



TRIBUNALE DI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es.

della
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



L'esperto nominato



Ill.mo Sig. Giudice

dell'Esecuzione

del Tribunale

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

- PREMESSA.....pag.2
- CAPITOLO I – Esame dei documenti di cui all’art. 567 II comma c.p.c.
e svolgimento delle operazioni di consulenza.....pag.14
- CAPITOLO II –Risposta ai Quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...pag. 22
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.25
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....pag.35
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto.pag.37
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato.....pag.39
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.....pag.41
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....pag.50
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.50



- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.53
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.53
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
 dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.53
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.54
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
 immobili pignorati per la sola quota.....pag.71

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del
 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il _____ 6 il
 sig _____
 rappresentato e
 con studio in _____ sottoponeva a Pignoramento
 immobiliare i seguenti beni nei confronti dei sotto elencati soggetti:

a)

a.1)

a.2,

b)



b.1)



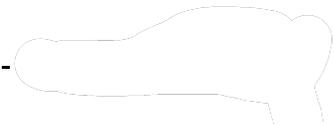
b.2`

c)

c.1.)



c.2)-



c.3)-



c.4) -

d)

d.1) -

d.2) -

d.3)-

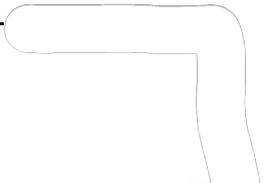
d.4) -

d.5)-



d.6)-

d.7)-



d.8)-



d.9)-

d.10)-

d.11)-

d.12)-



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

In data _____ il legale del precedente

_____ depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita dei beni pignorati.

In data _____ il legale del precedente L _____

_____ depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Nota di trascrizione del pignoramento del bene pignorato.

In data _____ il legale del precedente L _____

_____ depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 2° comma CPC a firma del notaio _____

In data _____ l'Ill.mo sig. G.es _____ disponeva la

riunione del procedimento in epigrafe con la Procedura esecutiva immobiliare Rg _____ 21, riguardante unità immobiliare di proprietà

_____. In merito alla procedura riunita _____, si evince scaturire da Atto di Pignoramento Immobiliare del _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 10 _____ il sig. L _____

rappresentato e difeso dagli avv.



con studio in

sottoponeva a Pignoramento

immobiliare nei confronti dei sigg.ri:

a)

b)

c)

Con

nominava il sottoscritto

Esperto nella procedura in epigrafe,

allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato ponendo termine per il giuramento fino a 10 giorni dalla comunicazione del Decreto di nomina con verbale

da depositare telematicamente in Cancelleria. In pari data il G.Es dott. nominava il

Custode giudiziario del compendio pignorato nella persona

_In data

il sottoscritto inoltrava **Verbale di accettazione incarico**

presso la Cancelleria. Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo



sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio veniva prorogato successivamente dal ctu e accolta. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i quesiti riportati in modo pedissequo nell'allegato 1.

In data _____ si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il sig.

_____ giusta sentenza n _____ emessa il _____ e pubblicata in data _____, resa nell'ambito del giudizio _____ dal Tribunale di Palermo III sezione civile munito di formula esecutiva rilasciata in data _____

In data _____ si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe il _____, giusta decreto ingiuntivo _____ del Giudice di Pace _____

_____ munito di formula esecutiva con provvedimento del _____

In data _____ si costituiva in giudizio nella Procedura in epigrafe l'avv. _____

In data _____ si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe l'Agenzia delle Entrate Riscossione di un credito;

in data _____ si costituiva quale creditore intervenuto nella Procedura in epigrafe la banca _____

In data _____ l'Ill.mo sig. G.Es a seguito di esame dei moduli di controllo documentazione e di deposito di atti integrativi da parte del ricorrente, così disponeva: "letta la nota del _____ con la quale il creditore procedente depositava



copia della sentenza n. _____ resa dal Tribunale Civile _____ e
pubblicata in pari data, pronunciata nella causa civile iscritta al _____, dalla
quale emergerebbe la qualità di eredi dei debitori eseguiti

atteso che nell'epigrafe reca

in proprio e nella qualità di erede di _____ nella

qualità di erede di _____”; letta la successiva nota del _____ con la quale il

creditore procedente depositava, per la completa ricostruzione del ventennio del bene

immobile (_____) di cui alla lettera B della Relazione ipocatastale,

la nota di trascrizione _____ di accettazione tacita

dell'eredità del Sig. _____ e la

nota di trascrizione reg. gen. _____ reg. part. _____ di accettazione tacita

dell'eredità _____ ; ritenuto che,

diversamente da quanto indicato nei moduli di controllo, il creditore procedente ha

effettivamente provveduto, nella fase in cui gli Ausiliari redigevano i moduli di controllo, a

notificare gli avvisi ai comproprietari ex art 599 c.p.c. e gli avvisi ai creditori iscritti ex art.

498 c.p.c., depositando tale documentazione nel fascicolo telematico; ritenuto che, alla luce

del deposito effettuato dal creditore procedente in data _____ a corredo della

documentazione precedentemente depositata, la documentazione relativa all'immobile sito in

(lett. _____ della relazione notarile) risulta completa; considerato che,

alla luce dell'esame della documentazione depositata in seno al fascicolo telematico è emerso

che non risulta depositata l'accettazione dell'eredità in successione di _____ da



parte di _____, atteso che la
sentenza n. _____ depositata in data _____ non può considerarsi sostitutiva del
suddetto adempimento, dovendosi procedere alla relativa trascrizione, con riferimento ai
seguenti beni:

1.

2. _____

3.

ritenuto che con riferimento all'immobile sito
identificato nel Catasto Fabbricati

non risulta depositata né l'accettazione dell'eredità di _____

in favore

né una

documentazione idonea che permetta di offrire un attendibile indizio documentale sulla
ricostruzione ventennale del dominio; ritenuto, quindi, che emerge (anche in considerazione
di quanto disposto dall'art. 2650 c.c. e della conseguente inefficacia delle trascrizioni e
iscrizioni successive all'acquisto non trascritto) la necessità che il creditore procedente
integri la storia del dominio, documentando la trascrizione dell'accettazione espressa di detta
eredità (eventualmente previo esperimento dell'azione ex art. 481 c.c.), o di atto che importi
accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.), nonché le eventuali trascrizioni



intervenute, nelle more, tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione della accettazione; ritenuto, infatti, che affinché la vendita giudiziaria sia fruttuosa e la relativa istanza possa essere accolta, i beni oggetto dell'espropriazione devono potersi ragionevolmente rilevare come appartenenti al debitore, come può evincersi dall'art. 2910 cod. civ., che contempla i poteri espropriativi del creditore in relazione alla responsabilità sussistente in capo al debitore con i suoi beni ex art. 2740 cod. civ.; ritenuto che le considerazioni sopra esposte risultano recentemente avallate dai più recenti arresti della Suprema Corte di Cassazione () la quale ha avuto modi di precisare, in un caso analogo, che «In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal giudice dell'esecuzione si applica il regime degli artt. 484, 175, 152, 154, cod. proc. civ., e alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo»; ritenuto che è necessario, nell'esercizio dei poteri di direzione riconosciuti dagli artt. 484 e 175 c.p.c., assegnare un termine per la necessaria integrazione (ciò al fine di scongiurare una perdurante paralisi della procedura - con possibile violazione del principio di ragionevole durata del processo e pregiudizio anche delle ragioni di parte esecutata - , i cui tempi di definizione sarebbero rimessi all'arbitrio dei



creditori - che potrebbero, integrando o meno la documentazione, decidere delle sorti della procedura, senza alcun controllo da parte dell'A.G.); osservato che l'assegnazione di un termine, sebbene ordinatorio, rende necessitata l'attività, ed il suo mancato rispetto determina una decadenza, e la conseguente improseguibilità dell'esecuzione"..."Onera gli ausiliari di proseguire le operazioni con riferimento all'immobile sito

identificato al catasto

; sospende le operazioni di stima e custodia con riferimento agli altri cespiti; assegna al creditore procedente termine di gg. 30 per integrare la documentazione nel senso richiesto con il presente provvedimento, avvertendolo che, in difetto della documentazione integrativa richiesta, sarà dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione, senza ulteriori avvisi o convocazioni";

In data _____ il creditore procedente depositava Nota di trascrizione reg. gen. _____ reg. part. _____ del _____ di accettazione tacita dell'eredità del

In data _____ il creditore procedente depositava istanza di rinuncia parziale per l'immobile

L'Ill.mo sig. G.Es stante la rinuncia parziale depositata dal creditore procedente limitatamente all'immobile sito

_____, avendo rilevato che vi sono creditori intervenuti nella Procedura, _____, condominio _____, nonché _____, assegnava



termine di giorni 10 ai creditori intervenuti per surrogarsi al precedente, avvertendo in difetto della improseguibilità parziale dell'esecuzione limitatamente al predetto bene.

In data _____ l'Ill.mo sig. G.Es _____, a seguito di deposito di moduli di controllo del fascicolo della Procedura autorizzava la prosecuzione delle attività di stima limitatamente ad alcuni beni: *“ritenuto che, alla luce della documentazione integrativa, le operazioni degli ausiliari possono proseguire con riferimento con ai seguenti beni: immobile sito*

censito al catasto

_____ ; terreno sito _____ censito al catasto

; nonché

immobile sito

.” Disponeva la ripresa

delle operazioni di stima e di custodia con riferimento ai seguenti beni:

1. *Immobile*

2. *terreno*

3. *immobile*



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

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

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

Come da incarico conferito ha proceduto contestualmente alla verifica della “completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c”.

Da verifica effettuata risulta che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*. Dalla lettura del documento risulta che la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, _____, per il quale veniva depositata istanza _____ da parte del creditore procedente: nel caso del cespite _____, la piena proprietà di _____ complessivi _____ dell’immobile per



censito al catasto fabbricati del comune [redacted]
consistenza [redacted] derivava per costruzione diretta
eseguita su area di sedime [redacted] acquisita per la quota di
proprietà indivisa per atto di compravendita in regime di comunione legale del
in notaio

La relativa accettazione tacita [redacted] Nota
di trascrizione reg. gen. [redacted] reg. part. [redacted] del [redacted] risulta depositata nel
Fascicolo telematico dal creditore precedente in data [redacted]

Il terreno acquistato il [redacted] da potere dei signori

[redacted] era a questi
pervenuto: in quanto alla quota di [redacted] in favore di [redacted] per atto
di compravendita del [redacted] notaio [redacted] quindi per successione
di [redacted]

per la citata successione di [redacted]
e successivo atto di [redacted]

Con medesimi atti derivativi perveniva ai soggetti eseguiti la proprietà pro
quota del cespite [redacted]; ossia la piena proprietà di [redacted] complessivi



del terreno censito al catasto terreni del comune di
qualità limoneto classe | superficie centiare
reddito dominicale reddito derivava per costruzione diretta
eseguita su area di sedime .

Per l'immobile di [redacted] la quota di
dell'immobile risulta pervenuta a [redacted] per acquisto fattone il
con atto di compravendita in notaio da potere
di [redacted]; a questi il bene era pervenuto per

[redacted]
al primo il bene era pervenuto giusta due
separati atti di compravendita: il primo in notaio ,
il secondo per [redacted]. Risulta per il bene trascrizione di
provvedimento giudiziario di assegnazione della casa

L'immobile [redacted] è pervenuto a
per acquisto fattone in regime [redacted] i giusta atto
di compravendita in notaio trascritto a
ai nn.2 [redacted] da potere di [redacted], nato a
in cui l'immobile veniva identificato con precedenti



in ragione di [redacted] ciascuno,
in ragione di [redacted] ciascuno; ai quali era pervenuto per
successione di [redacted]; al solo
in parte [redacted] apertasi il [redacted] registrata a
[redacted] ed anche in parte per successione [redacted] apertasi il
[redacted] registrata a [redacted]

Gli immobili siti [redacted]

pervenivano al titolare [redacted] per atto di divisione del [redacted] in
notaio [redacted] trascritto a [redacted] ai [redacted];
nel predetto atto di divisione [redacted] compariva titolare della quota di
distinta in [redacted] per acquisto con atto di compravendita in notaio [redacted] di
[redacted] rep. [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] da
potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e per la restante [redacted] per
atto di compravendita in notaio [redacted] ai
nn. [redacted] da potere di [redacted], e
[redacted]

Mentre i beni indicati in relazione notarile da [redacted] a [redacted] pervenivano a
[redacted] per atto di donazione in medesimo notaio [redacted] del
rep. [redacted] da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted]
nata a [redacted] il [redacted].

In merito alla specifica attività tecnica inerenti i beni pignorati, si evidenzia
che in data [redacted] il sottoscritto depositava **modulo di controllo**

[redacted]



documentazione del fascicolo della procedura RG a firma
congiunta con l'avv. Custode giudiziario.

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

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

In data il sottoscritto accedeva presso **l'Archivio notarile distrettuale di** per richiedere copia dell'atto di compravendita del in notaio . Copia che ritirava in data (vedi allegato).

In data con istanza **prot.** (vedi allegato) il sottoscritto richiedeva accesso atti presso il Comune di Palermo per richiedere visione e copia della pratica edilizia di cui alla Concessione edilizia n. del interessante la realizzazione del fabbricato sito ; pratica di cui successivamente, su invito dell'amministrazione comunale prendeva visione ed estraeva copie fotografiche (vedi allegati).

Il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti in

, **consistenti nella proprietà**

con lotto di pertinenza



. fu programmato ed eseguito
in data _____ alla presenza del **Custode giudiziario avv.** _____.

Il sopralluogo è stato disposto dal medesimo a seguito di verifica della proprietà della restante quota di _____ come da relazione dal medesimo inoltrata in data _____ e depositata presso il fascicolo telematico della Procedura al fine di richiedere l'autorizzazione a proseguire le operazioni di stima; relazione di cui di seguito si riportano i più significativi stralci:

- *effettuate le necessarie ricerche relativamente alle restanti metà, si è appreso che quest'ultime sono oggetto di confisca, ex artt. 20 e ss. d.lgs. n. 159/2011, disposta con decreto decisorio del Tribunale di _____ – Sez. _____ dei giorni _____, reso nell'ambito del procedimento per l'applicazione di misure di prevenzione n.ro _____ (al quale sono stati riuniti, in data _____, il procedimento n. _____ e, in data _____, il procedimento n. _____) nei confronti di _____, nato a _____, e _____, nato a _____;*

-Che i Sig.ri.

sono soggetti estranei alla procedura esecutiva;

- *Che con l'originario decreto di sequestro del _____ era stato nominato amministratore giudiziario l'avv. _____, poi sostituito con ordinanza del _____ dall'avv. _____;*



- Che in esito alla confisca di secondo grado [redacted] è stata devoluta all'Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC) che ha nominato Coadiutore l'Avv. [redacted] con studio in [redacted];

- Che quest'ultimo, contattato dalla scrivente ha rappresentato con nota del [redacted] che si allega, che l'immobile è libero, di non avere disponibilità delle chiavi (oggi in possesso degli [redacted] per loro espressa dichiarazione), che agli atti vi è una relazione dell'Ing. Pace, manifestando altresì ampia disponibilità nella ricerca di una futura soluzione in merito alle sorti dei predetti beni.

Il sopralluogo fu quindi effettuato in [redacted] alla presenza del **Custode giudiziario avv.**

Così dal verbale di sopralluogo: “sui luoghi è presente il sig. [redacted] della parte esecutata che permette l'accesso ai luoghi. Sulla scorta della documentazione in proprio possesso il sottoscritto esegue rilievi metrici e fotografici. Alle ore [redacted] il sig. [redacted] si allontana firmando il verbale. Prosegue le operazioni peritali. Alle ore [redacted] il sottoscritto dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. [redacted]” (vedi allegato [redacted]).

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

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

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

Tra i beni oggetto di Pignoramento Immobiliare del _____ rep. _____ ,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il _____ ai
nn. _____ vi sono i cespiti descritti in relazione notarile con le:

-lettere a.1/ b.1/c.1 complessivamente formante la piena proprietà per

Si tratta di

Il diritto reale di piena proprietà per la quota di _____ complessivi _____ di

dell’immobile per civile abitazione sito in _____
primo, secondo ed _____ censito al catasto fabbricati del comune di _____
p.lla _____ cat. _____ consistenza _____vani, rendita catastale _____ , deriva per
costruzione diretta eseguita su area di sedime (già in _____)
acquisita per la medesima quota di diritto reale _____ per atto di compravendita in
regime di comunione legale del _____ in notaio _____ in



favore di _____ (vedi allegato 4.1); quindi _____

La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.

di trascrizione reg. gen. _____ reg. part. _____ del _____ risulta depositata nel Fascicolo telematico dal creditore procedente in data _____ (v.allegato 4.2).

Il terreno risulta acquistato il _____ dai debitori eseguiti da potere dei signori _____ nato a _____,

nato a _____ nato a _____

era a questi pervenuto: in quanto alla quota di _____ in favore di

per atto di compravendita del _____ notaio

rep. _____ e quindi per successione di _____ apertasi il _____ ; quindi

per ciascuno a _____ per la citata

successione di _____ e successivo atto di

accettazione tacita di eredità con atto del _____ not. _____ rep _____).

Con medesimi atti derivativi perveniva ai soggetti eseguiti la proprietà pro

quota del cespite indicato con lettera _____; ossia la piena proprietà di

complessivi _____

del terreno _____ censito al catasto terreni del

comune di _____

_____, derivava per costruzione

diretta eseguita su area



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

Rispetto ai **dati catastali** individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare **si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, piani di livello, a meno dell'indirizzo di toponomastica, che deve essere aggiornato alla**

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

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

Nello specifico i beni pignorati come sopra assumono il seguente identificativo:





- identificazione del bene su mappa catastale

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

-Descrizione LOTTO

-ubicazione – L'immobile pignorato è sito in zona



La via di toponomastica e di accesso al fabbricato corrisponde tuttavia oggi

Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia di impianto risalente alla seconda metà del XX di edifici residenziali multipiano in Calcestruzzo di cemento armato. Nella zona, ben servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali, uffici pubblici; vi sono discrete possibilità di parcheggio.

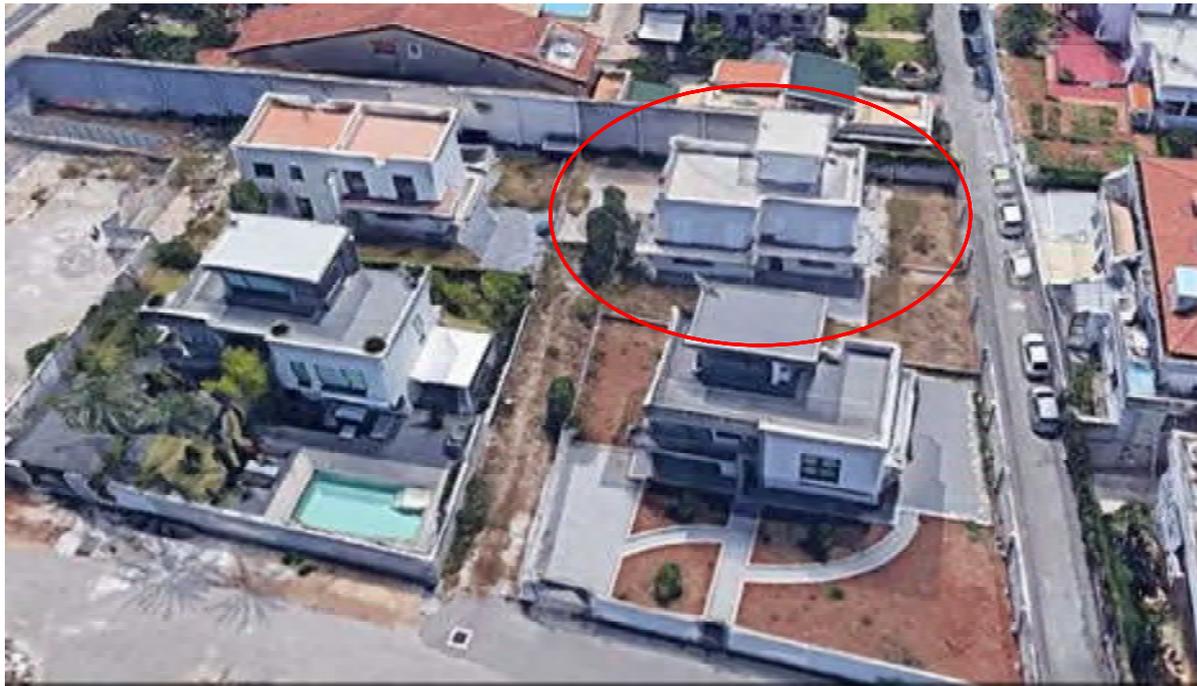
L'immobile pignorato è di nuova costruzione

-Destinazione urbanistica: Il bene oggetto pignoramento rientra in normata dall'art. delle NTA del PRG vigente nel (Variante approvata con).



-Vista aerea con indicazione del fabbricato pignorato-





-Vista aerea con indicazione del fabbricato pignorato-

-Confini- L'unità immobiliare in esame confina da ogni lato con proprietà aliene, a sud con via di lottizzazione collegata al

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

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

Trattasi di villa in corpo unifamiliare su lotto di pertinenza esclusiva di circa recintato su due livelli fuori terra oltre piano cantinato, facente parte della lottizzazione di con accesso





-immagini del fabbricato



-immagini del fabbricato





Immagini di interni

tramite cancello carrabile e pedonale. La struttura è in calcestruzzo di cemento armato con solai latero cementizi e copertura piana. I prospetti sono intonacati e tinteggiati

La corte esterna in parte pavimentata e delimitata da muretti divisorii per talune aree, comprende alcune porzioni piantumate a giardino.

Il piano terra della villa in argomento si compone di ingresso-living, soggiorno, cucina, lavanderia, servizio igienico; vano scala che disimpegna il piano cantinato e il piano primo

Il piano cantinato si compone di due, ampi locali di sgombero, disimpegno, servizio igienico, spazio esterno in parte a cielo aperto e in parte coperto, corrispondente ad indiana perimetrale

Il piano primo si compone di due disimpegni, quattro vani, due servizi igienici, due balconi danti sulla corte privata interna

. Tramite vano scala si accede parte coperto, corrispondente ad indiana perimetrale.

Tramite vano scala si accede altresì a locale di sgombero sottotetto e terrazzo scoperto

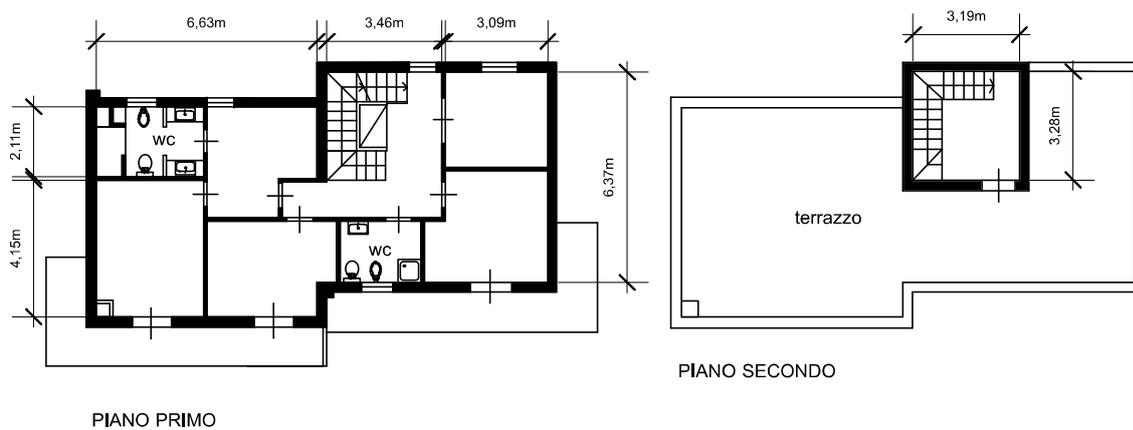
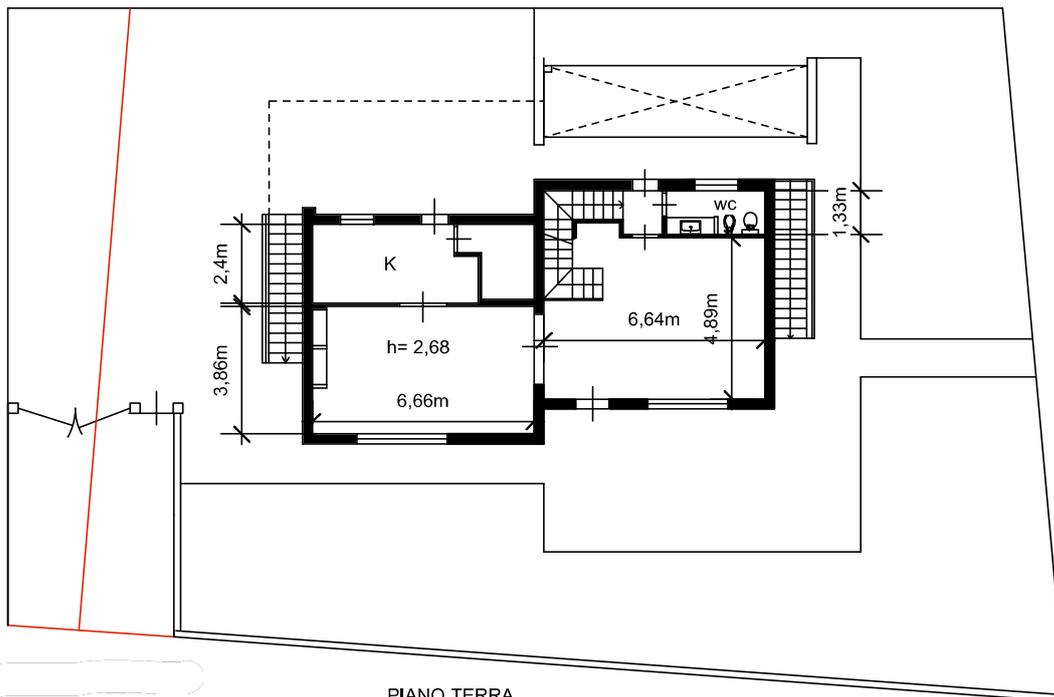
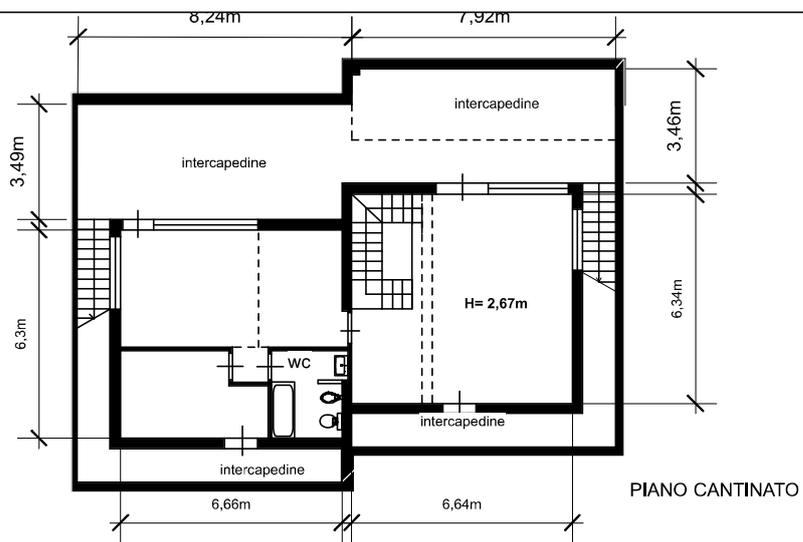
Le definizioni interne prevedono pavimenti in gres-ceramico, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, parquet incollato nei vani di piano primo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati dotati in alcuni vani di controsoffitti

Gli infissi esterni sono in alluminio; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è generalmente buono.

Da segnalare a piano cantinato esiti di umidità di risalita su murature perimetrali e interne

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E'





-rilievi della unità immobiliare



presente impianto di riscaldamento con caldaia a metano, radiatori in alluminio, predisposizione climatizzatori.

L'immobile è inserito in lotto che corrisponde in parte al terreno censito al catasto terreni del _____ e in massima _____ coincidente con il lotto edificato del bene.

-calcolo superficie commerciale

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

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

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

Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso



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

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

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

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

calcolo superficie commerciale:

-unità abitativa piano terra:	mq 98,00
-balconi piano primo: mq 7,50x 30% =	mq 2,25



-piano seminterrato locali di sgombero: mq 92,00=	mq 92,00
-intercapedine piano seminterrato: mq 65,00x 10%=	mq 6,50
-unità abitativa piano primo:	mq 92,00
-balconi piano 1: mq 25,00 x 30% =	mq 7,50
-piano 2 locale di sgombero mq 8,0	mq 8,00
-terrazzo piano 2: mq 25x15%+60x 5%=	<u>mq 6,75</u>
	sommano: mq 313,00

somma **superficie commerciale: mq 313,00**

Per quanto concerne il terreno di pertinenza censito al catasto come ente

e in parte al catasto terreni del comune di

p.lla

, la superficie di esso, corrispondente al giardino ed aree esterne, trattandosi di bene censito in categoria non rientra nel computo delle superficie in quanto non eccedente la quota del quintuplo della superficie principale (vedi allegato C DPR 138/1998 prescrizione immobili categoria R/2 ville e villini).

Il valore commerciale del bene tiene conto tuttavia intrinsecamente di tali pertinenze esterne.

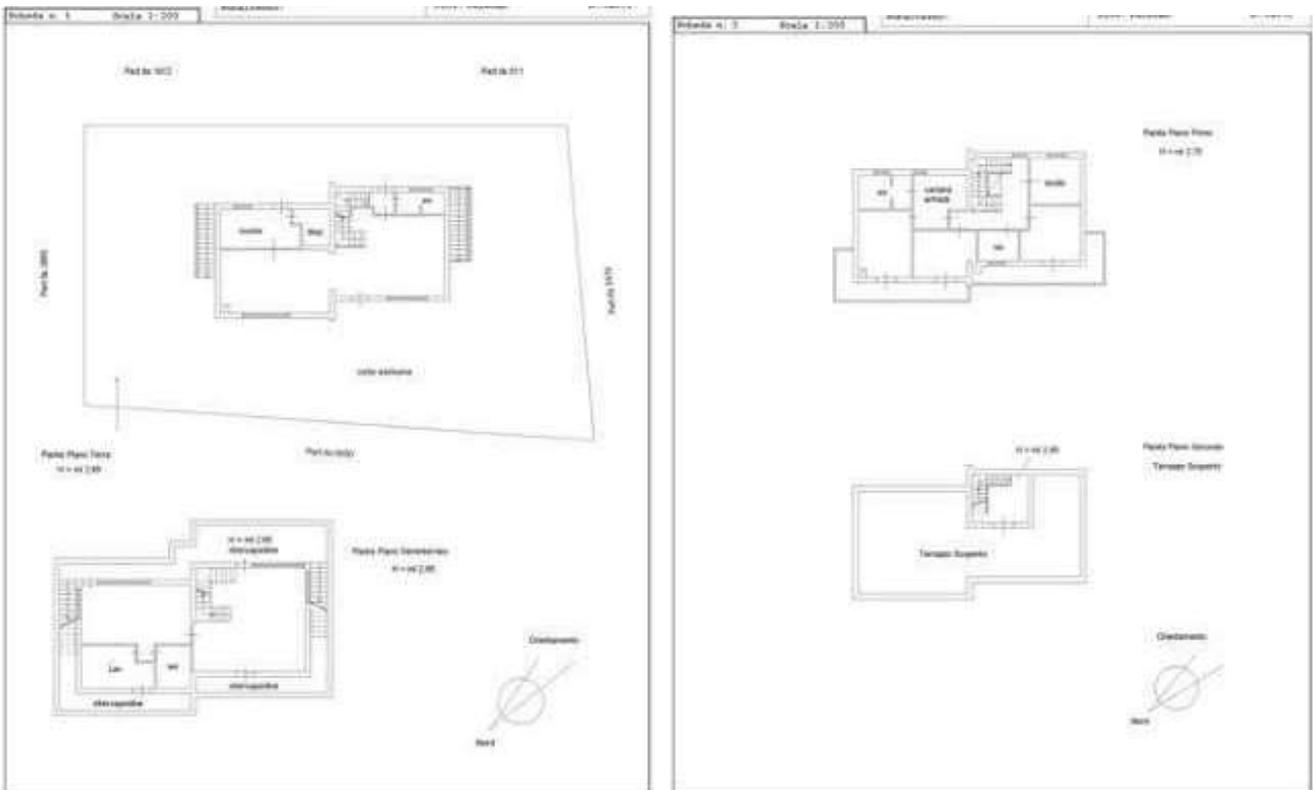
Viene altresì esclusa dal calcolo delle consistenze, in ragione di quanto sopra esplicitato, la superficie dell'ampliamento a piano cantinato operato sulla intercapedine perimetrale poiché di fatto non assentibile urbanisticamente.



difficoltà giudicate non sanabili (i.e. ripristino allo stato progettualmente assentito), così come descritto al successivo punto paragrafo 6.

Il terreno corrispondente a porzione dell'area di pertinenza identificata al catasto terreni del **comune di** **Castellana Grotte**, anch'essa pignorata, da sovrapposizione rilevabile dalle mappe disponibili, **appare porzione minore del lotto di pertinenza e corrisponde ad una striscia contigua alla** **striscia di pertinenza** **oggi unificata e passata all'urbano.**

Il bene è anch'esso intestato a:



- planimetria catastale del bene-



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

LOTTO A):

Trattasi del diritto di piena proprietà per [redacted] della villa in corpo unifamiliare su lotto di pertinenza esclusiva che corrisponde in parte al mappale urbano [redacted] e al terreno censito al catasto terreni del comune di [redacted], su due livelli fuori terra oltre piano cantinato, avente accesso tramite cancello carrabile e pedonale da

La struttura della villa è in calcestruzzo di cemento armato con solai latero cementizi e copertura piana. I prospetti sono intonacati e tinteggiati in buono stato d'uso. Dal punto di vista della distribuzione interna si rappresenta quanto segue: il piano terra si compone di ingresso-living, soggiorno, cucina, lavanderia, servizio igienico; vano scala che disimpegna il piano cantinato e il piano primo. Il piano cantinato si compone di due ampi locali di sgombero, disimpegno, WC, spazio esterno in parte a cielo aperto e in parte coperto, corrispondente ad indiana perimetrale. Il piano primo di due disimpegni, quattro vani, due servizi igienici, due balconi danti



sulla corte privata interna. Tramite vano scala si accede altresì a locale di sgombero sottotetto e terrazzo scoperto.

Le definizioni interne prevedono pavimenti in gres-ceramico, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, parquet incollato nei vani di piano primo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati dotati in alcuni vani di controsoffitti; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è generalmente buono. Da segnalare a piano cantinato esiti di umidità di risalita su murature perimetrali e interni. Sono presenti impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione e impianto di riscaldamento con caldaia a metano, radiatori in alluminio, predisposizione climatizzatori.

Ai fini della normativa urbanistico-edilizia si rappresenta che l'edificio in esame identificato con lotto 3 corpo già bifamiliare (oggi unifamiliare) censito al catasto fabbricati veniva realizzato giusta Concessione edilizia, Atto di vincolo di destinazione a parcheggio in notaio

Comunicazione di inizio lavori prot.n. , Autorizzazione Ufficio del Genio civile ai sensi della L.64/1974 art.18 e art. 32 LR 7 del 05/11/2010 ; in corso d'opera, ai fini della trasformazione della unità da bifamiliare ad unifamiliare, veniva rilasciata Concessione edilizia e nuova Autorizzazione in Variante ai sensi della L.64/1974 art.18 e art. 32 LR 7 dall'ufficio del Genio civile del

Venivano quindi depositate presso l'ufficio Edilizia privata Comunicazione di inizio



lavori prot
prot.

e Comunicazione di fine lavori

A fronte dell'ultimazione dei lavori non risultano depositate presso Genio civile Relazione a strutture ultimate e Collaudo statico. Da confronto tra progetto di variante (depositato presso il SUE e presso l'Ufficio del genio civile) e i luoghi si evincono le seguenti difformità: a) a piano cantinato: ampliamento della superficie esterna calpestabile corrispondente alla intercapedine perimetrale lato sud per mq 26,00 circa e b) modifica quota di interpiano locali di piano cantinato e terra (da ml 2,70 di progetto a ml 2,68ca-PT, 2,67ca-PS1) condizione quest'ultima che non consente l'abitabilità giusta dettato del DM sanità del 05/07/1975.

Per la regolarizzazione di tali difformità è stato previsto il ripristino dei luoghi allo stato assentito urbanisticamente i cui costi sono stati detratti dal valore di stima.

-Valore immobile (6/12 intero): € 383.000,00

-PREZZO LOTTO A) a BASE d'asta: € 325.500,00

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

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

Il **diritto reale di piena proprietà di**  complessivi

dell'immobile per



civile abitazione sito in _____ piani terra, primo, secondo ed
S1 censito al catasto fabbricati del comune
consistenza _____vani, rendita catastale _____, derivava per costruzione diretta
eseguita su area di sedime _____ acquisita per la quota di
proprietà indivisa di _____ per atto di compravendita in regime di comunione legale del
notaio _____ rep. _____ in favore di

La relativa accettazione tacita dell'eredità del Sig.
di trascrizione reg. gen. _____ reg. part. _____ del _____ risulta depositata nel
Fascicolo telematico dal creditore precedente in data _____

Il terreno acquistato il _____ da potere dei signori _____

_____ era a questi
pervenuto: in quanto alla quota di _____ in favore di _____ per atto
di compravendita del _____ notaio _____ e quindi per successione
di _____; quindi per _____ ciascuno a _____

apertasi il _____ e successivo atto di accettazione tacita di eredità con atto del
_____ not. _____ rep. _____);



Con medesimi atti derivativi perveniva ai soggetti eseguiti la proprietà pro quota del cespite indicato con lettera , ossia la **piena proprietà di**

del **terreno sito in**

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

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) il bene LOTTO A - risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Il fabbricato di cui al LOTTO *diritto di piena proprietà per*
dell'immobile per civile abitazione in

piena proprietà per *del lotto censito al catasto terreni del comune*

 normata dall'art. 8 delle NTA del PRG vigente nel comune di

 ; **identificato al**

lotto 3 corpo già bifamiliare (oggi unifamiliare) censito al catasto

su terreni identificati in
facente parte di complesso residenziale di complessivi

Allo scopo edificatorio

risulta rilasciata la **Concessione edilizia**

Venivano quindi espletati i seguenti adempimenti:

-Atto di vincolo di destinazione a parcheggio in notaio

-Comunicazione di inizio lavori di cui alla Concessione edilizia

con nota acquisita al protocollo

depositato il

-Deposito progetto presso l'**Ufficio del Genio civile**

-Autorizzazione progetto ai sensi della L.64/1974 art.18 e art. 32 LR 7 del 05/11/2010

Successivamente, volendo trasformare le due unità edilizie in unica, veniva inoltrata presso il Comune di Palermo **-Richiesta approvazione variante in corso d'opera (art.15 L 47/85)** non accolta in quanto non rispondente ai dettami dell'art.15 LN 47/85; veniva quindi presentata altra istanza di rilascio di nuova Concessione edilizia relativamente allo stato di fatto **corrispondente all'attuale (a meno di alcune difformità descritte in appresso).**

Per tale ultimo progetto veniva rilasciata:

-Autorizzazione in Variante ai sensi della L.64/1974 art.18 e art. 32 LR 7

depositato presso l'ufficio del Genio

rilasciata



-Comunicazione di dimissioni del Direttore dei lavori comunicata all'Ufficio del genio civile con nota _____; cui seguiva:

-Comunicazione indirizzata dall'ufficio del Genio civile al Comune di _____ e all'impresa edile interessata ai lavori con lettera _____ con cui disponeva la immediata sospensione dei lavori autorizzati ai sensi dell'art.18 L.64/74 in attesa di ricevere il nominativo del nuovo direttore dei lavori (vedi allegato 5.5). In tal senso risulta presentata

-Comunicazione di variazione del nominativo del Direttore dei Lavori per realizzazione di una residenza sita in _____ di cui alla Concessione edilizia _____ comunicata al Comune di _____ il _____

-Comunicazione di affidamento nuovo incarico di direzione dei lavori per realizzazione di una residenza sita _____ di cui alla Concessione edilizia _____

Veniva poi rilasciata la **Concessione edilizia** per fabbricato realizzando su area censita al NCT _____, per la trasformazione dell'immobile suddetto autorizzato con Concessione edilizia villa bifamiliare tramite _____

-eliminazione di una delle due scale (ex unità di sinistra) con un aumento di superficie utile ai vari piani;

-modifica dell'altra scala interna che sarà realizzata in ca e che arriva sul terrazzo di copertura tramite torrino scala di altezza 2,30 con un aumento della



superficie non residenziale; -modifiche della distribuzione interna su tutti i piani e relative modifiche alle finestre e porte sui prospetti.

Seguiva quindi:

-Comunicazione di inizio lavori di cui alla Concessione edilizia

-Comunicazione di fine lavori di cui alla casa unifamiliare

I lavori di completamento del fabbricato pertanto risultano formalmente

Da accesso atti presso lo Sportello unico edilizia (SUE) -istanza del ctu prot.

[redacted] non risulta presentata
Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.); mentre da visione del progetto di
variante del Genio civile autorizzata [redacted] non
risultano depositate Relazione a strutture ultimate e Collaudo statico.

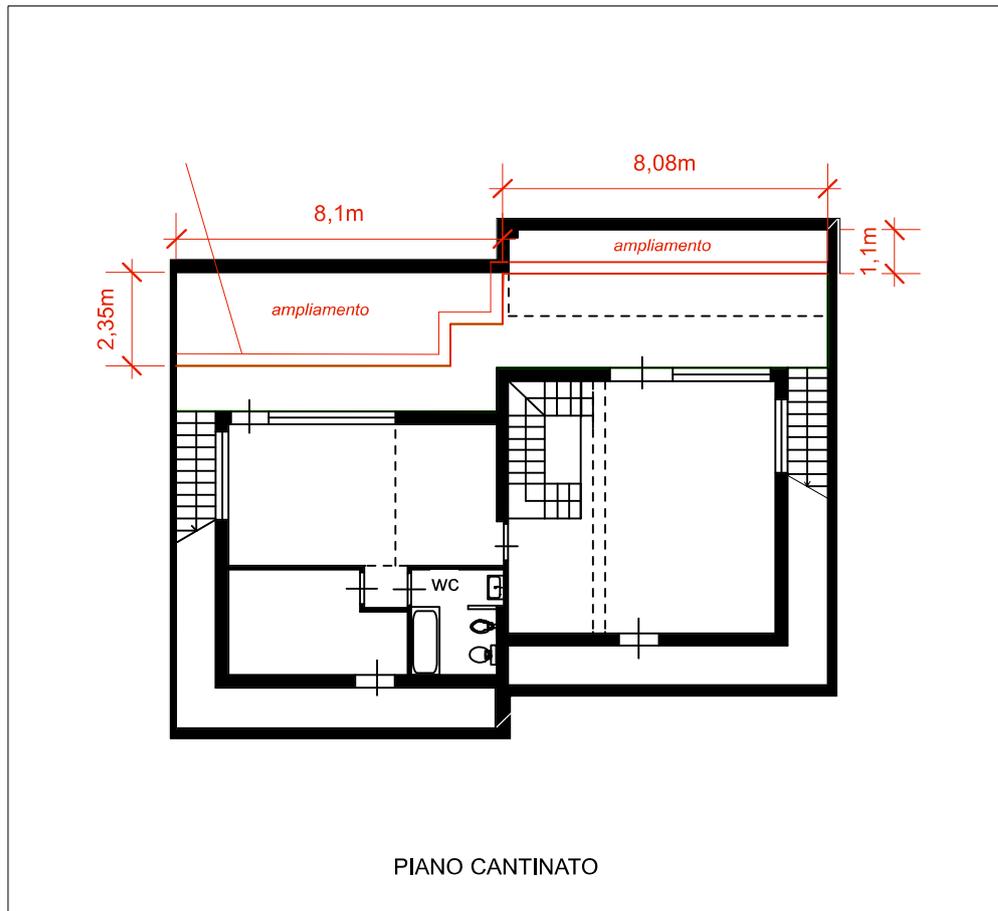
Da confronto tra progetto di variante edilizia (depositato presso il SUE e presso l'Ufficio del genio civile) e i luoghi si evincono le **seguenti difformità**:

a) a piano cantinato: ampliamento della superficie esterna calpestabile corrispondente alla intercapedine perimetrale lato sud per mq 26,00 circa;

Si tratta di avanzamento -rispetto alle pareti perimetrali del piano cantinato lato sud- dei muri di contenimento esterni per due tratti di ml 8,00 ciascuno, il primo per ml 2,30 circa e il secondo per ml 1,10 circa, per complessivi mq 26,00 di



ampliamento (vedi allegato); difformità che si esplica anche tramite realizzazione di porzioni di solai di copertura.



-evidenza della difformità rilevata a piano cantinato rispetto al progetto di cui alla

b) modifica quota di interpiano locali di piano terra e piano cantinato

La quota di interpiano da progetto indicata in ml 2,70 (quota minima consentita tra l'altro ai fini dell'abitabilità degli edifici residenziali ai sensi del DM



sanità 05/07/1975) viene misurata a piano terra in ml 2,68 ca e a piano cantinato in ml 2,66/2,67

Per la regolarizzazione di tali difformità descritte sia ai punti a) e b) il sottoscritto ha valutato ai fini prudenziali l'intervento di ripristino (non essendo applicabile allo scopo applicabile l'art. 40 LN 47/85 essendo le ragioni di credito successive all'entrata in vigore della L.326/2003 -ultimo condono edilizio);

prevedendosi in tal senso:

1) il ripristino dello stato assentito urbanisticamente, riferito all'ampliamento del cantinato verso l'intercapedine perimetrale con ricostituzione dell'interpiano di ml 2,70. Ai fini del ripristino dello stato urbanisticamente assentito, la **Legge regionale 6 agosto 2021 n.23 Modifiche e integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016 n.16 Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica**, contempla al **capo I art. 4 comma 1** (in modifica dell'art.3 della LR 16/2016) tra gli **"interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo"** (c.d edilizia libera) alla lettera

ad) l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;

Potrà attivarsi una procedura assimilabile ad edilizia libera o anche tramite S.C.I.A. (secondo Corte di Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423 per interventi di ripristino *"è sufficiente la D.I.A. la cui mancanza costituisce illecito amministrativo"*), previa risoluzione delle difformità strutturali da autorizzarsi tramite apposita procedura da attivarsi presso l'ufficio del Genio civile

Da colloqui con i funzionari dell'ente dovrà in tal senso **inoltrarsi richiesta ex art.21 LN 64/74 oggi art.96 DPR 380/2001 di Parere di sussistenza con prescrizione,**



presentando idoneo progetto corredato di tutti gli elaborati necessari (progetto grafico, relazione geologica, relazione strutturale, tabulati di calcolo, carpenterie e particolari esecutivi, esecutivi di cantiere, relazione geotecnica, ecc certificato di idoneità statica) prevedendo di regolarizzare *in primis* le rilevate difformità e avanzando nella medesima istanza intenzione di ripristinare i luoghi come da progetto assentito di cui alla Concessione edilizia e Deposito prog.

A rilascio del parere di sussistenza potrà avanzarsi nuova istanza di autorizzazione ai sensi dell'ex art.18 LN 64/74 art. 93-94 DPR 380/2001 per il ripristino strutturale delle pareti di contenimento come da progetto assentito.

Il costo di tale attività per presentazione di due pratiche distinte può essere valutato ai fini estimativi, quali costi da detrarre dal valore di stima, in complessivi € 5.000,00; i costi materiali degli interventi possono essere invece stimati sulla base del prezzario regionale opere pubbliche vigente nella regione siciliana anno 2022, considerando le seguenti categorie di lavoro:

1) 21.1.2. Demolizione di calcestruzzo di cemento non armato di qualsiasi forma e/o spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico €/mc 377,15

MI (8,00 + 1,10 + 8,10) x 2,65 x 0,30 = mc 13,67 x €/mc 377,15 = € 5.157,14

2) 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,36

mc 13,67 x €/mc 0,52 x km 5 = € 35,54

3) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 13,67 x €/mc 0,52 x km 5 = € 35,54

4) 3.1.2 Conglomerato cementizio per strutture in calcestruzzo armato in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104); classe di consistenza S3 - consistenza semi fluida: abbassamento (slump) da 100 a 150 mm,



compreso la preparazione dei cubetti, il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali, la vibratura dei getti, la lisciatura delle facce apparenti con malta di cemento puro ed ogni altro onere occorrente per dare il conglomerato in sito ed il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, esclusa l'eventuale aggiunta di altri additivi, da computarsi ove necessari ed escluse le casseforme e le barre di armatura.- Per opere in elevazione per lavori edili: 9) C 25/30 €/mc 193,04

Muri di contenimento: ml (6,80+1,10+1,25+8,00) x 2,70 x 0,30= mc 13,89 x €/mc 193,04= € 2.681,32

5) 3.2.2. Casseforme per strutture intelaiate in cemento armato , di qualsiasi forma e dimensione escluse le strutture speciali, comprese le armature di sostegno e di controventatura, compreso altresì ogni onere per la chiodatura, il disarmo, la pulitura, l'accatastamento del materiale, il tutto eseguito a regola d'arte, misurate per la superficie dei casseri a contatto dei conglomerati.. al mq € 46,02

muro perimetrale

MI (6,80+1,10+1,25+8,00+0,30) x 2 x 2,70 = mq 94,23 x €/mq 46,02= € 4.336,46

6) Acciaio in barre a aderenza migliorata Classi B450 C o B450 A controllato in stabilimento, in barre di qualsiasi diametro, per lavori in cemento armato, dato in opera compreso l'onere delle piegature, il filo della legatura, le eventuali saldature per giunzioni, lo sfrido e tutto quanto altro occorre per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, compreso l'onere per la formazione dei provini ed il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali. 1) per strutture in cemento armato intelaiate al kg 2,90

mc 13,89 x kg/mc 70 x €/kg 2,90 x €/mc= € 2.819,67

7) imprevisti 10%= € 1.506,56

Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 16.572,23 esclusa iva.

Tale importo calcolato ai fini estimativi, è meramente ipotetico in quanto può subire variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione.

Il costo totale presunto per la regolarizzazione delle difformità riscontrate al punto 1) ammonta pertanto a **€ 21.572,23** (€ 5.000,00+ € 16.572,23 esclusa IVA).

2) ripristino quota interpiano solaio di piano terra e piano cantinato

Tale attività è necessaria ai fini di garantire l'abitabilità (agibilità) dei locali di piano terra; l'attuale quota rilevata a piano terra -minima ml 2,68 massima ml 2,685- e a piano cantinato- ml 2,66 massima ml 2,67 non è idonea infatti ai sensi del DM sanità 05/07/1975 a garantire l'abitabilità dell'immobile; a tal fine il sottoscritto avanza quale possibilità di ripristino (quota di ml 2,70 conforme peraltro al progetto



di variante approvato) la diminuzione dello spessore delle superfici di rivestimento interno: o del soffitto (intonaco) o del pavimento per ridurne lo spessore di complessivi cm 2,00 a piano terra e cm 3,00 a piano cantinato.

Sarebbe in tal senso più immediata la rimozione dell'intonaco del soffitto e il successivo ricoprimento con rasatura e tinteggiatura. Ove tale intervento alla luce di materiale esecuzione non possa attuarsi per specifiche conformazioni dei luoghi, dovrà intervenire con rimozione del pavimento, massetto e rifacimento dei medesimi; in questa sede non valutabile. Ai fini estimativi viene valutata la rimozione dell'intonaco. Il costo di tale intervento, anche nel caso può essere valutato a misura sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche della regione siciliana anno 2022 secondo le seguenti voci:

1) 21.1.11 Rimozione di intonaco interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto mq x cm € 4,07

Superficie soffitto piano terra: Mq 80,00 x 2 + piano cantinato mq 80,00 x 4 = 400,00 x €/mq 4,07 = € 1.628,00

2) 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,36

mc 0,32 x €/mc 0,52 x km 5= € 0,88

3) NP: oneri di conferimento a discarica

mc 0,32 x €/mc 0,52 x km 5= € 0,88

3) Preparazione alla tinteggiatura di superfici interne intonacate, rifinite mediante rasatura totale con gesso dolce e successiva scartavetratura e spolveratura per dare le stesse perfettamente piane e lisce, compreso il fissativo impregnante, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte €/mq 12,19

Superficie soffitto: mq 80,00 +80,00 x €/mq 12,19 = € 1.950,40



4) Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. €/mq 5,89

Superficie soffitto: mq 80,00+80,00 x €/mq 5,89 = € 942,40

Imprevisti 10%: € 452,00

Somma **totale interventi di ripristino** al punto **2) € 4.974,76**

Tale importo calcolato ai fini estimativi, è meramente ipotetico in quanto può subire variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione.

Il costo totale presunto per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui ai punti 1) e 2) ammonta pertanto a € 26.546,99 (€ 5.000,00+ € 16.572,23 +€ 4.974,76 esclusa IVA).

Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Le opere suddette sono necessarie e propedeutiche al fine di ottenere in ultimo il certificato di agibilità tramite inoltrato di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del Dlgs 222/2016.

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo risultava **libero; non occupato** da alcun soggetto come anche riportato nel verbale di sopralluogo del 10/10/2022 (vedi allegato 2).



4) TRASCRIZIONE di domanda giudiziale di risoluzione di contratto del

in favore di

ciascuno in regime di

e contro

in dipendenza di atto di citazione del

nel giudizio definito con sentenza n.

con riferimento a tutti i beni segnati con lettere a), b), c) dell'atto di pignoramento del :

5) TRASCRIZIONE del) al n. reg. particolare e n registro

Generale Pubblico ufficiale

del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI in favore di

contro

in ragione della

quota di ,

sugli immobili di cui alle lettere a),b),c.1-2)

per la quota

di dell'immobile descritto con lettera c.3)

dell'immobile descritto con lettera c.4)

6) TRASCRIZIONE di ipoteca giudiziale iscritta il

particolare in favore di

per la quota di dell'immobile di cui alla lettera c.3 del

pignoramento e per la quota dell'intero per l'immobile di cui alla lettera c.4 del

pignoramento in dipendenza di sentenza del Tribunale



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

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

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

Gli *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente* si segnalano invece nelle **formalità n.7, 8.**

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

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

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

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

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

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation standards committee*): *-International valuation standard (IVS) versione 2013* , *-RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014* , *-Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011* , *-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015*.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”.



Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;

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



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

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

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

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

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

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

Il **criterio di stima** adoperato è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.



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

Fonti per la stima

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

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

E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati *“permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e*



selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato”¹.

-Il Market comparison approach

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

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

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling o asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell’immobile

¹ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017



oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

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

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

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



del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato².

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento λ che ponga in relazione, per la zona e il segmento di mercato considerato, il prezzo medio di mercato -P mercato- (*selling price*) e il prezzo medio di offerta -P offerta- (*asking price*) di modo che:

$$\lambda = \frac{P \text{ mercato}}{P \text{ offerta}}$$

Fatta questa premessa il sottoscritto descrive di seguito i singoli processi estimativi e i risultati conseguenti.

- Determinazione del valore di mercato

1) determinazione del coefficiente di allineamento (λ):

Il coefficiente di allineamento (λ) permette di adeguare i prezzi offerta al mercato delle compravendite. Può essere assunto quale media di sconto desunta nel territorio di , dal Rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia"-3 trimestre 2022 ivi riportato alla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre luglio-settembre 2022" è pari al 9,4 %.

2)- Indagini di mercato e costituzione del campione

² Metodo in parte illustrato in "Castello G. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima", Milanofiori Assago 2013, cap.7



Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.8.1):

Comparabile 1:

Annuncio n..

Agenzia immobiliare

. *SPLENDIDA VILLA SU 3 ELEVAZIONI NUOVA COSTRUZIONE* La nostra agenzia propone in vendita villa indipendente in di circa 140 mq + spazio esterno di circa 300 mq di giardino composto da: - Piano terra: salone doppio, cucina e servizio con scala di collegamento al secondo piano composto da due camere da letto e ampio bagno con doccia. - Piano cantinato: composto da unico ambiente con bagno, piccola cameretta e zona lavanderia. Infissi a taglio termico, porte a scrigno, riscaldamento autonomo, porta blindata.

**Mq 157,20 (140+140*10%+160*2%)/ € 490.000,00 – 9,4%= € 443.940,00;
€ /mq 2.824,04,00**

Comparabile 2:

Annuncio n. [redacted] city house servizi

immobiliari, vende a [redacted] in via lanza di scalea all'interno di un esclusivo residence villa unifamiliare con 2 accessi carrabili e 2 pedonali, la villa di mq 270 che si sviluppa su 2 livelli e' composta al primo livello da ingresso salone triplo 3 camere da letto 1 servizio una cucina abitabile con annesso un portico molto ampio verandato, da una scala interna si accede al secondo livello(primo piano)composto da salone 2 camere da letto un'altra cucina abitabile e servizio ed un'ampia terrazza. la villa ha di pertinenza esclusiva un ampio box e dispone di un lotto di terreno di circa 1300 mq diviso tra un ampio prato ben curato un orto una zona barbecue. richiesta euro 825.000,00 per info city house servizi immobiliari 393/9291779

Mq 270/ € 825.000,00 – 9,4%= € 747.450,00; € /mq 2.768,33

Comparabile 3:

Annuncio n.

: Villa in

vendita – [redacted] . Immersa in un luogo di grande quiete e serenità, proponiamo un'esclusiva villa di mq 200 interni su due livelli, immersa in un giardino di mq 850 con arbusti della tipica macchia mediterranea e piante ornamentali ad alto fusto. Frutto di un sapiente intervento degli interni, presenta dettagli di stile come le travi a vista ed un moderno camino. Dall'ingresso principale si accede ad un ampio salone collegato con la splendida cucina soggiorno, un servizio e ripostiglio. Nella parte opposta alla zona giorno è stata ricavata un'elegante scala elicoidale che conduce al



piano superiore, composto da soggiorno, due camere da letto, una cameretta, servizio igienico e ripostiglio. L'immobile gode di gas metano con predisposizione per l'impianto di riscaldamento, pompe di calore, porte in legno ed infissi in pvc e vetrocamera. Tutta l'unità è strutturata con la possibilità di avere accessi indipendenti all'interno di ogni ambiente. Le vetrate permettono di avere una veduta su tutto il giardino circostante oltre che una luminosità unica in tutti gli ambienti interni. Arricchisce la proprietà un incantevole giardino ricco di alberi da frutto. La soluzione perfetta per godere di tutte le comodità di un ambiente elegante e confortevole, a pochi chilometri dal centro città. È possibile visionare l'immobile tutti i giorni previo appuntamento telefonico. Per maggiori informazioni e per appuntamenti, contattateci anche su WhatsApp al seguente numero:

Mq 200/ € 590.000,00 -9,4%; € 534.540,00; €/mq 2.672,00

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 9,4% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

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

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

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	443.940,0	747.450,00	590.000,00	- ?? -	



Data	-	-	-	-	-
Superficie	157,20	270	200	313	€/mq 2672,00
Manutenzione (*)	2	1	2	0	€/mq 250,00
Livello piano	0	0	0	0	0,02% Va
Servizi igienici	2	2	2	3	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	1	0	0	1	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità-Pos	1	0	0	0	5% Va
ascensore	0	0	0	0	5% Va
Prezzo unitario (€/mq)	2.824,04	2.768,33	2.672,00	?	

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

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

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti



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

Calcolo dei prezzi marginali

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

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

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

Prezzo marginale della superficie principale

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

-Prezzo medio del comparabile A: € 443.9400: 157,20 mq= 2.824,04 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 747.450,00:270 mq = 2.768,33 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 590.000,00:200 mq= 2.672,00 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

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



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

Nel caso in esame non si valuta i quanto trattasi di ville con eguali livelli.

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 250,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare medesimo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto:

- Prezzo marginale del comparabile A: mq 157,20 x €/mq 250 = € 39.300,00

- Prezzo marginale del comparabile B: mq 270,00 x €/mq 250 = € 67.500,00

- Prezzo marginale del comparabile C: mq 200,00 x €/mq 250 = € 50.000,00

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00.

Si valuta per i comparabili B e C.

Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)

La presenza dell'impianto di elevazione tramite ascensore, si assume pari al 5% del valore dell'immobile;

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 - costo medio desunto per analisi di mercato della zona- (considerando le quotazioni del Borsino immobiliare in allegato sub 10.3-).



Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche generali)

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile.

4) -Tabella dei prezzi marginali

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

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

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 2.672,00	€ 2.672,00	€ 2.672,00
Data	-	-	-
Manutenzione	-39.300,00	-€ 67.000,00	- € 50.000,00
Livello piano	0	0	0
Servizi igienici	-€ 4.000,00	-€ 4.000,00	-€ 4.000,00



Impianto riscaldamento	-€ 4.500,00	-	-€ 4.500,00
Posti auto	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-	-	-
ascensore	-	-	-

5) -Tabella di valutazione

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

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

Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		443.940,00		747.450,00		590.000,00	-??-

Data	-	-	-		-		
Superficie	(313-157,20) +155,80	+€ 416.297,60	(313-270) +43,00	+€ 114.896,00	(313-200) +113,00	+€ 301.936,00	313,00
Manutenzione	(0-2) -2	-€ 78.600,00	(0-1) -1	-€ 67.000,00	(0-2) -2	- € 100.000,00	
Livello piano	(2-3) -1		(2-2) 0	-	(2-2) 0		
Servizi igienici	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	
impiantistica	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€ 4.500,00	(1-0) +1	+€ 4.500,00	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
ascensore	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Prezzo corretto		€ 781.637,60		€ 799.846,00		€ 796.436,00	
Prezzo <i>subject</i>							€ 792.639,86

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 799.846,00- € 781.637,60)/ € 781.637,60x 100= 2,32 % la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 792.639,86 (€/mq 2.532.39)**.

7)- Osservatori economici:



L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre per la zona microzona non fornisce dati per tipologia Ville e villini; per abitazioni di tipo civile presenta i seguenti valori -vedi allegato 8.2-:

Epoca tabellata (II semestre): superficie -lorda-, stato conservativo-Normale- valore minimo: € 1.300,00; valore massimo: € 1.750,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" ville e villini usato, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in fascia media variabili tra valori minimi €/mq 1.145, massimo €/mq 1.787,00 (vedi allegato 8.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata relativamente ad abitazioni di signorile nuovo, quotazioni di zona aggiornate variabili tra valori massimo €/mq 1.749,00.

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

-Adeguamenti e correzioni della stima

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

Dal valore di mercato determinato (€ 792.639,86) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 26.546,99 (esclusa IVA) oltre



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

Valore Lotto A: € 383.000,00 -15% = € 325.500,00 (diconsi euro trecentoventicinque milacinquecento e centesimi zero)

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

L'immobile risulta pignorato per i con Atto di Pignoramento Immobiliare del trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il ai nn.

Come superiormente indicato il valore di tale quota () dell'intero) corrisponde a € 383.000,00; il valore del lotto a base d'asta è stimato con decurtazione del 15% in € 325.500,00.

E' parere del sottoscritto esperto nominato che la quota in titolarità dei debitori eseguiti () **non sia suscettibile di separazione in natura** (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota), né l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario tali da soddisfare autonomamente alle funzioni dell'intero.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO A) che si compone di n° 71 pagine e n° 11 allegati di avere assolto l'incarico



ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto nominato

Allegati:

- 1- Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Il.mo sig.G.Es;
- 2- Verbale di sopralluogo;
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. planimetria catastale aggiornata; 3.3. estratto di mappa
- 4- Titoli di provenienza. 4.1. Atto di compravendita in

- 5- Documentazione edilizia: 5.1 istanza accesso atti; 5.2. Titoli edilizi; 5.3 tavole variante; 5.4. Tavola progetto di variante; 5.5 documentazione presso Ufficio del Genio civile
- 6- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 7- Documentazione fotografica
- 8- Fonti utilizzate per la stima: 8.1. comparabili; 8.2. quotazione OMI; 8.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 9 -Visura APE presso Catasto energetico
- 10- visure presso la Conservatoria dei RRII
- 11-Comunicazione con le parti; 11.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti interessate;

