in oggetto è un'abitazione di tipo economico ad un'unica elevazione fuori terra inserita in un lotto di terreno esteso circa 1.250,00 mq con passaggi, giardino, area parcheggio, ... (figg. 5-9).



**Fig. 5** Planimetria del lotto.



**Fig. 6** Prospetto principale.



**Fig. 7** Vista del fabbricato e dell'area antistante.





G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida



**Figg. 8, 9** Giardino.

L'ingresso al lotto avviene dalla Via Meteora, traversa di Via Bellolampo n. 6600, a mezzo di cancello carrabile in ferro (**figg. 10, 11**).



**Fig. 10** Via Meteora.



**Fig. 11** Cancello d'ingresso.

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata con travi e pilastri e fondazioni continue in calcestruzzo di cemento armato. La copertura è a falda inclinata ricoperta da manto di coppi in laterizio rosso. I prospetti sono parzialmente rifiniti con intonaco esterno di tipo Li Vigni di colore bianco.

L'abitazione presenta sia sotto il profilo strutturale che architettonico, una configurazione semplice e regolare con pianta rettangolare di dimensioni pari a 16,00 x 4,50 mt escluse le superfici scoperte e i vani accessori esterni.



Si sviluppa in aderenza alle particelle limitrofe sui fronti nord-est e sud-est e libera sui restanti lati. In quello nord-ovest l'unità si apre sull'area pertinenziale a mezzo di portico (fig. 6), mentre sul lato nord-est, presenta un vano deposito, un magazzino ed un'ampia cucina esterna che consente di accedere al deposito, al portico e a seguire all'abitazione (figg. 5, 12, 13).



Fig. 12 Magazzino e cucina esterna.



Fig. 13 Accesso al deposito e al portico.

L'intero lotto è delimitato lungo tre fronti da recinzione costituita da un muretto in c.c.a. di altezza di circa 100 cm sormontato da cancellata metallica a partitura semplice (fig. 14) e sul fronte sud-est da muro con altezza di circa 200 cm (fig. 15).



Fig. 14 Confine nord-est.



Fig. 15 Confine sud-est.

L'area esterna è in battuto di cemento, non pavimentata, il giardino è caratterizzato da vegetazione spontanea e alberi di tipo mediterraneo.





G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Secondo quanto riportato negli atti allegati all'istanza di condono, una porzione del lotto di dimensione pari a mq 28.00 ubicata a nord-ovest, andrebbe vincolata a parcheggio (**fig. 16**).

Di fatto l'area in atto destinata agli autoveicoli è quella vicino l'ingresso, pavimentata con mattoni autobloccanti (**fig. 17**).



Fig. 16 Elaborato grafico Sanatoria.



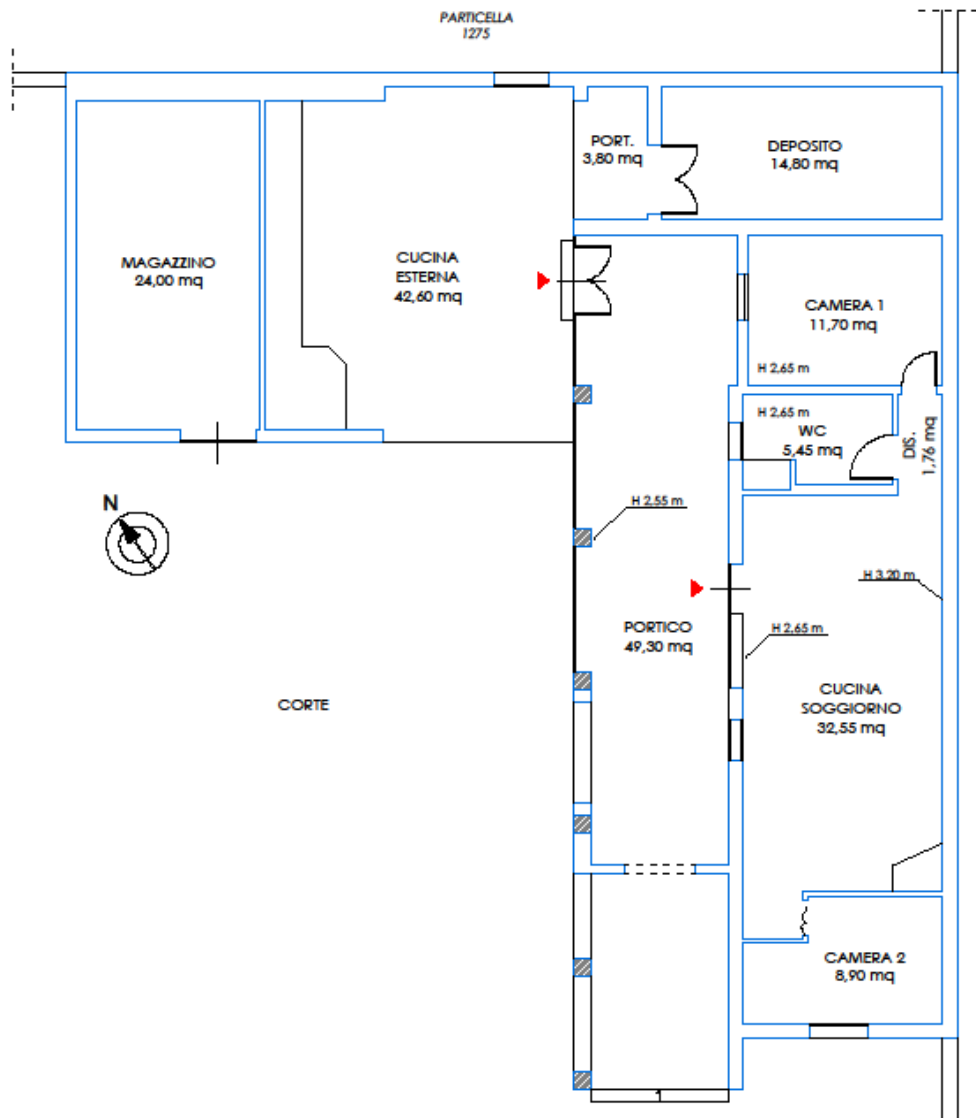
Fig. 17 Area parcheggio.

### COMPOSIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (fig. 18, All. 7, 8)

Dall'ingresso carrabile si accede alla corte antistante l'unità immobiliare (**fig. 19**). Da qui si scorge a destra il portico e andando più avanti il magazzino (**fig. 20**) con l'adiacente cucina esterna. Quest'ultima, realizzata in muratura con forno a legna, risulta coperta da tettoia in legno e all'esterno delimitata da una semplice tenda (**fig. 21**).

Dalla zona cucina è possibile accedere ad un modesto disimpegno con lavanderia antistante il vano deposito (**fig. 22**) e al portico caratterizzato da pilastri e copertura spiovente in legno (**figg. 23, 24**). Da qui avviene l'ingresso all'unità abitativa composta da: cucina/soggiorno, due camere, wc e disimpegno (**figg. 25-28**).





**Fig. 18** Pianta stato di fatto abitazione.



**Fig. 19** Vista ingresso e corte.



**Fig. 20** Interno del magazzino.





**Fig. 21** Cucina esterna.



**Fig. 22** Deposito.



**Figg. 23, 24** Portico.



**Fig. 25** Cucina/soggiorno.



**Fig. 26** Camera 1.







Fig. 27 Camera 2.



Fig. 28 W.c. con vasca.

Tutti gli ambienti abitabili risultano ben illuminati ed aerati a mezzo di infissi esterni.

L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di: mt 2,65 nella camera 1, nel wc e nell'antistante disimpegno; mt 3,20 nel punto massimo e mt 2,65 nel punto minimo nei vani cucina/soggiorno e camera 2.

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE NETTA		
Cucina/Soggiorno	32,60	mq
Camera 1	11,70	mq
Camera 2	8,90	mq
W.C.	5,50	mq
Dis.	1,76	mq
<b>TOT. SUP. COPERTA</b>	<b>60,46</b>	<b>mq</b>
Deposito	14,80	mq
Magazzino	24,00	mq
Cucina esterna	42,60	mq
<b>TOT. SUP. VANI ACCESSORI</b>	<b>81,40</b>	<b>mq</b>
Portico	53,10	mq
Area esterna	1.029,00*	mq
<b>TOT. SUP. SCOPERTA</b>	<b>1.082,10</b>	<b>mq</b>

\* Area complessiva del lotto al netto dell'area di sedime del fabbricato: 1.250,00 – 221,00 mq = 1.029,00 mq



Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche 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*: con travi e tavolato in legno nella camera 1 e nel wc (**fig. 26, 28**); intonacati, liscciati e tinteggiati con idropittura nei restanti ambienti (**fig. 25, 27**).
- *Infissi*: porta d'ingresso in alluminio e vetro, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc (**fig. 32**). Porte interne in legno e in pvc.

#### Impianti e canalizzazioni

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia collegato al contatore e alla riserva idrica ubicati all'esterno in prossimità del confine sud-ovest (**fig. 29**). L'approvvigionamento avviene attraverso autobotte poiché risulta incompleto il collegamento alla rete idrica comunale. Per la produzione dell'acqua calda è presente un boiler elettrico ubicato nel wc (**fig. 30**).
- *Impianto di scarico*: secondo quanto riportato nella perizia giurata e nella relazione tecnica datate 2015 ed allegate all'istanza di sanatoria, *lo smaltimento dei reflui provenienti dai lavatoi e dal wc, avverrebbe per mezzo di un sistema a tenuta denominato Fossa Imhoff per il quale è stato chiesto al Comune di Palermo l'autorizzazione all'immissione di liquami domestici (All. 13)*.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere incassato sottotraccia.
- *Impianto di riscaldamento e raffrescamento*: l'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento. È presente un camino nel vano soggiorno (**fig. 31**). Alcuni ambienti sono dotati di pompe di calore caldo/freddo (**figg. 31, 32**).
- *Impianto Metano*: manca il collegamento. L'unità usufruisce di gas in bombola.





Fig. 29 Cisterna e contatore.



Fig. 30 Boiler elettrico.



Fig. 31 Camino e condizionatore.



Fig. 32 Infisso e Condizionatore.

### Stato di conservazione e manutenzione

In relazione alle componenti interne ed esterne si riscontra nel complesso un mediocre livello qualitativo sia in relazione alle finiture interne ed esterne che agli impianti e allo stato di manutenzione.

### 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).



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Secondo tali provvedimenti 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 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:

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

dove

$S_{comm}$  = Superficie commerciale

$S_{coperta\ lorda}$  = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$  = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$  = 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%, inclusa l'incidenza dei vani accessori a servizio indiretto (cantine e simili) e delle superfici scoperte.

La superficie dei *vani accessori* è computata nella misura del 50% se sono comunicanti con i vani principali e nella misura del 25% se non sono comunicanti con i vani principali.

La superficie dei *patii e porticati* è computata per il 35% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

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.

La superficie dell'*area esterna scoperta* di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare è computata nella misura del 10% fino alla quota pari al quintuplo della superficie lorda calpestabile interna (mq 71,80 x 5 = mq 359,00) e del 2% per la superficie eccedente (mq 1.250,00 – 359,00 = mq 891,00).

**Si precisa che considerati gli abusi rilevati, sono state considerate le superfici al netto delle irregolarità non sanabili come descritte negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria (cfr *Difformità edilizie pag. 27*).**

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

$$S_{comm.} = 71,80 (S_{lorda}) + 0,25 \cdot 17,40 \text{ mq} (S_{accessori}) + 0,35 \cdot 25,00 \text{ mq} + 0,10 \cdot 15,30 (S_{portico}) + 0,30 \cdot 9,80 (S_{terrazzo}) + 0,10 \cdot 359,00 \text{ mq} + 0,02 \cdot 891,00 \text{ mq} (S_{aerea\ esterna}) = 143,09 \text{ mq}$$

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.</b>	<b>143,00</b>	<b>mq</b>
---------------------------------------	---------------	-----------



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

L'immobile risulta registrato al Catasto Energetico Fabbricati sul portale SIENERGIA della Regione Sicilia: *immobile in classe energetica G con prestazione energetica globale 233,80 Kwh/m<sup>2</sup>\*anno.* Attestato del 20.06.2016 con validità decennale (**Ail. 14**).

**RISPOSTA AL QUESITO 3****IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo deve:*

*- acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.*

*In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;*

*- ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.;*

*- precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

**a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 29.03.2023 e 01.08.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO FABBRICATI (Ail. 3)**:

<b>N.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Sup. catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>...</b>
1	37	193		2	A/3 <sup>1</sup>	7	4,5 vani	Tot. 88 mq Escl. aree scop. 79 mq	€ 302,13	
Via Bellolampo Piano T										

<sup>1</sup> Secondo il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "A" riguarda gli *immobili a destinazione ordinaria* ed in particolare la categoria A/3 le *Abitazioni di tipo economico*.



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Dati derivanti da:

- Classamento automatico del 15.01.1986 in atti dal 10.02.1992 (n. 40111/1986).
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.
- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Atto pubblico Compravendita del 24.06.2016, Rep. n. 203, Rogante Arcoleo Laura Nota presentata con modello unico n. 19604.1/2016 in atti dal 28.06.2016.
- Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 21.11.2016 pratica n. PA0280517 (N. 79552.1/2016).

La particella 193 al Catasto Terreni è identificata quale ente urbano di are 12 50. Impianto meccanografico del 08.03.1988. Tipo mappale del 15.01.1986 Pratica n. 152556 in atti dal 02.04.2001 TM 3095/86 (n. 3095.1/1986) (**All. 4**).

L'immobile risulta accatastato negli anni Ottanta, come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata a firma dell'ingegnere che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 15.04.1986 (**All. 6**). Tale elaborato risulta correttamente caricato sul portale "Sister", pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

#### **b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO**

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata il 15.01.1986 (**fig. 33**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**fig. 34**), sono emerse sostanziali difformità determinate da:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento portico;
- ampliamento su area esterna per realizzazione di cucina e magazzino;
- modifica dei prospetti e della copertura.

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



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

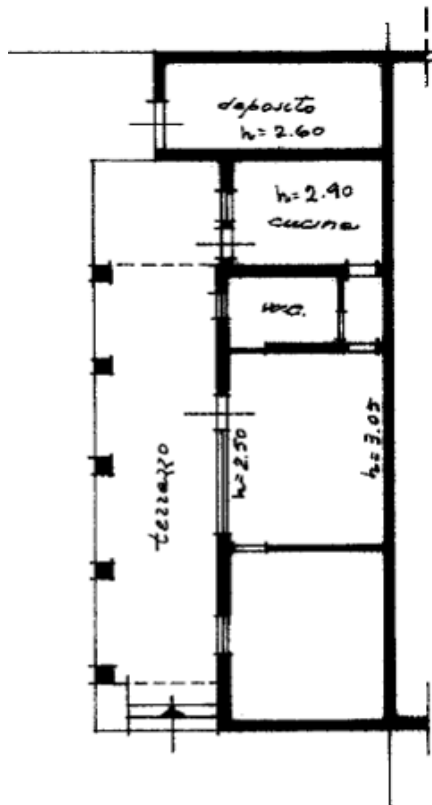


Fig. 33 Planimetria catastale.

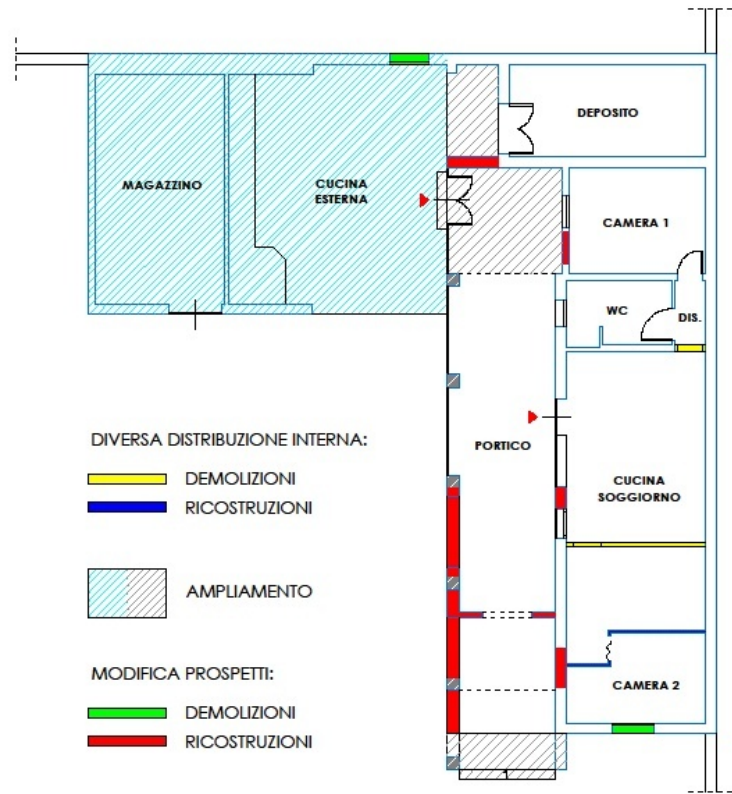


Fig. 34 Planimetria stato dei luoghi con difformità.

Per come si chiarirà meglio al paragrafo relativo alla *“Regolarità Edilizia ed Urbanistica”* tali difformità non potranno essere sanate e si dovrà dunque procedere alla rimozione degli abusi determinando l’originaria configurazione. Pertanto non si richiede necessaria nessuna variazione planimetrica catastale, se non l’aggiornamento all’atto della definizione dell’istanza di sanatoria prot. n. 3380bis/1986.





**RISPOSTA AL QUESITO 4**

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 della Sig.ra "A" del seguente bene:

*"Unità immobiliare di civile abitazione, con corte pertinenziale antistante, sita nel comune di Palermo, Stradale Bellolampo n. 6600, piano terra. Censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 37, particella 193, cat. A/3, classe 7, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale 88 mq, rendita € 302.13".*

Trattasi di un'abitazione di tipo economico ad un'unica elevazione fuori terra inserita in un lotto di terreno esteso circa 1.250,00 mq con passaggi, giardino e area parcheggio.

L'unità abitativa è composta da cucina/soggiorno, due camere, wc, disimpegno e portico, oltre vani accessori esterni (deposito, magazzino e cucina esterna).

La costruzione dell'immobile è avvenuta in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria, ai sensi della L.R. n. 47/85, prot. n. 3380bis del 09.05.1986.

In atto tale istanza risulta incompleta ma potrà essere definita previo l'obbligatorio ripristino dell'originario stato dei luoghi (come descritto nei grafici allegati alla suddetta istanza).

L'abitazione presenta infatti, svariate difformità consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni; ampliamento del portico; ampliamento su area esterna per realizzazione di cucina e magazzino; modifica dei prospetti e della copertura.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme neppure all'identificazione catastale.

Per la regolarizzazione dell'immobile il futuro aggiudicatario dovrà procedere nelle modalità di seguito restituite: avanzare istanza ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85 per la rimozione delle opere abusive; provvedere ai lavori di ripristino dell'originario stato dei luoghi; avanzare richiesta di concessione in sanatoria prot. n. 3380bis/1986; presentare Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.).

La particella confina: a nord/est con particella 1275 e Stradale Bellolampo; a nord/ovest con Stradale Bellolampo, particella 382 e Via Meteora; a sud/est con particella 336 e Via Meteora; a sud/ovest con Via Meteora.

Il bene si presenta occupato dalla debitrice esecutata e dalle due figlie maggiorenni.

Superficie commerciale mq 143,00.

**PREZZO BASE euro € 77.000,00 (euro settantasettemila,00).**



**RISPOSTA AL QUESITO 5**

**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

*L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

**TITOLARITA'**

L'unità immobiliare appartiene alla Sig.ra "A" in piena proprietà per 1/1 giusta *Atto di Compravendita* del 24.06.2016 rep. n. 203 racc. n. 156 in notaio ARCOLEO LAURA, trascritto il 28.06.2016 ai nn. 25389/19604 da potere di M. A. nato a Palermo il 13.06.1949 e di G. G. nata a Palermo il 12.04.1954 ciascuno per quota ½ piena proprietà (**All. 9**).

Nel suddetto titolo il bene è così descritto:

*Immobile sito nel Comune di Palermo in Stradale Bellolampo, e più precisamente, unità immobiliare di civile abitazione con corte pertinenziale antistante, composta da salone, stanza, cucina, bagno, corridoio e terrazzo a livello, con locale deposito adiacente, il tutto confinante con strada Palermo-Torretta e, da tre lati, con proprietà Carolina Tomasi di Lampedusa. Censita al C.F. al foglio 37, particella 193, Stradale Bellolampo snc, piano T, z.c. 2, cat. A/3, cl. 7, vani 4,5, superficie catastale totale mq 88, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 79, Rendita Euro 302,13.*

**STORIA DEL DOMINIO**

Ai Sigg. M. A. e G. G. sopra generalizzati la titolarità dei diritti venduti è pervenuta per *Atto di compravendita* ai rogiti del 18.03.1982, Notaio Francesco Sanfilippo rep. 63927/5999, trascritto il 15.04.1982 ai nn. 14630/11934 da potere di T. di L. C. nata a Palermo il 18.04.1908.

*Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.*



### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

### **ACCERTAMENTO EDILIZIO**

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto della presente, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 24.06.2016, è avvenuta in assenza di concessione edilizia e per la stessa è stata presentata dal precedente proprietario Sig. M. A. istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 47/85 con prot. n. 3380bis del 09.05.1986.

Dall'accesso agli atti eseguito dalla scrivente in data 10.07.2023 presso l'Ufficio Condono di Palermo, giusta istanza 740840/2023 (**All. 12**), è emerso che la documentazione allegata al fascicolo è la seguente (**All. 13**):

- mod. 47/85-R del 09.05.1986 per n. 1 unità immobiliare e per superficie complessiva mq 92,39;
- mod. 47/85-A del 09.05.1986 sup. utile mq 61,17 e sup. non residenziale mq 52,03;
- prima rata dell'oblazione per un importo pari a Lire 1.109.000, bollettino n. 105 del 28.03.1986;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 24.03.1986;
- elaborati grafici del 09.05.1986;
- elaborati catastali del 24.09.1985 e 15.01.1986;
- lettera dell'ufficio condono per integrazione pratica del 18.11.1992;
- integrazione del 07.09.2015: stralcio catastale, stralcio P.R.G., planimetria generale, planimetria immobile, relazione tecnica;
- integrazione del 16.09.2015: certificato di idoneità sismica e planimetria generale per la costituzione del vincolo a parcheggio;
- perizia giurata del 17.09.2015 a firma del tecnico Arch. Antonio Di Cristina;
- lettera dell'ufficio condono del 04.01.2018 per integrazione pratica e perizia giurata.

In atto l'istanza di condono risulta incompleta.



## ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 37 particella 193 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale<sup>2</sup> ricade in:

- *zona territoriale omogenea E2 (artt. 2, 16, 18, 23 bis, 25, 27 delle Norme Tecniche di Attuazione);*
- *all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C. n. 186 del 03.07.2003;*
- *all'interno del Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267 del 30.12.2003 – Tit. 1° Cap. 1° Art. 1° (All. 11))”.*

Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

### Art. 16 - Zone E

1. Le zone E comprendono aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato.

Esse si distinguono nelle zone:

- a) E1: comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole;
  - b) E2: comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale. Di tale zona omogenea fanno parte le riserve naturali orientate di Monte Pellegrino, Monte Gallo, Grotta Conza e Grotta Molarà.
5. Nelle zone E sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso connessi alla fruizione sociale e pubblica del verde.
5. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

---

<sup>2</sup> 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.



**Art. 18 - Zone E2**

1. Nelle zone E2 non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq. I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate
2. Nella zona collinare E2 denominata "Pizzo Sella" al fine di ripristinare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche originarie si rinvia alla sentenza della Corte di Cassazione del 19.12.2002 per gli adempimenti da adottarsi da parte del Comune nei confronti degli edifici realizzati in detta zona.
3. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, le porzioni di zona E2 che hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni, sono individuate e perimetrate per essere sottoposte a pianificazione attuativa, previa verifica sulla situazione amministrativa al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. I piani particolareggiati, oltre all'adeguamento agli standard, dovranno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona "E1", così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrate. All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).
4. Nelle more di detti adempimenti le zone E2 sono da considerarsi stralciate alla stregua delle zone E1 ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0,01 mc/mq).



### DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto tra la planimetria allegata all'istanza di condono prot. n. 3380bis/1986 (fig. 35) e l'attuale stato dei luoghi riscontrato con sopralluogo del 02.05.2023 (fig. 36), è emerso che l'immobile ha subito diverse variazioni consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento portico;
- ampliamento su area esterna per realizzazione di cucina e magazzino;
- modifica dei prospetti e della copertura (e relative altezze).

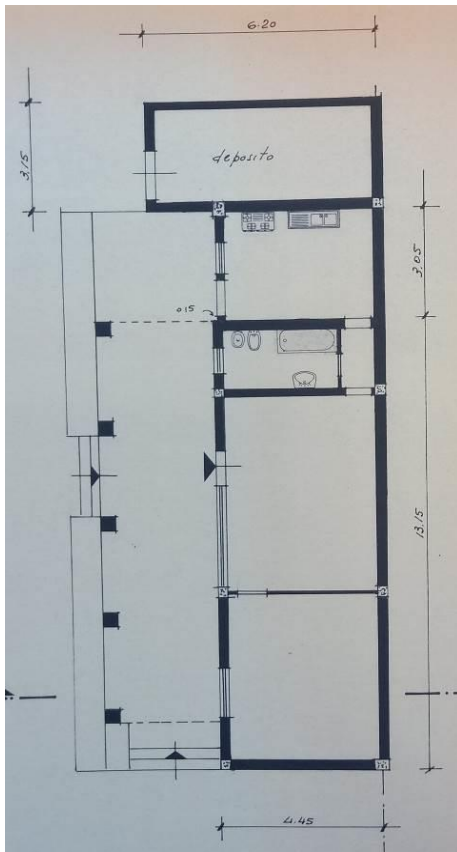


Fig. 35 Pianta istanza di sanatoria.

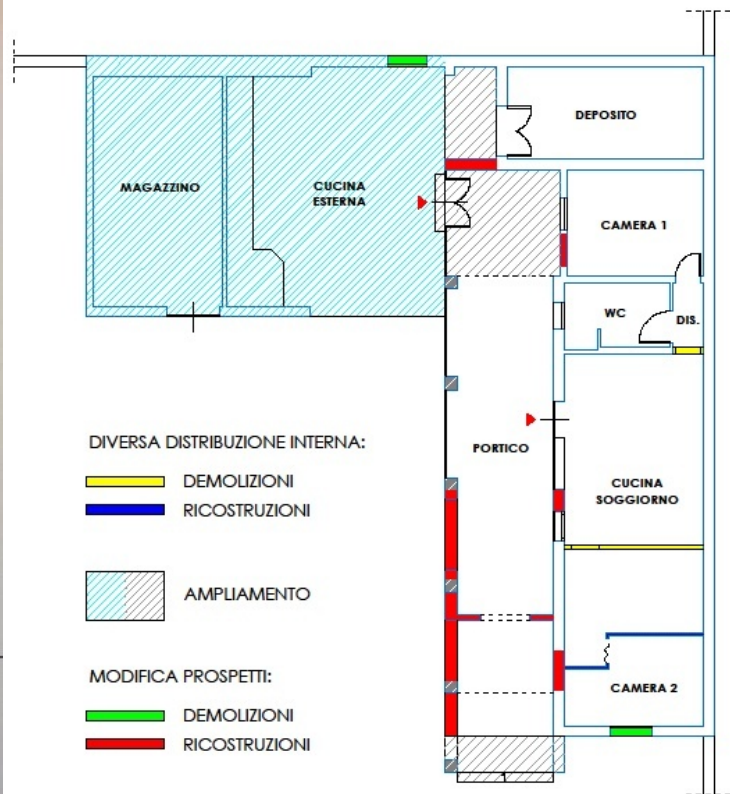


Fig. 36 Stato dei luoghi.

La diversa distribuzione interna riguarda l'eliminazione dei tramezzi del soggiorno e del disimpegno; la realizzazione di una seconda camera da letto e lo spostamento della cucina nel vano soggiorno. L'ampliamento realizzato su area esterna, afferrisce sia all'aumento di superficie del portico che alla realizzazione di una cucina in muratura con tettoia in legno e di un magazzino adiacente.

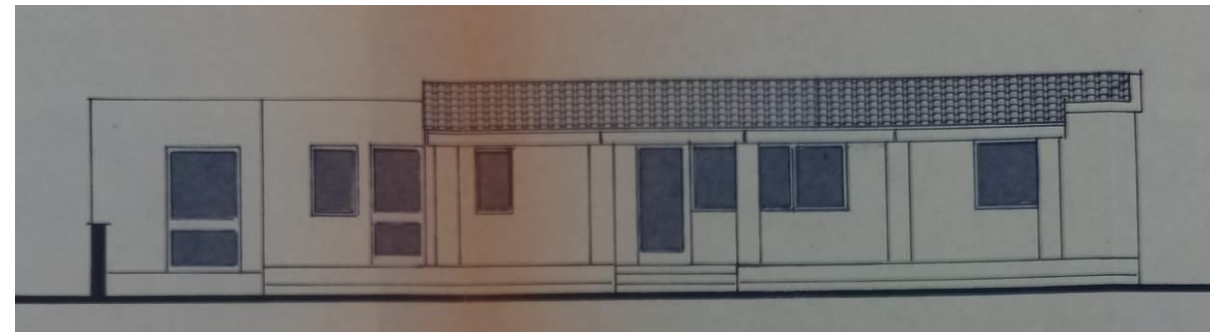


G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

La modifica di prospetto vede, oltre alla chiusura di alcune originali finestre e l'apertura di due nuove, la variazione del portico con realizzazione di elementi in muratura **fig. 37**.



**Fig. 37** Foto prospetto.



**Fig. 38** Prospetto istanza di sanatoria.



**Figg. 39, 40** Immagini della copertura dell'immobile.





## REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento all'istanza di sanatoria prot. n. 3380bis/1986 (*per costruzione fabbricato in assenza della licenza o concessione edilizia*), dall'esame della documentazione edilizio-urbanistica e dai contatti intrapresi con i tecnici comunali, **non emergono elementi ostativi alla relativa definizione, previo l'obbligatorio ripristino dell'originario stato dei luoghi** (come descritto nei grafici allegati alla suddetta istanza).

*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 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, nel caso in esame non si potranno includere gli ulteriori abusi edilizi riscontrati.

Non è altresì possibile richiamare l'art. 40 della L.N. 46/85<sup>3</sup> - 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 24.06.2016) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Si rende dunque, necessario il ripristino dello *status quo ante* previa istanza ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85.

In conclusione il futuro aggiudicatario potrà 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 nei grafici allegati alla istanza di sanatoria prot. n. 3380bis/1986.

---

<sup>3</sup> 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.



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

**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:

- titolo di acquisto (decreto di trasferimento);
- attestati dei versamenti (oblazione e oneri concessori);
- 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;
- Nulla Osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo idrogeologico gravante sulla particella (cfr. Accertamento Urbanistico pag. 25);
- 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.**



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE € 37.165,69****COSI' COMPOSTO:****SPESE AMMINISTRATIVE ART. 26 L.R. 37/85 E S.C.A. € 700,00**

Diritti fissi d'istruttoria (euro 500,00 Art. 26; euro 50,00 DoCFA; euro 150,00 S.C.A.)

**SPESE PER LE OPERE EDILI: € 20.000,00**

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche (anno 2022) 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 AMMINISTRATIVE SANATORIA € 11.465,69**

Diritti d'istruttoria, oblazione ed oneri così descritti nel dettaglio:

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 compreso tra 30.01.1977 e 01.10.1983: lire 36.000/mq.

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

CALCOLO OBLAZIONE AUTODETERMINATA E NON VERSATA:

$$S_u = 61,17 \text{ mq}; S_{\text{non res}} = 52,03 \text{ mq}$$

$$S_u + (S_{\text{non res}} \times 0,6) = 61,17 \text{ mq} + (52,03 \text{ mq} \times 0,6) = 92,39 \text{ mq}$$

$$\text{lire } 36.000 \times 92,39 \text{ mq} = \text{lire } 3.326.040$$

Allegato al fascicolo risulta un solo bollettino di pagamento n. 105 del 28.03.1986 di lire 1.109.000.



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Poiché dunque, non è stata interamente pagata l'oblazione dovuta, va calcolato il triplo dell'oblazione della parte residua: lire 3.326.040 – lire 1.109.000 = lire 2.217.040 X 3 = lire 6.651.120 (in euro 3.435,01).

€ 3.435,01 + 2.224,07 (interessi legali dal 01.04.1996 al 31.12.2023 **All. 15**) = **€ 5.659,08** Si precisa che gli interessi andranno ricalcolati alla data del suddetto versamento.

**CALCOLO OBLAZIONE DEFINITIVA**

La superficie da sanare si riferisce: per la superficie utile ai dati desunti dalla sottoscritta in fase di rilievo dell'unità (vedasi tabella pag. 15); per la superficie non residenziale ai dati riportati nell'istanza di sanatoria poiché le aree esterne dovranno essere ridotte come da grafici allegati.

Pertanto:  $S_u = 75,26 \text{ mq}$ ;  $S_{\text{non res}} = 52,03 \text{ mq}$

$S_u + (S_{\text{non res}} \times 0,6) = 75,26 \text{ mq} + (52,03 \text{ mq} \times 0,6) = 106,48 \text{ mq}$

lire 36.000 x 106,48 mq = lire 3.833.280

lire 3.833.280 x 1,04 (mora del 4 % per ritardata presentazione dell'istanza) = lire 3.986.611

lire 3.986.611 - lire 3.326.040 = lire 660.571 (in euro 341,15).

€ 341,15 + 480,20 (interessi legali dalla data di presentazione della domanda di sanatoria 09.05.1986 al 31.12.2023 **All. 16**) = **€ 821,35** Si precisa che gli interessi andranno ricalcolati alla data del suddetto versamento.

▪ **ONERI CONCESSORI:**

**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Volume della superficie abusiva x coefficiente di cui alla tabella in allegato (**All. 17**). Si assume il coefficiente riportato all'anno 1989 senza la riduzione del 50% poiché all'epoca non è stata versata l'oblazione autodeterminata: mc 279,00 x € 8,08 = € 2.254,32

€ 2.254,32 + 1.832,48 (interessi a tasso fisso del 10% annuo dal 02.03.1995 al 16.04.2003 **All. 18**) = **€ 4.086,80.**

**CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE** è dovuto poiché l'abuso rientra nella 3<sup>a</sup> fascia temporale di cui alla tabella allegata alla L. 47/85. Si assume il coefficiente riportato all'anno 1989 pari a € 98,13.

**€ 728,46 (All. 19).**



**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.

**RISPOSTA AL QUESITO 7**

**STATO DI POSSESSO**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava occupata dalla debitrice e dalle due figlie maggiorenni.

**RISPOSTA AL QUESITO 8**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

*L'esperto stimatore deve procedere alla specificazione dei vincoli o oneri a carico dell'acquirente e di quelli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- Regolarizzazione edilizia: *eliminazione delle opere abusive e regolarizzazione di quelle sanabili attraverso definizione dell'istanza di sanatoria prot. n. 3380bis/1986.*
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: *Nessuno*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *l'immobile ricade in ZTO E2, all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata; ed all'interno del Vincolo Idrogeologico.*
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: *Nessuno*



## **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Nel ventennio, l'unità immobiliare identificata **al foglio 37, particella 193**, ha formato oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 28/06/2016 - Registro Particolare 25391 Registro Generale 3219

Pubblico ufficiale NOTAIO ARCOLEO LAURA Repertorio 204/157 del 24/06/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 02/12/2022 - Registro Particolare 58152 Registro Generale 46385

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia si segnala che l'unità immobiliare presenta diverse difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di sanatoria prot. n. 3380bis/1986.

**Costi di regolarizzazione:** € 37.165,69 per opere edili e per spese tecniche e d'istruttoria.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla verifica della conformità catastale si segnala che l'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale. Considerato che si impone il ripristino dell'originario stato dei luoghi non si richiede il relativo aggiornamento catastale.

**Costi di regolarizzazione:** Nessuno.

## **RISPOSTA AL QUESITO 9**

---

### **VERIFICA SUOLO DEMANIALE**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Il fabbricato oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali.



## **RISPOSTA AL QUESITO 10**

---

### **VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).*

Sul fabbricato non grava censo, livello e uso civico.

## **ISPOSTA AL QUESITO 11**

---

### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE**

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

## **RISPOSTA AL QUESITO 12**

---

### **VALUTAZIONE DEL BENE**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

#### **Metodologia 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.





**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

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 forzata 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 capacità, 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.*

***Criteri di valutazione e fonti utilizzate***

Il criterio adottato per la stima dell'immobile non tiene conto di un'unica metodologia valutativa bensì della media tra due stime: sintetico-comparativa ed analitica.

Il **metodo sintetico-comparativo pluriparametrico basato sul Market comparison approach (MCA)** si basa sulla comparazione e sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo (rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti) e dei quali si conosca il valore di mercato. I valori accertati sono desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato.



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Il **metodo analitico** determina il valore del bene sulla previsione della sua reale o presunta redditività attualizzata ad un opportuno saggio di riferimento.

▪ Il metodo “*comparativo*” è basato, secondo quanto stabilito dagli Standard Internazionali di Valutazione, su tutte le possibili “*fonti di informazione*” che consentano di giungere ad una stima trasparente, affidabile e documentata:

A. Analisi e reperimento dei comparabili diretti

- Confronto desunto da transazioni reali: disamina dei prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti desumibili dagli atti di compravendita degli ultimi mesi/anni. Dall’analisi degli atti di compravendita oltre al prezzo è possibile rilevare le caratteristiche dell’immobile in quanto a consistenza, caratteristiche specifiche, servizi ed accessori.

- Confronto desunto da transazioni possibili: analisi degli *asking price* relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci consultabili nei siti telematici specializzati. Gli *asking price* sono un dato puntuale da cui è possibile desumere la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, sebbene il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.

Il confronto ha riguardato *immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione*. I prezzi rilevati restituiscono un dato concreto di mercato e quindi certo.

B. Analisi critica dei comparabili indiretti

Confronto desunto da osservatori immobiliari: la ricerca è stata attuata attraverso le principali quotazioni di mercato quali il Borsino immobiliare e la banca dati dell’OMI dell’Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2022 (<http://www.agenziaterritorio.gov.it>).

Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell’Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l’Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d’Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell’Agenzia ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano “*medie*” dei valori minimi e massimi riferiti *a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale e per fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.



Le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non vengono utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare *ex post* l’attendibilità del valore attribuito.

L’indagine si è riferita alla destinazione residenziale ricadente nella zona individuata dall’Osservatorio dei valori Immobiliari come zona “R2 Extraurbana - Zona rurale Nord-Ovest” di Palermo con stato di conservazione *normale*.

La valutazione ottenuta oscilla tra un minimo di € 680,00 ed un massimo di € 900,00 per la tipologia “ville e villini”.

#### **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 pluriparametriche 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 di cui è conosciuto il prezzo attraverso 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”.



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

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 compravendite. 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 comparison*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

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 adjustment 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".

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

La ricerca ha previsto una preliminare analisi del mercato attraverso il portale StimatrixCity volta al reperimento di potenziali compravendite di immobili a carattere residenziale avvenute nel periodo 2020 - 2023, nel medesimo foglio in cui è ubicato il bene oggetto di stima (intero foglio 37) e/o nelle immediate vicinanze dello stesso.

Sono stati ricercati immobili con caratteristiche simili per categoria catastale (A/3), tipologia costruttiva, dimensione (superficie coperta e superficie scoperta), rendita catastale, etc.. La ricerca tuttavia, non ha prodotto alcun esito, ovvero non vi sono state compravendite di comparabili nel periodo e nella zona in esame.

Si è proceduto allora, sempre secondo i criteri sopra descritti ed estendendo l'area di indagine, alla ricerca di prezzi di immobili in vendita estratti da agenzie immobiliari e dal sito immobiliare.it.

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 di 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.



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

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 19 giugno al 19 luglio 2023, nel II trimestre le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili residenziali sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità; il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione è diventato negativo, riportandosi sui livelli dell'inizio del 2021. La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è rimasta stabile, su livelli elevati. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono leggermente aumentati, pur rimanendo contenuti. Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza, come evidenziato dal deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Quasi un operatore su tre continua a segnalare difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, la percentuale più elevata dalla fine del 2014. Nel mercato degli affitti i canoni sono indicati in aumento e gli agenti si attendono ulteriori rialzi anche nel trimestre in corso. Le valutazioni prospettiche sugli andamenti complessivi del mercato immobiliare segnano un deciso peggioramento, con riferimento sia al trimestre in corso, per il quale prevalgono aspettative di riduzione dei prezzi di vendita, sia su un orizzonte biennale. Le attese degli agenti sull'inflazione al consumo nell'orizzonte di dodici mesi si sono ulteriormente ridotte (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023*).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree metropolitane è pari al 8,8%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,912 (1-0,088).



		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		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		
<b>Ripartizione geografica</b>									
Nord-Ovest	<b>Totale macroarea</b>	1,4	5,1	22,8	41,1	19,0	10,6	100,0	8,7
	aree urbane (2)	0,9	2,4	21,7	43,9	22,7	8,3	100,0	8,1
	aree non urbane	1,9	7,7	23,8	38,5	15,3	12,8	100,0	9,4
Nord-Est	<b>Totale macroarea</b>	1,5	3,8	11,4	37,2	31,0	15,0	100,0	6,8
	aree urbane (2)	.	2,0	17,7	28,5	30,3	21,5	100,0	6,0
	aree non urbane	1,9	4,4	9,7	39,7	31,2	13,2	100,0	7,0
Centro	<b>Totale macroarea</b>	0,9	5,0	21,7	41,6	23,4	7,3	100,0	8,5
	aree urbane (2)	.	5,2	26,1	42,8	23,0	3,0	100,0	9,0
	aree non urbane	1,6	4,9	17,9	40,6	23,8	11,1	100,0	8,1
Sud e Isole	<b>Totale macroarea</b>	1,2	12,2	26,4	33,4	15,8	11,0	100,0	10,4
	aree urbane (2)	1,1	6,9	29,9	34,6	17,7	9,6	100,0	9,7
	aree non urbane	1,3	14,4	25,0	32,9	15,0	11,5	100,0	10,6
<b>Popolazione residente</b>									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,6	3,8	23,6	40,5	23,1	8,5	100,0	8,3
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		1,7	7,5	18,8	38,2	21,6	12,3	100,0	8,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,7	3,9	25,3	43,1	20,5	6,4	100,0	8,8
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		1,5	7,0	18,6	37,3	22,9	12,7	100,0	8,4
<b>Totale</b>		<b>1,3</b>	<b>6,0</b>	<b>20,7</b>	<b>39,1</b>	<b>22,2</b>	<b>10,8</b>	<b>100,0</b>	<b>8,5</b>

(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. 41** 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, dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "R2 Extraurbana - Zona rurale Nord-Ovest".

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).

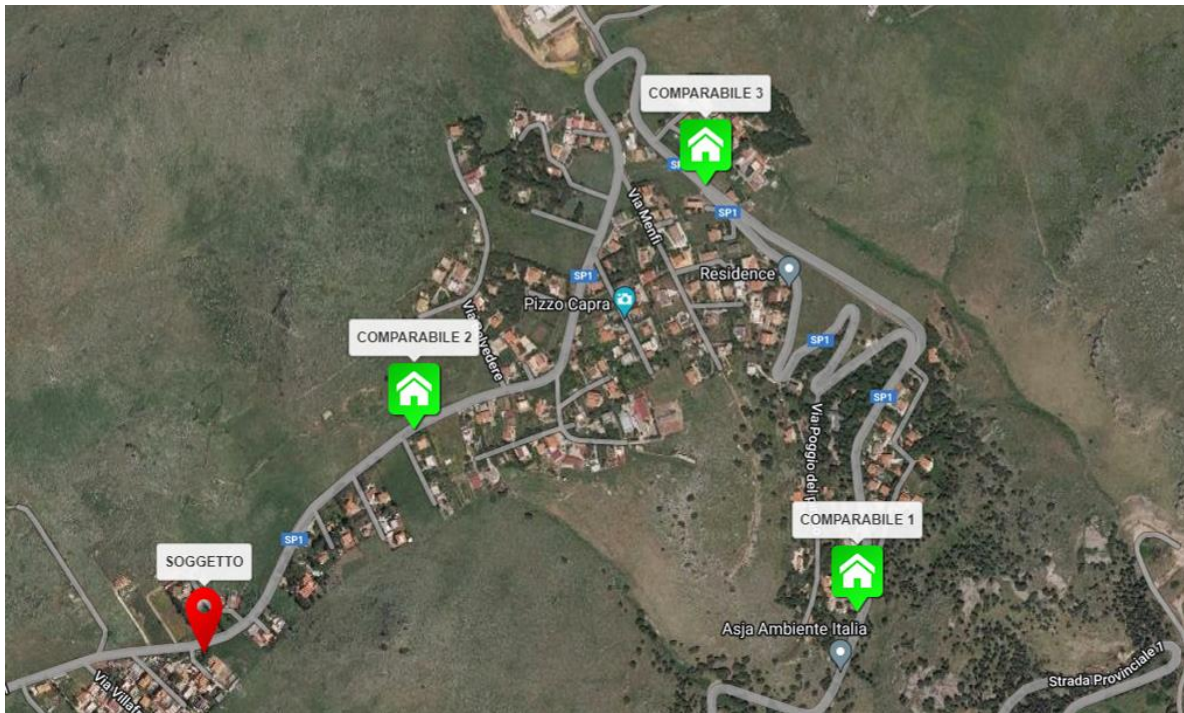
Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite in base al rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1	
Prezzo	50.000,00
C. All.	0,912
P. Reale	45.600,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	130.000,00
C. All.	0,912
P. Reale	118.560,00

COMPARABILE 3	
Prezzo	85.000,00
C. All.	0,912
P. Reale	77.520,00





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





G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)					
UBICAZIONE	Via Bellolampo n. 6600				
TIPOLOGIA	Abitazione in villini				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali	
	S. Principale (SPP)	71,80	100%	71,80	
	S. Vani Accessori (SVA) (deposito)	17,40	25%	4,35	
	S. Esterne Scoperte (SES) (terrazze/balconi)	9,80	30%	2,94	
	S. Esterne Coperte (SEC) (patii/porticati)	25,00 15,30	35% 10%	8,75 1,53	
	S. Esterne Coperte (SEA) (giardino)	359,00 891,00	10% 2%	35,90 17,82	
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>				<b>143,09</b>



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

COMPARABILE 1					
Provenienza: Immobiliare.it					
DATA	14.06.2023				
UBICAZIONE	Via Bellolampo n. 3500				
TIPOLOGIA	Abitazione in villini				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali	
	S. Principale (SPP)	41,00	100%	41,00	
	S. Vani Accessori (SVA) (deposito)	0,00			
	S. Esterne Scoperte (SES) (terrazze/balconi)	25,00	30%	7,50	
		20,00	10%	2,00	
	S. Esterne Coperte (SEC) (patii/porticati)	0,00			
		0,00			
	S. Esterne Coperte (SEA) (giardino)	205,00	10%	20,50	
	2295,00	2%	45,90		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>				<b>116,90</b>	

Riferimento: 60573466

**Prezzo: euro 50.000,00**

Locali: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

Metri quadri interni: 41

Metri quadri esterni: 45 + terreno

Piano T

Descrizione:

Strada Statale Bellolampo - A 5 minuti dalla città con vista sul golfo di Palermo casa indipendente con terrazzo e terreno di 2.500 mq pertinenza.

L'immobile ha ingresso su un'ampia camera con angolo cucina già predisposto con una cucina su misura e un bagno.

Efficienza energetica: G 85.29 kWh/m<sup>2</sup> anno

Stato: da ristrutturare



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

COMPARABILE 2					
Provenienza: Immobiliare.it					
DATA	01.06.2023				
UBICAZIONE	Via Bellolampo n. 6220				
TIPOLOGIA	Abitazione in villini				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	2				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali	
	S. Principale (SPP)	155,00	100%	155,00	
	S. Vani Accessori (SVA) (deposito)	0,00			
	S. Esterne Scoperte (SES) (terrazze/balconi)	0,00			
	S. Esterne Coperte (SEC) (patii/porticati)	25,00	35%	8,75	
		5,00	10%	0,50	
	S. Esterne Coperte (SEA) (giardino)	775,00	10%	77,50	
		425,00	2%	8,50	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>				<b>250,25</b>	

Riferimento: .....

**Prezzo: euro 130.000,00**

Locali: 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile

Metri quadri interni: 155

Metri quadri esterni: 30 + terreno

Piano T

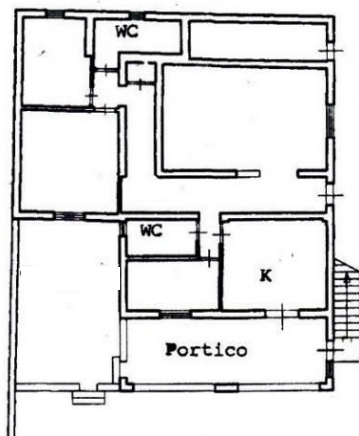
Descrizione:

Villetta indipendente di mq 159 interni + mq 30 di portico e terreno di mq 1.200.

L'immobile è così composto: ingresso su salone doppio, tre camere, cucina abitabile, ripostiglio, 2 wc.

Efficienza energetica: G ≥ 3,51 kWh/m<sup>2</sup> anno

Stato: abitabile



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

COMPARABILE 3					
Provenienza: <b>Toscana Immobiliare</b>					
DATA	01.03.2021				
UBICAZIONE	Via Bellolampo				
TIPOLOGIA	Abitazione in villini				
PIANO	T, 1				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	2				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali	
	S. Principale (SPP)	300,00	100%	300,00	
	S. Vani Accessori (SVA) (deposito)	0,00			
	S. Esterne Scoperte (SES) (terrazze/balconi)	0,00			
	S. Esterne Coperte (SEC) (patii/porticati)	25,00	35%	8,75	
		100,00	10%	10,00	
	S. Esterne Coperte (SEA) (giardino)	1500,00	10%	150,00	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>				<b>468,75</b>	

Riferimento: 12/2021

**Prezzo: euro 85.000,00**

Metri quadri interni: 300

Metri quadri esterni: 125 + giardino

Piano T e 1

Descrizione:

A 5 minuti di auto da Palermo e da Via Castellana lungo la Strada Provinciale Palermo-Torretta all'interno del comune di Palermo, disponiamo di una villa da rifinire su 2 elevazioni con giardino di 1500 mq a giro. La villa è ubicata lungo la strada provinciale in posizione strategica.

La struttura è su 2 livelli il piano terra è composto da 2 appartamenti di 3 vani, cucina e servizio cadauno e da un primo piano di 150 mq ca.

Strato grezzo e da rifinire.

La villetta rappresenta l'ideale per chi volesse vivere nelle immediate vicinanze della città, in contesto tranquillo indipendente e con un ampio giardino.

Efficienza energetica: G175 Kwh/mq anno

Stato: da ristrutturare



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**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 Bellolampo n. 3500	Via Bellolampo n. 6220	Via Bellolampo	Via Bellolampo n. 6600
PREZZO (PRZ)	€ 45.600,00	€ 118.560,00	€ 77.520,00	??
DATA (DAT) mesi	3	3	30	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP) mq	41,00	155,00	300,00	71,80
DEPOSITO (SVA) mq	0,00	0,00	0,00	4,35
TERRAZZE/BALCONI (SES) mq	0,00	0,00	0,00	2,94
PATII/PORTICATI (SEC) mq	9,50	9,25	18,75	10,28
GIARDINO (SEA) mq	66,40	86,00	150,00	53,72
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	1	2	1	2
SERVIZI (SER)	1	2	2	1
NUMERO PIANI (NP)	1	1	2	1
SUPERFICIE COMMERCIALE	116,90	250,25	468,75	143,09
PREZZO UNITARIO €/mq	390,08	473,77	165,38	

RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Tecnoborsa)	
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi*	3,88%
SEL	100%
Balconi e terrazze (Calcolati per il 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	30%
Patii e porticati (Calcolati per il 35% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	35%
STM	60.000,00

\* Fonte OMI



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**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 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.

$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente}$ .

$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = PRZ \times S_a / 12$

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 3,88 % (Fonte OMI) ed il segno della data positivo.

$P \text{ DAT comparabile 1: } \text{€ } 45.600,00 \times 0,0388 / 12 = \text{€ } 147,44$

$P \text{ DAT comparabile 2: } \text{€ } 118.560,00 \times 0,0388 / 12 = \text{€ } 383,34$

$P \text{ DAT comparabile 3: } \text{€ } 77.520,00 \times 0,0388 / 12 = \text{€ } 250,65$

*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

$P \text{ S1} = PRZ / S_{\text{comm}}$

$P \text{ S1 comparabile 1: } \text{€ } 45.600,00 / 116,90 = \text{€ } 390,08$

$P \text{ S1 comparabile 2: } \text{€ } 118.560,00 / 250,25 = \text{€ } 473,77$

$P \text{ S1 comparabile 3: } \text{€ } 77.520,00 / 468,75 = \text{€ } 165,38$

*Prezzo marginale delle Superfici Esterne Scoperte e Coperte (BAL, VER, ....):*

il prezzo marginale delle superfici esterne (portico, terrazzo, corte, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$P \text{ SES} = P \text{ S1 (valore minimo)} \times i$ .



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

*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: *scadente, discreto, ottimo*. Valori intermedi: *mediocre, buono*.

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. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 3.000,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

*Prezzo marginale del numero di piani (NP):*

la variazione di prezzo indotta sull'immobile dipende dal numero dei piani di cui esso è composto.

*Prezzo marginale riscaldamento (RSC):*

tutti gli immobili ne sono sprovvisti.



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

<b>ANALISI DEI PREZZI MARGINALI</b>					
<b>PDAT</b>					
C1 (DAT)	€	45.600,00	X	0,0388 / 12 =	147,44 €/mese
C2 (DAT)	€	118.560,00	X	0,0388 / 12 =	383,34 €/mese
C3 (DAT)	€	77.520,00	X	0,0388 / 12 =	250,65 €/mese
<b>P (SPP)</b>					
C1	€	390,08			
C2	€	473,77		prezzo marginale*	€ 165,38
C3	€	165,38		*pari al minimo dei prezzi medi	
<b>P (SVA)</b>					
	DEPOSITO	€		41,34	
<b>P (SES)</b>					
	TERRAZ/BALC	€		49,61	
		€		16,54	
	T			66,15	
<b>P (SEC)</b>					
	PAT/PORT	€		57,88	
		€		16,54	
	T			74,42	
<b>P (SEA)</b>					
	GIARDINO	€		16,54	
		€		3,31	
	T			19,85	
<b>P STM</b>					
	MANUTENZ.			€ 60.000,00	
<b>P SER</b>					
	BAGNO			€ 3.000,00	
<b>P NP</b>					
	NUM. PIANI			€ 10.000,00	





## G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

## 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		€ 45.600,00		€ 118.560,00		€ 77.520,00	
DAT (mesi)	3	€ 442,32	3	€ 1.150,03	30	€ 7.519,44	
SPP	41,00	€ 5.093,58	155,00	-€ 13.759,28	300,00	-€ 37.738,80	71,80
SVA (DEP)	0,00	€ 179,85	0,00	€ 179,85	0,00	€ 179,85	4,35
SES (TER/BAL)	0,00	€ 194,48	0,00	€ 194,48	0,00	€ 194,48	2,94
SEC (PAT/PORT)	9,50	€ 58,05	9,25	€ 76,65	18,75	-€ 630,33	10,28
SEA (GIARD)	66,40	-€ 251,64	86,00	-€ 640,60	150,00	-€ 1.910,69	53,72
STM (n)	1	€ 60.000,00	2	€ -	1	€ 60.000,00	2
SER (n)	1	€ -	2	-€ 3.000,00	2	-€ 3.000,00	1
NP	1	€ -	1	€ -	2	€ 10.000,00	1
<b>PREZZO CORRETTO</b>		<b>€ 111.316,64</b>		<b>€ 102.761,13</b>		<b>€ 112.133,95</b>	
<b>VALORE MEDIO con MCA</b>		<b>€ 108.737,24</b>					

**VALORE MEDIO CON MCA € 108.737,24**

La divergenza percentuale assoluta è pari a 9,12% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**STIMA ANALITICA**

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione.

Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Il tasso di capitalizzazione  $r$  oscilla per le case, negozi e magazzini compresi nel territorio di Palermo tra il 3 % ed il 4 %. Nel caso in esame si utilizza un saggio del 3 %.

Tale scelta nasce per via statistica attraverso il rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili simili a quello in esame e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, realizzati in compravendite avvenute di recente.

Il Reddito netto è determinato dal reddito lordo al netto delle spese a carico del proprietario (spese per tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti, e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità):

$$Rn = Rl - S$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi alla banca dati dell' *Osservatorio dei Valori Immobiliari*, che restituisce valori che vanno da un minimo di € 2,2 per mq ad un massimo di € 2,8 per mq per "ville e villini".

Assumendo quale dato di partenza il valore massimo si avrà:  $2,8 \times 143,09 \text{ mq} = € 400,65$

$$Rl = € 400,65 \times 12 = € 4.807,82$$

$$Rn = € 4.807,82 \text{ (rendita annua lorda)} - 961,56 \text{ (20\% spese annue)} = € 3.846,26$$

$$Vm = Rn = \frac{€ 3.846,26 \times 100}{3,0} =$$

**VALORE CON STIMA ANALITICA € 128.208,67.**

\*\*\*\*\*

La media dei valori delle due stime esprime il più probabile valore di mercato del bene:

$$Vm = \frac{Vm \text{ (stima MCA)}}{2} + \frac{Vm \text{ (stima analitica)}}{2} = \frac{108.737,24}{2} + \frac{128.208,67}{2} = € 118.472,95$$



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

**VALORE MEDIO DI MERCATO €/mq = € 118.472,95 / 143,09 mq = 827,96 €/mq**

**VERIFICA DEI RISULTATI:***DATI OSSERVATORI ECONOMICI*

Zona "R2 Extraurbana - Zona rurale Nord-Ovest".

▪ L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2022 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo civile nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e Villini	NORMALE	680	900

▪ Il sito tematico "Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a settembre 2023 per "abitazioni in ville e villini":

 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 560</b>	<b>Euro 707</b>	<b>Euro 854</b>

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, rientrando detto dato entro i valori di *range* descritto ed in particolare testandosi tra il valore medio e massimo perfettamente adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

**DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE**

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare ai sensi dell'art. 568 cpc, 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".

Presunte spese per:

- Regolarizzazione edilizio-urbanistica

(opere edili, istanza art. 26, istanza sanatoria, S.C.A.) € 37.165,69



G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 118.472,95 - € 37.165,69 = € 81.337,26

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, la scrivente, come da mandato del G.E., ha tenuto conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi applicando a questo riguardo una riduzione al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La riduzione riguarda più in generale:

- lo stato urbanistico-edilizio del bene che potrebbe rendere necessario l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (in questa sede non valutabili);
- le 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;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

€ 81.337,26 – 5% = € 77.270,39

### **PREZZO BASE D'ASTA**

**IN C.T. € 77.000,00 (euro settantasettemila/00)**

**RISPOSTA AL QUESITO 13**

### **VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.*



**G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.*

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene. Si precisa inoltre che l'immobile non risulta separabile in natura ovvero comodamente divisibile.

\*\*\*

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 22.09.2023 trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (**All. 20**).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene con la presente relazione peritale di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 22.09.2023

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Lucia Carrubba



## INDICE ALLEGATI

---

1. Certificato di residenza ed estratto di matrimonio dell'esecutata
2. Verbale di sopralluogo del 02.05.2023
3. Visura storica per immobile p.lla 193 Catasto Fabbricati
4. Visura storica per immobile p.lla 193 Catasto Terreni
5. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
6. Planimetria catastale
7. Rilievo stato di fatto scala 1:100
8. Documentazione fotografica
9. Atto di compravendita del 24.06.2016
10. Istanza Cert. di Destinazione Urbanistica del 06.07.2023 (prot. n. 793317)
11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Istanza per visione e copia atti del 16.06.2023 (prot. n. 0740840)
13. Istanza di sanatoria prot. n. 3380bis del 09.05.1986 e allegati
14. Attestato di Prestazione Energetica del 20.06.2016
15. Calcolo interessi legali dal 01.04.1996 al 31.12.2023
16. Calcolo interessi legali dal 09.05.1986 al 31.12.2023
17. Tabella oneri di urbanizzazione
18. Calcolo interessi a tasso fisso dal 02.03.1995 al 16.04.2003
19. Calcolo Costo di costruzione
20. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

