

Comune di Partinico (PA)	Via Sandro Pertini n. 10
AGOSTO 2023	R.G.E. 293/2022

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIUFFRIDA GRAZIA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 293/2022 R. ES.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PREMESSE E INCARICO	pag. 4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
<u>RELAZIONE TECNICA</u>	
QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag. 6
QUESITO N. 2 – ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	pag. 7
DESCRIZIONE DELLA ZONA	
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
QUESITO N. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	pag. 15
DATI CATASTALI ATTUALI	
VARIAZIONI STORICHE DELLA PARTICELLA	
QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	pag. 18
QUESITO N. 5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO	pag. 19
QUESITO N. 6 – REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	pag. 19
QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE	pag. 23
QUESITO N. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 23
ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI	
NEL CORSO DELLA PROCEDURA:	
1. ISCRIZIONI IPOTECARIE	
2. PIGNORAMENTI	
3. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE	
4. DIFFORMITA' CATASTALI	
5. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	
QUESITO N. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE	pag. 25
QUESITO N. 10 – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 25
QUESITO N. 11 – INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E	

PROCEDIMENTI IN CORSO	pag. 25
QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO	pag. 26
LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	
IL SISTEMA DI STIMA	
PREZZO D’ASTA DELL’IMMOBILE	
ELENCO ALLEGATI	pag. 36





TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI


GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIUFFRIDA GRAZIA

Oggetto: Proc. Es. n. 293/2022 R. ES.


PROMOSSA DA:



PREMESSE E INCARICO

Nell'udienza del 16/01/2023 la Dott.ssa Giuffrida Grazia, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, nominava quale esperto estimatore in sostituzione  la sottoscritta  iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo al  e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo.

In data 17/01/2023 veniva notificato l'incarico e in data 21/01/2023 la sottoscritta prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione (ALL. 1 del decreto di nomina C.T.U.) che contestualmente depositava nel fascicolo telematico.

In data 06/04/2023 si dava l'avvio delle operazioni di immissione in possesso, previa comunicazione alle parti da parte del custode giudiziario  Tale operazioni veniva rinviate in quanto l'esecutato non risultava presente. Le operazioni venivano pertanto rinviate al 12/04/2023. In pari data, contestualmente all'immissione in possesso, si dava inizio alle operazioni peritali come da verbale redatto dalla scrivente e controfirmato dai presenti (**ALLEGATO I**).

In merito alla Sezione "A": contenuto dell'incarico dell'esperto circa la verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., la scrivente con l'ausilio del custode ha proceduto al controllo della completezza della documentazione, depositando in data 20/02/2023 per via telematica la relativa *check list* e attestando la "completezza della documentazione" (ALL. 2 del decreto di nomina esperto).

IL CTU 

R.G.ES. 293/2022

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Il giorno 16/02/2023, acquisizione per via telematica presso l'U.T.E. di Palermo dello stralcio di mappa, delle planimetrie catastali e delle visure catastali attuali e storiche;
- Il giorno 06/04/2023 alle ore 15,30 si procedeva con il primo sopralluogo nel quale l'esecutato risultava assente;
- Il giorno 12/04/2023 alle ore 15,30 si procedeva con il secondo sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizione informazioni e verifica dello stato di conservazione dell'immobile) presso l'immobile sito in Partinico (PA) in Via Sandro Pertini n. 10, alla presenza del nominato custode giudiziario, dell'esecutato, previa comunicazione alle parti del custode giudiziario;
- Il giorno 15/05/2023 richiesta copia presso lo studio notarile [REDACTED] di Palermo dell'atto di compravendita relativo all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione che veniva trasmessa in data 01/06/2023, previo pagamento delle spese dovute;
- Il giorno 08/06/2023, richiesta telematica all'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico per accesso agli atti relativa alla unità immobiliare oggetto dell'esecuzione;
- Il giorno 08/06/2023, richiesta del certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Partinico;
- Il giorno 26/07/2023 richiesta all'Amministratore del condominio di documentazione condominiale;
- Il giorno 06/07/2023, acquisizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico della documentazione richiesta e rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- Il giorno 17/08/2023 acquisizione delle informazioni e della documentazione condominiale fornita dall'Amministratore p.t. del condominio.
- Il giorno 18/08/2023, acquisizione per via telematica presso l'U.T.E. di Palermo delle visure catastali aggiornate;

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale.

RELAZIONE TECNICA

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Beni immobili di piena proprietà del signor [REDACTED] I beni oggetto di pignoramento riguardano:

1. un appartamento per civile abitazione, sito a Partinico in Via Sandro Pertini n. 10, piano terra, scala A, interno 2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico nel foglio 40, particella 3368, subalterno 10, categoria A/2;
2. posto auto in garage sito a Partinico con accesso da via da denominare, oggi via Ragazzi del '99, piano interrato, scala A, identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico nel foglio 40, particella 3368, subalterno 32, categoria C/6.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

Per l'esatta individuazione del fabbricato condominiale nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato eseguito il confronto e la sovrapposizione della foto satellitare (**ALLEGATO II**) con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto (**ALLEGATO III**). **Vi è coincidenza.**



Confini

L'unità immobiliare confina a Nord con androne d'ingresso e corte esclusiva, a Sud con via Ragazzi del '99, ad Est appartamento adiacente e a Ovest con rampa di accesso al garage.

QUESITO N. 2: ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE.

LOTTO UNICO: costituito da un appartamento per civile abitazione sito a Partinico in Via Sandro Pertini n. 10, piano terra, scala A, interno 2 e posto auto in garage con accesso da via Ragazzi del '99.

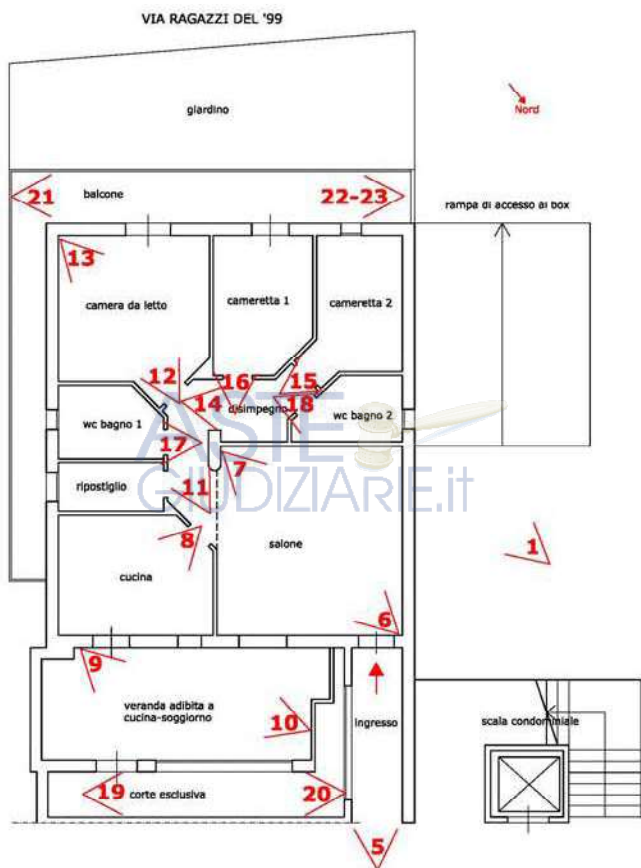
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona:

La via Sandro Pertini è compresa tra la via Catalano a nord, la via Ragazzi del '99 ad est e la via vecchia di Borgetto a sud. La zona fa parte di un'area destinata a "edilizia economica e popolare".

Servizi della zona ampliata: farmacia, scuola, negozi e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica in scala ridotta (ALLEGATO IV).



INGRESSO DA VIA SANDRO PERTINI, 10



1. VIA SANDRO PERTINI N. 10, PARTINICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. INGRESSO DA VIA SANDRO PERTINI N. 10



3. INGRESSO DA VIA RAGAZZI DEL '99

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. VIA RAGAZZI DEL '99



5. PIANEROTTOLO D'INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

R.G.ES. 293/2022



6.SALONE



7.SALONE



8. CUCINA 1



9.CUCINA 2 IN VERANDA



10. CUCINA 2 IN VERANDA



11. DISIMPEGNO



12. CAMERA DA LETTO



13. CAMERA DA LETTO



14. DISIMPEGNO



15. CAMERETTA 1



16. CAMERETTA 2



17. WC-BAGNO 1



18. WC-BAGNO 2



19. CORTE ESCLUSIVA



20. CORTE ESCLUSIVA



21. BALCONE E GIARDINO SU VIA RAGAZZI DEL '99



22. BALCONE E GIARDINO SU VIA RAGAZZI DEL '99



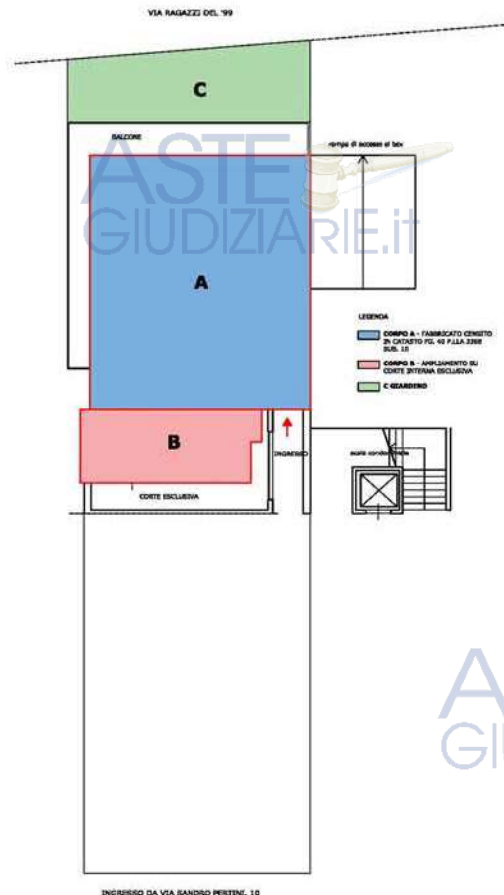
23. BALCONE E GIARDINO SU VIA RAGAZZI DEL '99



24. POSTO AUTO PIANO INTERRATO

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale la cui costruzione ha avuto inizio nel 1994 circa e si è conclusa nel 1997; il fabbricato è composto da n. 4 (quattro) piani fuori terra destinati a civile abitazione e un piano interrato destinato a box auto. All'appartamento sito al piano terra si accede dalla via Sandro Pertini al civico n. 10, scala A, interno 2. L'unità immobiliare si configura come un unico appartamento (CORPO A), una corte esclusiva di cui gran parte chiusa (CORPO B) e un piccolo giardino (C) (**ALLEGATO V**).



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICI STATO ATTUALE

Destinazione	Sup. netta mq	Coeff.	Sup. Com. mq	Esposizione	Condizioni
salone	24.94	1	24.94		buone
disimpegno	9.00	1	9.00	Nord-Ovest	buone
Camera da letto	16.20	1	16.20	Sud-Est	buone
Cameretta 1	9.52	1	9.52	Sud	buone
Cameretta 2	8.95	1	8.95	Sud-Ovest	buone
Cucina	12.96	1	12.96	Nord	buone
Wc-bagno 1	5.17	1	5.17	-	buone
Wc-bagno 2	4.44	1	4.44	-	buone
ripostiglio	3.61	1	3.61	-	buone
Corte esclusiva totale (senza ampliamento)	36,08	0.15	5.41	Nord	
Balcone	25.33	0.25	6.33	Sud	
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	17.26	1	17.26	-	
Giardino fino a mq 25 x 15% oltre 10%. 3.75+1.06=	35.58	0.15	4.81	Sud	
Superficie posto auto coperto	27.00	0.20	5.40		
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq			134.00		

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Unità Abitativa – caratteristiche generali	
Tipo di costruzione	Edificio in linea
Fondazioni	In conglomerato di cemento armato (c.c.a.)
Strutture e solai	Struttura intelaiata in conglomerato di cemento armato (c.c.a.) e solai in latero-cemento
Copertura	Piana in latero-cemento
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati

Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite	
Infissi	Interni: porte in legno – Esterni: in alluminio con vetro camera - Avvolgibili in plastica
Pavimenti	Pavimentazioni in piastrelle di gres e/o ceramica

Rivestimenti	Bagni rivestiti con piastrelle in ceramica
---------------------	--

Unità immobiliare – Finiture e impianti	
Impianto idrico	Autonomo da rete pubblica – Caldaia a gas (gpl)
Impianto elettrico	Autonomo – sottotraccia
Impianto riscaldamento	Presente con piastre radiante per ogni ambiente Presenza di pompe di calore.
Impianto fognario	In rete pubblica
Bagni	n. 2 wc-bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: lavabo, water, bidet e vasca.
Altri impianti	Video-citofono, televisivo e telefonico

Qualità del cespite	Abitazione in buono stato di conservazione
Necessità di interventi manutentivi	Non sono necessari interventi di manutenzione all'interno dell'appartamento, circa le parti condominiali, l'Amministratore comunica che: <i>"il condominio ha presentato regolare cilas entro i tempi previsti e sono in corso lavori legati al superbonus. Le quote straordinarie non contemplate nell'ambito dello stesso saranno oggetto di successiva delibera assembleare"</i> .

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

DATI CATASTALI ATTUALI

Da un'ispezione effettuata in via telematica e ricerche all'U.T.E. di Palermo si attesta che l'immobile è censito nel Comune di Partinico N.C.E.U. nel **foglio 40 alla particella n. 3368, subalterno 10**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 6,5 vani, via Sandro Pertini n. snc scala A interno 2 piano T, superficie 134 mq (**ALLEGATO VII**) e per il posto auto nel **foglio 40 alla particella n. 3368, subalterno 32**, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), scala A piano S1, superficie 27 mq (**ALLEGATO VIII**) entrambi intestati a:

- [REDACTED]

Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 10/06/2005 – Rep. n. 18402 – Rogante: [REDACTED]

[REDACTED] modello Unico n. 20060.1/2005 Reparti PI di Palermo in atti dal 29/06/2005.

VARIAZIONI STORICHE DELLA PARTICELLA AL N.C.E.U.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. nel Fg. 40 alla particella n. 3368 (**ALLEGATI IX - X**), al C.T. la particella del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato corrisponde al n. 3368 del foglio 40.

Situazione dell'Unità immobiliare:

- Data di presentazione 14/07/1997, prot. n. C01809.1/1997;
- dal 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Storia degli intestati dell'immobile:

- dal 14/07/1997 al 13/12/1998 l'intestatario risulta [REDACTED] (CF 03303190825), costituzione del 14/07/1997 in atti dal 14/07/1997.
- dal 13/12/1998 al 10/06/2005 l'intestatario risulta [REDACTED] [REDACTED] proprietario per intero in virtù dell'atto di assegnazione del Notaio [REDACTED] [REDACTED]
- Dal 10/06/2005 l'intestatario risulta [REDACTED] proprietario per intero in virtù dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di assegnazione del 13/12/1998 al n. ricevuto dal Notaio [REDACTED] ivi registrato il [REDACTED] alla quale a sua volta era pervenuto per costruzione fatta su terreno avuto localizzato dal Comune di Partinico con convenzione stipulata ai rogiti del notaio [REDACTED] [REDACTED]

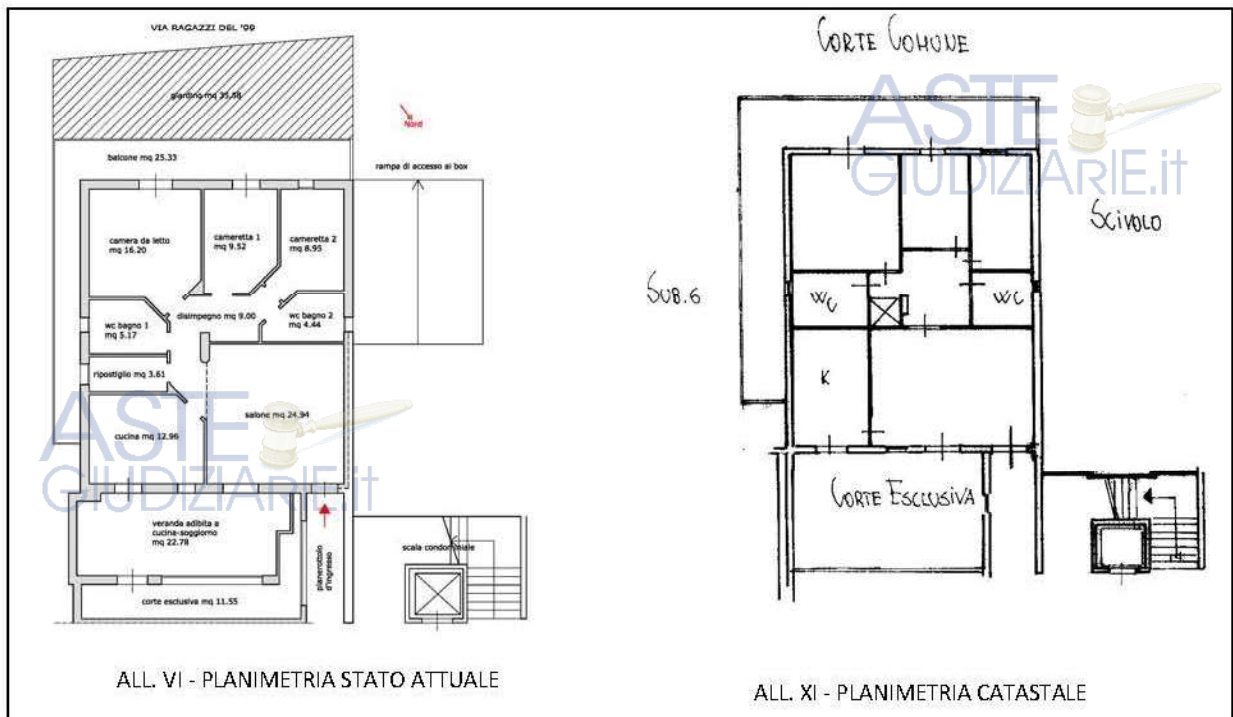
Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di compravendita.

Non risultano richieste di variazioni da parte dell'esecutato, o di terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Per quanto riguarda l'appartamento (foglio 40, particella n. 3368, subalterno 10), dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (**ALLEGATO VI**) e la situazione riportata nella planimetria catastale (**ALLEGATO XI**), si rilevano le seguenti difformità:

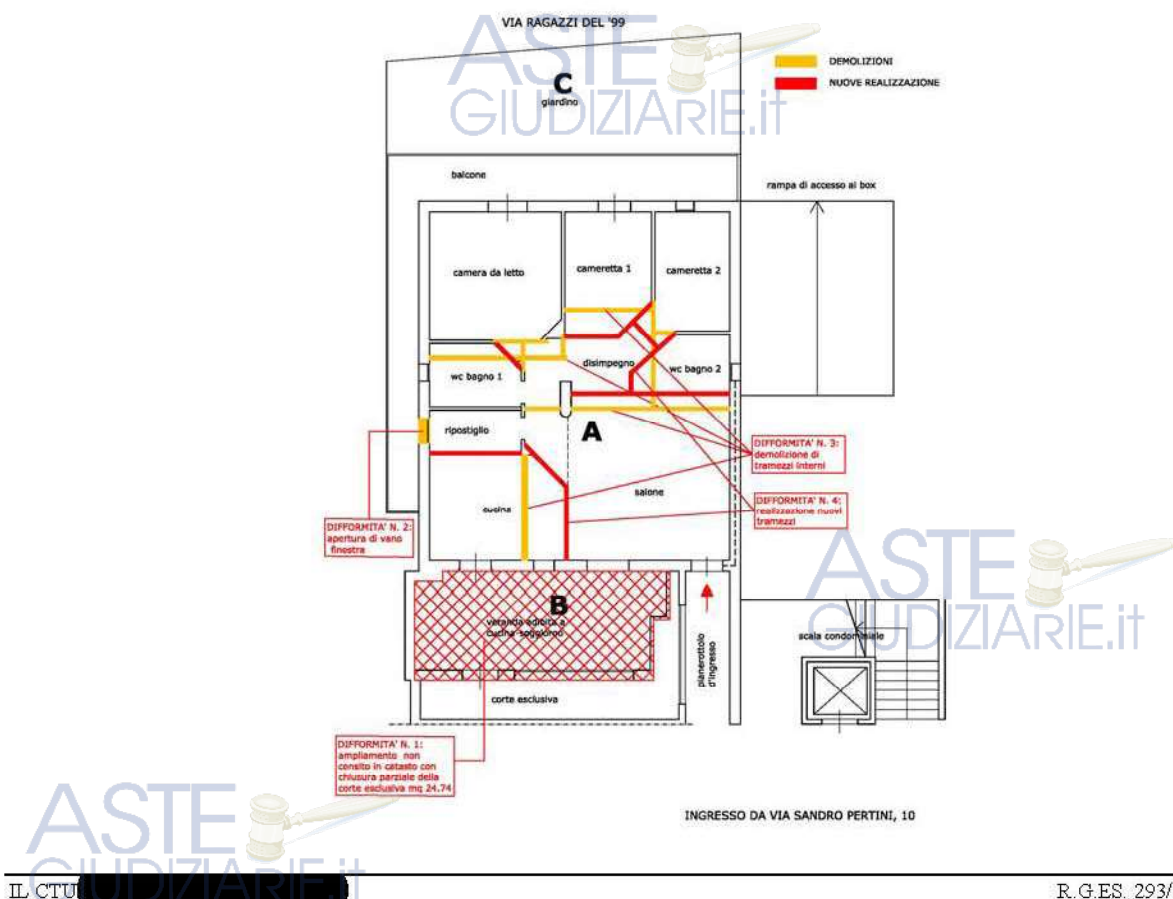
1. Ampliamento con chiusura parziale della corte esclusiva con struttura non precaria;
2. demolizione di muratura per apertura vano finestra;
3. demolizioni di nuovi tramezzi interni per una diversa distribuzione;
4. realizzazione di nuovi tramezzi.

RAFFRONTO TRA LA PLANIMETRIA DELLO STATO REALE E LA PLANIMETRIA CATASTALE



In vista di tali difformità si procede alla elaborazione della planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.

ALLEGATO XII - PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



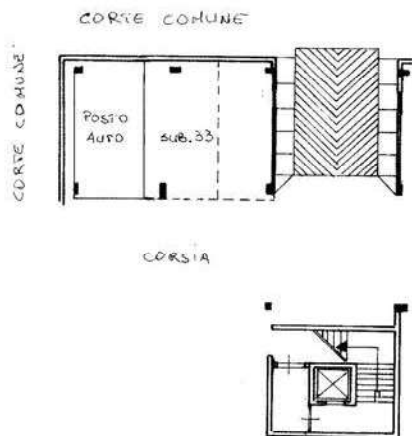
Per la variazione catastale (DOCFA) al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista catastale ed eliminare le difformità riscontrate, si prevede un costo pari a € 650,00 così descritto:

- | | |
|--|-----------------|
| • Tributi catastale | € 50,00 |
| • <u>Competenze per variazione catastale</u> | € 600,00 |
| SOMMANO | € 650,00 |

Tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima (vedasi punto 4 del quesito n. 8).

Per quanto riguarda il posto auto in autorimessa al piano interrato (foglio 40, particella n. 3368, subalterno 32), si allega planimetria catastale (ALLEGATO XIII):

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un edificio condominiale, ubicato a Partinico in via Sandro Pertini n. 10, scala A, piano terra, interno 2.

L'unità immobiliare si configura all'interno come un unico appartamento di altezza utile 2,70 metri composto da: salone, disimpegno, una camera da letto matrimoniale e due camerette, cucina, n. 2 wc-bagno, ripostiglio, una corte esclusiva, in parte chiusa senza alcun titolo edilizio, e adibita a cucina-soggiorno e un balcone prospiciente su un piccolo giardino POSTI SUL RETRO IN VIA Ragazzi del '99.

Fa parte del compendio immobiliare un posto auto in autorimessa al piano interrato.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al Foglio 40, particella 3368, rispettivamente sub. 10 per l'appartamento (A/2) e sub 32 per il posto auto (C/6); il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale per alcune difformità. Il relativo costo per la regolarità catastale (DOCFA) è stato detratto dal valore di stima.

Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n° 69 del 16/05/1994 e successivamente in data 04/03/1997 è stata rilasciata un'autorizzazione con provvedimento n. 22 per alcune varianti interne.

Non risulta ancora rilasciata dal Comune di Partinico per quest'unità immobiliare, il certificato di abitabilità/agibilità.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale e dal progetto allegato alle autorizzazioni rilasciate per alcune variazioni nella distribuzione interna dei vani che non riguardano le parti strutturali e comunque sanabili mediante "CILA tardiva" mentre, l'ampliamento realizzato nella corte esclusiva non potrà essere regolarizzato; i costi per la demolizione e il ripristino saranno detratti dal valore di stima. Riguardo l'apertura di un vano finestra della lavanderia, questo dovrà essere ripristinati in quanto non sanabili. I costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali riscontrate sono stati detratti nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Partinico con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall' A.R.T.A. con Decreto n. 414/DRU del 16/11/2000, in zona P.E.E.P. "Piano Edilizia Economia e Popolare".

PREZZO BASE euro 84.440,00

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10/06/2005

Come si evince dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. della Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliari sono pervenute al signor [REDACTED] [REDACTED] proprietario per intero in regime di separazione dei beni per **Atto di compravendita del** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 13/12/1998

Al signor [REDACTED] è pervenuto dalla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

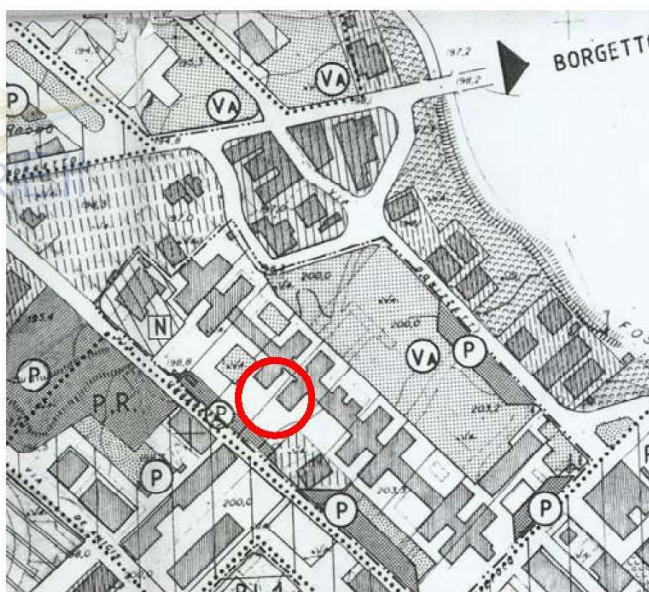
Destinazione urbanistica:

Per le unità immobiliari in oggetto è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che attesta quanto segue (**ALLEGATO XV**):

SICERTIFICA

Che l'immobile sito nel centro abitato del comune di Partinico, identificato in Catasto, Foglio di mappa n°40 particella n°3368 (fabbricato con corte), secondo il P.R.G. approvato dall' A.R.T.A. con decreto n°414/DRU del 16/11/2000, ricade, in zona P.E.E.P, " Piano Edilizia Economica Popolare", l'attività edilizia di iniziativa pubblica o privata e consentita previa approvazione di programmi costruttivi, strumento urbanistico.

Dello stralcio di P.R.G. (**ALLEGATO XVI**):



Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato tra il 1994 e il 1997. Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- **concessione edilizia n. 69 del 16/05/1994 (ALLEGATO XVII);**
- **autorizzazione opere in variante n. 227 del 04/03/1997 (ALLEGATO XVIII) ;**

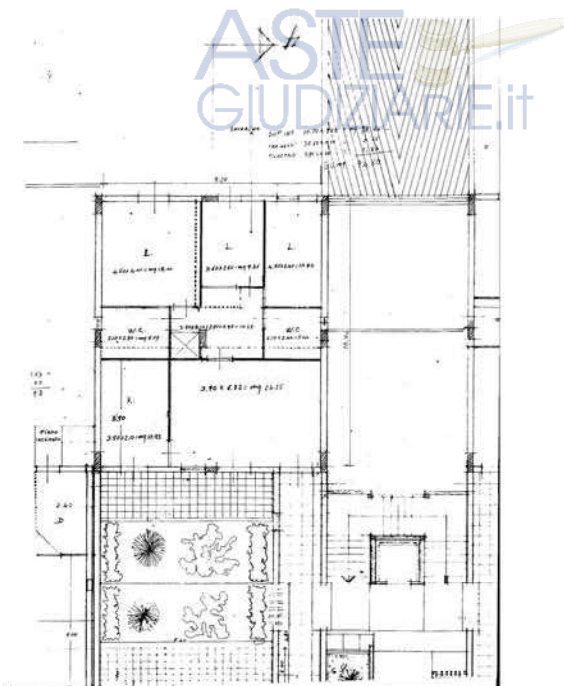
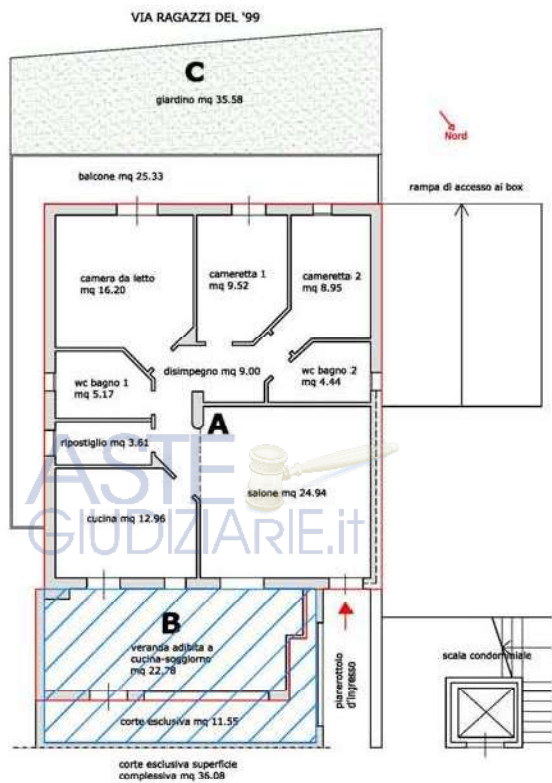
Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto di variante approvato, non vi è coincidenza come si evince dal raffronto delle planimetrie **STATO ATTUALE (ALLEGATO VI) E PROGETTO DI VARIANTE AUTORIZZATO (ALLEGATO XIX)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

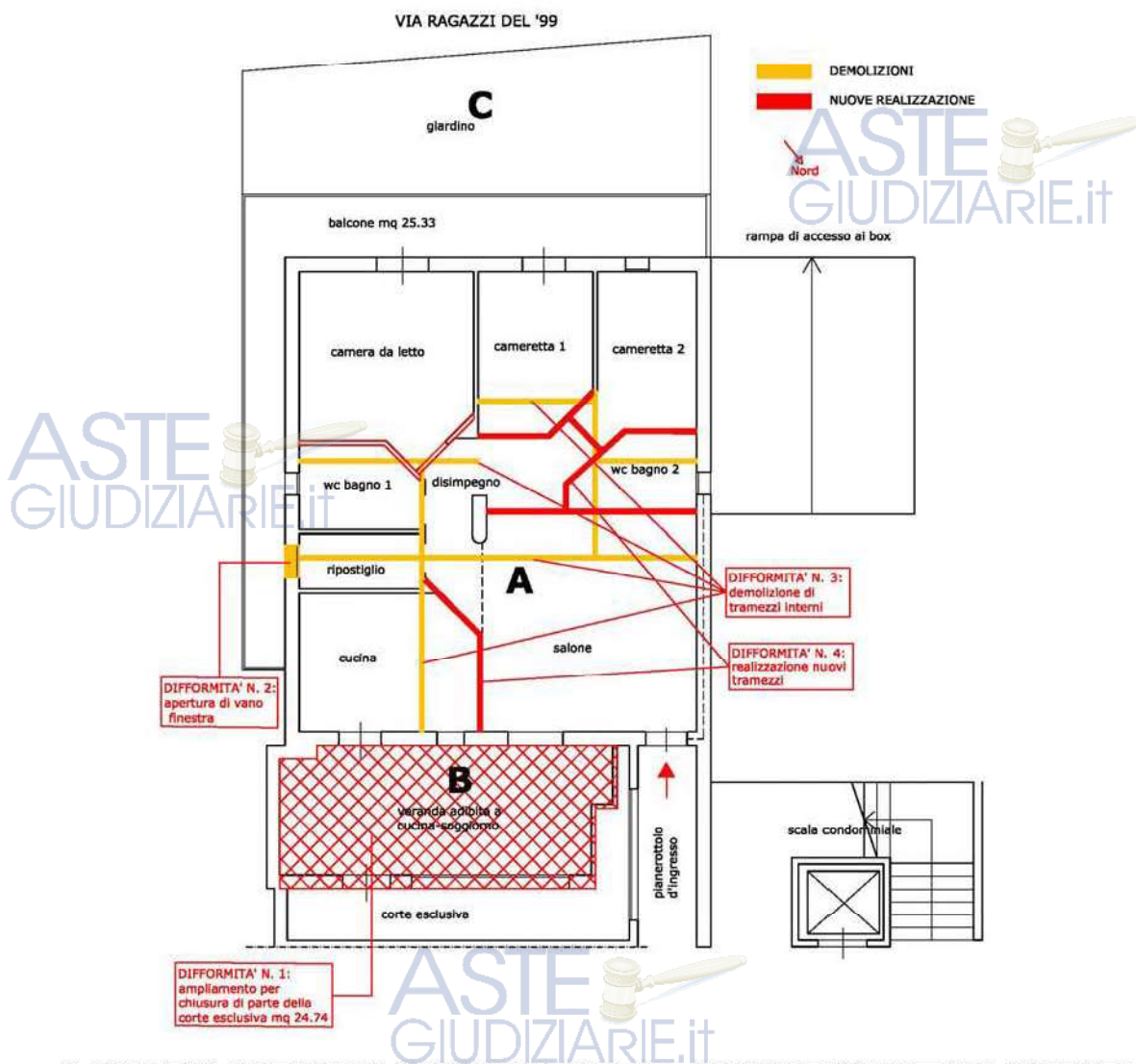
IL CTU

R.G.ES. 293/2022



Nel dettaglio si rilevano le seguenti difformità:

1. ampliamento per chiusura vano parziale della corte esclusiva (CORPO B);
2. demolizione di muratura per apertura vano finestra;
3. demolizioni di nuovi tramezzi interni per una diversa distribuzione;
4. realizzazione di nuovi tramezzi.



PLANIMETRIA STATO REALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DI VARIANTE AUTORIZZATO (ALLEGATO XX)

Si rileva che tali difformità coincidono con quelle già descritte al quesito n. 3 in merito al raffronto con la planimetria catastale. Pertanto è possibile asserire che vi è **coincidenza tra la planimetria catastale, il progetto autorizzato, ma entrambe non coincidono con lo stato dei luoghi.**

Alcune difformità interne potranno essere regolarizzate attraverso la CILA TARDIVA. Per l'ampliamento realizzato con la chiusura di parte della corte esclusiva, identificato in planimetria come CORPO B, si è accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale che non potrà essere presentata alcuna richiesta di legittimazione in quanto ricadenti in "PEEP" del P.R.G. e la volumetria possibile è già stata realizzata, pertanto **le opere eseguite abusivamente non potranno essere sanate e si dovranno eseguire i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi ante operam.** A tal proposito non risulta emesso ordine di demolizione della parte abusiva dell'immobile.

Per quanto riguarda invece la demolizione della muratura per la realizzazione di un vano finestra nella lavanderia, si dovrà prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi "ante opera"**.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile e il ripristino saranno detratti del valore di stima.

Per quanto riguarda il **posto auto** in autorimessa si attesta la **coincidenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e i grafici del progetto autorizzato.**

In riferimento all'area destinata a **giardino** prospiciente su via Ragazzi del '99, si rileva che il Comune con provvedimento del 21/07/1998 prot. n. 5430 revoca parzialmente l'autorizzazione edilizia n. 22 del 04/03/1997 limitatamente alla delimitazione delle superfici di pertinenza degli alloggi di piano terra in quanto ricadono sull'area acquisita al patrimonio indisponibile del Comune di Partinico destinata a servizi ed attrezzature di interesse comune giusta convenzione urbanistica [REDACTED] (**ALLEGATO XXI**). Successivamente la [REDACTED] a r.l. ha presentato ricorso al TAR in data 12/11/1998 prot. n. 9801 contro il Comune di Partinico per l'annullamento del provvedimento di revoca parziale (**ALLEGATO XXII**).

Da quanto potuto accertare presso il Comune di Partinico il contenzioso risulta ancora in corso.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE

L'unità immobiliare è abitata dal Signor Lunetto Giuseppe e dal suo nucleo familiare composto da moglie e due figli.

QUESTITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- | | |
|--|----|
| • Domande giudiziali | No |
| • Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | No |
| • Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | No |
| • Altri pesi o limitazioni d'uso | No |
| • Provvedimenti di imposizioni vincoli storico-artistici | No |
| • Atti impositivi di servitù | No |
| • Oneri condominiali | No |

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Palermo i [REDACTED]

contro [redacted] gravante sugli immobili.

- Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Palermo il [redacted]
[redacted]
[redacted] a favore di [redacted]
[redacted] gravante sulle aree sulle quali sono edificati gli immobili in oggetto
- Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Palermo il [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] gravante sulle aree sulle quali sono edificati gli immobili in oggetto

2. PIGNORAMENTI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Palermo il [redacted]
[redacted] gravante sugli immobili in oggetto.

3. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE (vedasi quesito n. 6)

3.1. Indicazione del costo della regolarizzazione opere interne ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2016:

• Per CILA tardiva diritti fissi	€ 100,00
• Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
• <u>Competenze professionali (Cassa di previdenza e I.V.A.)</u>	<u>€ 1.600,00</u>
SOMMANO	€ 2.700,00

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

4. DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE (vedasi quesito n. 3)

4.1. Variazione catastale con DOCFA

• Tributi catastale	€ 50,00
• <u>Competenze per variazione catastale (Cassa di previdenza e I.V.A.)</u>	<u>€ 600,00</u>
4.1 SOMMANO	€ 650,00

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

5.1 Redazione A.P.E.

€ 350,00

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

6. RIPRISTINO DEI LUOGHI "ANTE OPERAM"

- Per la demolizione dell'ampliamento (CORPO B) realizzato nella corte esclusiva e il ripristino *ante operam* e per la rimozione dell'infisso finestra e il ripristino della muratura del prospetto, si stimano i costi di € 6.000,00
- Per competenze tecniche (cassa di previdenza e IVA) € 1.800,00

Totale complessivo dei costi per la regolarizzazione dell'immobile

€ 7.800,00

7. SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali da saldare.

QUESITO N. 9: VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di pignoramento non ricade in suolo demaniale

QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Da quanto potuto accertare, per il bene oggetto di pignoramento non esistono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

A seguito di richiesta del 26/07/2023 all'Amministratore pro tempore del Condominio di via Sandro Pertini n. 10, [REDAZIONE] si riporta di seguito uno stralcio del prospetto riepilogativo fornito dalla stessa riguardante la situazione contabile alla data del 17 agosto 2023 (**ALLEGATO XXIII**):

- il sig. [REDAZIONE] ha regolarmente versato le quote condominiali fino al mese di luglio scorso, per cui non risultano dovuti se non eventuali futuri conguagli di bilancio;:
- la quota forfettaria mensile per l'immobile in oggetto ammonta ad € 54 (dal mese di marzo c.a.) escluso canoni idrici e fognari amap (forfettari e non ancora a consumo) ed eventuali quote extra richieste da codesta amministrazione;
- il condominio ha presentato regolare CILAS entro i tempi previsti e sono in corso lavori legati al superbonus. Le Quote straordinarie non contemplate nell'ambito dello stesso saranno oggetto di successiva delibera assembleare;
- non mi risultano contenziosi con il comune di Partinico relativamente al periodo inerente alla mia gestione nè pertinenze dell'immobile.

LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Per la tipologia di immobile e per l'esistenza di diverse tipologie edilizie similari (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il **metodo di confronto di mercato: il *Market Comparison Approach* (cd MCA)**, quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il *Market Comparison Approach* è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc..);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, ascensore, riscaldamento, giardino, terrazzo, locali, bagni, balconi, superficie commerciale, stato al rogito), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in

modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (*subject*) e gli immobili simili di prezzo noto (*comparables*), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da n equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in $n+1$ incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili *comparables* generici, di indici j e k , la differenza tra i relativi prezzi P_j e P_k è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT_{jk} delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$$V_{jk} = P_j - P_k = (CRT_{j1} - CRT_{k1}) \cdot p_1 + (CRT_{j2} - CRT_{k2}) \cdot p_2 + \dots + (CRT_{jn} - CRT_{kn}) \cdot p_n$$

in cui p_i sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per $i = 1, \dots, n$).

Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{1j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{2j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ \dots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{mj} - CTR_{0j}) \cdot P_j \end{cases}$$

dove:

P_j è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j -esima, con $J = 1, 2, \dots, m$ espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

CRT_{ji} , rappresenta la caratteristica i -esima, con $i = 1, 2, \dots, n$, della generica compravendita j -esima;

p_i è il prezzo marginale della caratteristica i -esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D^{-1} \times P$$

dove:

p è il vettore di stima costituito da $n + 1$ elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

$$P = \begin{bmatrix} V \\ P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ($\det D \neq 0$ e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;
2. Il sistema è sottodeterminato ($m < n + 1$) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: $p = (DT \times D)^{-1} \times P$;
3. Il sistema è sovradeterminato ($m \geq n + 1$) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: $p = (DT \times D)^{-1} \times DT \times P$.

L'immobile oggetto di stima particolareggiata, consiste di una unità immobiliare ad uso residenziale (cd) *subject*), riferita al 2° (secondo) semestre 2022. Il compendio immobiliare, dal sopralluogo generale, presenta le seguenti caratteristiche:

- piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito a Partinico (PA) in Via Sandro Pertini n. 10, piano terra, scala A, interno 2, censito al N.C.E.U. al Fg. 40, particella n. 3368, subalterno 10, categoria A/2, vani 6,5; l'appartamento ha altezza utile 2,70 metri (CORPO A) ed è composto da: salone, disimpegno, una camera da letto matrimoniale e due camere da letto singolo, cucina, n. 2 wc-bagno, ripostiglio. La corte esclusiva ha una superficie complessiva di mq 36,08 m; una parte della corte (CORPO B) è stata chiusa e adibita a cucina-soggiorno, infine è presente un balcone ad angolo prospiciente su un piccolo giardino (C)
- posto auto in autorimessa interrata con accesso da via Ragazzi del '99, censito al N.C.E.U. al Fg. 40, particella n. 3368, subalterno 32, categoria C/6, mq 27. La zona è dotata di buoni collegamenti con il resto della città e con la tipologia edilizia prevalente residenziale [A/2 e A/3], avente caratteristiche civili medie. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di **mq 134,00**; è fornito di impianto di riscaldamento; presenta una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria; ha uno stato manutentivo normale.

Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate (http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/), si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso ed alle relative quotazioni. In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: SEMICENTRALE/espansione centro storico, codice di zona: C1 del Comune di Partinico, riferiti al II° semestre del 2022,

per abitazioni di tipo civile, fornisce valori unitari (a mq) compresi **tra i 520,00 ed i 780,00 Euro (ALLEGATO XXIV)**.

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd *comparables*), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (*subject*), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (*comparables*) sono:

a) Offerte di Agenzie immobiliari:

- CASA E' via Dei Quartieri, 44 – PA – Cod. annuncio: EK-105082467/comparable - C1
- TECNORETE – Balestrate SRL, via Madonna del Ponte, 65 – PA – Rif. 60746381 /comparable – C2
- TECNORETE di Partinico– PA – cod. annuncio EK-82018754/comparable – C3

<p>Pianta Piano 3°</p>	<p>Pianta Piano 2°</p>	<p>Pianta Piano 2°</p>
<p>Comparable C1</p>	<p>Comparable C2</p>	<p>Comparable C3</p>

Pianta Piano Terra	
Subject	Subject

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali	3	5	3	6,5
Superficie commerciale (m2)	109	150	200	130
Bagni	2	2	2	2
Riscaldamento	Assente	Assente	Presente	Presente
Condizioni	normali	normali	normali	normali
Anno di costruzione	1970	1985	1980	1997
Piano	3°	2°	2	PT
Totale piani	5	3	4	4
Ascensore	presente	presente	presente	presente
Balconi	sì	sì	sì	sì
Posto auto	no	no	sì	sì
Stato al rogito	Libero	Libero	Libero	Occupato
Prezzo (€)	78.000	130.000	155.000	?



genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: PARTICELLO
Fascia/Zona: Territorio/SPERANZA CENTRA STORICA
Codice di zona (1):
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

ASTE GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	780	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	450	630	L	1,7	2,2	L
Box	NORMALE	435	620	L	2,4	3,2	L

Avendo ampliato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca della stima (*comparables* C1, C2 e C3), occorre riallineare, cronologicamente i prezzi ed omogeneizzare quelli degli immobili situati nella stessa zona di quella dell'immobile di stima. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, si effettua il riallineamento attraverso una apposita tabella dati, utilizzando gli indici ISTAT (FOI), di rivalutazione monetaria.

TABELLA DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable C ₁	Comparable C ₂	Comparable C ₃	Subject	
Zona OMI		B1	C1	B1	C1	
Semestre Omi		2° Sem. 2022	2° Sem. 2022	2° Sem. 2022	(Epoca di stima) 2° Sem. 2022	
Epoca del Dato	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	830	520	830		
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca comparabile	610	780	610		
	Coefficiente di epoca $K_{ei} = V_{OMI \text{ epoca di stima}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	1,361	0,667	1,361	$V_{OMI \text{ min}}$	$V_{OMI \text{ max}}$
Localizzazione generale	Valore Centrale OMI residenziale zona subject ed epoca di stima	830	520	830	520	780
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	610	780	610		
	Coefficiente di zona $K_{zi} = V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	1,361	0,667	1,361	Prezzo min adm	520 - 400
Prezzo rilevato all'epoca della stima P_{ci} [€]		78.000,00	130.000,00	155.000,00	Prezzo max adm	780+ 400
Consistenza ragguagliata S [m ²]		109	150	200	Costo unitario €/m	520
Prezzo unitario $p_{ci} = P_{ci} / S_{ci}$ [€/m ²]		716	867	775	Costo unitario €/m	780
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = 0,50 \times (V_{OMI \text{ med}} \times k_{ei} + p_{ci} \times k_{zi})$ [€/m ²]		902	549	942		

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test, rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti. Occorre ora verificare che essi siano compresi nel *range* di ammissibilità, costituito dall'intervallo OMI della zona del *subject*

all'epoca della stima. Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (B7) è registrato (per la tipologia in esame) un valore minimo di € 520,00 ed un valore massimo di € 780,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

Valore minimo = € 520,00/m²

Valore massimo = € 780,00/m²

Risulta, quindi, che dei tre *comparables*, con cui si è costituito il campione estimativo, tutti e tre superano il test di ammissibilità. Prezzi complessivi, da considerare nelle successive analisi, per i tre immobili risultanti ammissibili, saranno quelli omogeneizzati che hanno superato il test. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (*comparables*). Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati a 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.

Semicentrale (C)	1,20		1,20		1,20
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,30	1,20	1,30	1,20
Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00				
2	0,70				
3	0,60		0,60		
4 e O.	0,50	0,50		0,50	0,50
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80				0,80
Realizzato da 45 anni e O.	0,70	0,70	0,70	0,70	
SUBTOTALE PRODOTTI		0,35	0,42	0,35	0,40
Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85				0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05	1,05	1,05	1,05	
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00			1,00	1,00
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 x p.)		0,40	0,40		
Bagni ed Complementi					
Bagni: 1,0 - (N° locali - N° bagni) x 0,1		0,10	0,30	0,10	0,45
Balconi: SI = 1,10; NO = 0,90		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,00	1,05
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALE PRODOTTI		0,05	0,15	0,12	0,46
Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	
Locato	1,20				1,20
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 m ²	1,20				
Compresa fra 70 m ² e 100 m ²	1,10	1,10	1,10	1,10	
Maggiore di 110 m ²	1,00				1,00
SUBTOTALE PRODOTTI		1,43	1,43	1,43	1,20
TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		0,03	0,10	0,08	0,27
Le caratteristiche da analizzare, in questo caso, sono quelle estrinseche ambientali (C.E.A.) e quelle intrinseche posizionali (C.I.P.) : degli edifici, delle unità immobiliari e di quelle legali.					
IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.			
Comparable C1	1,30	0,03			
Comparable C2	1,20	0,10			
Comparable C3	1,30	0,08			
Subject	1,20	0,27			
		MATRICE DI VALUTAZIONE			Vettore prezzi corretti noti [€/m²]
IMMOBILE	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.		
Comparable C1	1	-0,10	0,24	786,00	
Comparable C2	1	0,00	0,16		
Comparable C3	1	-0,10	0,19		
	0,15111	1	0,15111		
	0,17215	1	0,17215		
	0,1224	1	0,1224		
	mq	€/mq	totale €/mq		
	134,00	786,00	105.324,00		

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare il **valore unitario pari a € 786,00/mq.**

Nota, pertanto, l'incognita $V1 = € 786,00/mq$, il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di: **€ 786,00/mq x 134,00 m2 = € 105.324,00 (centocinquemilatrecento-ventiquattro/zero).**

A tale importo devono essere detratti i seguenti costi:

3.1	Costo per la regolarizzazione opere interne ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2016 e competenze tecniche	€	2.700,00
4.1	Variazione catastale (DOCFA)	€	650,00
5.1	A.P.E.	€	350,00
6.1	Opere per il ripristino dei luoghi "ante operam" e competenze tecniche	€	7.800,00
		€	11.500,00
Pertanto:			
	€ 105.324,00	-	€ 11.500,00 = € 93.824,00
(di consi Euro novantatremilaottocentoventiquattro/00)			

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Al prezzo a base d'asta di € 93.824,00 (novantatremilaottocentoventiquattro/00) è stato applicato una riduzione del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto:

$93.824,00 - 10\% = 93.824,00 - 9.382,40 = € 84.441,60$ in c.t. **€ 84.440,00 (Euro ottantaquattromilaquattrocentoquaranta/00).**

Certa di avere adempiuto all'incarico conferitomi, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione composta da n. 34 pagine e da n. 24 allegati che ne costituiscono parte integrante, ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Palermo, 18 agosto 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato

Il CTU

Arch. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU [REDACTED]

R.G.ES. 293/2022

35

Elenco allegati:

- I. Verbale di inizio operazioni peritali
- II. foto satellitare
- III. stralcio estratto di mappa catastale
- IV. planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica
- V. planimetria generale
- VI. planimetria con rilievo dello stato attuale
- VII. visura catastale attuale sub 10 aggiornata al 18.08.2023
- VIII. visura catastale attuale sub 32 aggiornata al 18.08.2023
- IX. visura catastale storica sub 10
- X. visura catastale storica sub 32
- XI. planimetria catastale sub 10
- XII. planimetria stato reale con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
- XIII. planimetria catastale sub 32
- XIV. atto di proprietà
- XV. Certificato di destinazione urbanistica
- XVI. Stralcio di PRG
- XVII. Concessione edilizia n. 69 del 16/05/1994
- XVIII. Autorizzazione opere di variante n. 22 del 04/03/1997
- XIX. grafici del progetto approvato in variante
- XX. planimetria di confronto stato attuale e progetto autorizzato
- XXI. Provvedimento di revoca parziale dell'autorizzazione opere in variante
- XXII. Ricorso al TAR
- XXIII. Certificazione dell'Amministratore sulla situazione contabile
- XXIV. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022 – 2° semestre e Stralcio della zona estratto da *google maps*
- XXV. [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]