



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

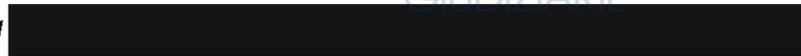
ESECUZIONE N. 198/2023 R.G. Es.

GIUDICE: Dott. MINUTOLI Fabrizio

CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORI



PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE

Geom. SCUDERI Giuseppe



SOMMARIO

1. PREMessa ED ELENCO DEI QUESITI POSTI.....	2
1.1. LIMITI DEL LAVORO	3
2. RISPOSTA AI QUESITI.....	4
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
2.2. QUESITO 2: ELENCAre ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO....	7
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	12
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	16
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	17
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	18
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	23
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	24
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	24
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	24
2.11. QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	25
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	35
3. CONCLUSIONI.....	35
4. ELENCO ALLEGATI.....	36

1. PREMessa ED ELENCO DEI QUESITI POSTI

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Scuderi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4188, nonché iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, con studio in Viale Francia n. 2/F – Palermo – con atto notificato a mezzo PEC del 07/10/2024 è stato nominato, ai sensi dell'art. 569 comma 1 del c.p.c., dal Tribunale di Palermo – VI Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari, in persona dell'illustrissimo Giudice Dott. Minutoli Fabrizio (Giudice Esecutore), quale esperto stimatore nella **procedura esecutiva immobiliare n. 198/2023 R.G.Es. promossa dalla**

[REDACTED]

[REDACTED]

e rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Fioretti del foro di Roma (indirizzo di posta elettronica certificata: andrea.fioretti@realpec.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma

[REDACTED]

i [REDACTED]

Lo stesso Giudice nominava quale Custode del bene l'Avv. Fabio Maggiore.

In data 10/10/2024 si trasmetteva a mezzo PEC e per via telematica Verbale di Giuramento per accettazione dell'incarico.

In ottemperanza ai dettami preliminari previsti dall'incarico lo scrivente procedeva con l'inizio delle operazioni di sopralluogo effettuate in data 07/11/2024, direttamente sui luoghi oggetto di valutazione alla presenza [REDACTED] In

quell'occasione sono stati esperiti i dovuti rilievi metrici e fotografici, presa visione dello stato dei luoghi con particolare riferimento alle caratteristiche edili, impiantistiche ed architettoniche, nonché del contesto edilizio ed urbano di zona. In quella stessa sede il debitori consentivano di fotografare il loro atto di compravendita dell'immobile, nonché il precedente atto di provenienza.



Ultimate le operazioni di sopralluogo veniva redatto opportuno verbale che, data lettura alle parti, veniva sottoscritto da tutti i presenti (**ved. all. n. 1**).

L'ill.mo Giudice nell'atto di nomina poneva, altresì, all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

- 1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;*
- 2) *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
- 10) *Verificare la presenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *Procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Stante ciò, presa visione dei suddetti quesiti, l'esperto ha dato luogo a tutte quelle attività di reperimento ed indagine ritenute essenziali per l'espletamento dell'incarico, assumendo le dovute informazioni ed acquisendo tutta la documentazione in ambito di Titolarità, Vincolistica, Catastale, Urbanistico-Edilizio, amministrativa ed estimativa. Analizzata tutta la documentazione si è reso edotto rassegnando la seguente relazione tecnico-estimativa.

1.1. LIMITI DEL LAVORO

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il rilievo dell'unità immobiliare è stato effettuato *ex novo*, è stata data la possibilità di accedervi e di visionare tutti gli ambienti che la costituiscono;
- Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione;



- È stata condotta un'indagine documentale presso i competenti Uffici con conseguente recupero documentale;
- È stata condotta un'indagine di mercato della zona ove ricade l'immobile pignorato consultando la banca dati telematica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), reperendo atti di compravendita di beni simili a mezzo del portale telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.), acquisendo dati presso siti internet specifici per la pubblicità di immobili in vendita in affidamento ad Agenzie immobiliari note;
- I dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.



2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare ha per oggetto la piena proprietà del bene sito in Capaci (PA)

– Via Monsignor Siino n. 47 scala C, costituito da un appartamento posto al piano terzo, prima porta a destra salendo le scale, interno 6, costituente porzione di un edificio pluripiano in condominio. L'immobile è **identificato al Catasto Urbano di Capaci (PA) con il foglio di mappa n. 3 – particella n. 896 subalterno n. 24.**

Dall'esame della documentazione presente agli atti si ha evidenza della **corrispondenza tra il diritto reale pignorato ed il diritto in titolarità dei soggetti eseguiti in forza dell'atto di acquisto trascritto a loro favore.**

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono in maniera univoca all'immobile pignorato, eccetto il numero civico che nello stesso atto risulta essere il 45/b invece che il 47.

Nello stesso atto di pignoramento viene rappresentato altresì che: *“a seguito di variazione della toponomastica del 13/03/2017 prat. n. PA0049694 in atti dal 13 marzo 2017 derivante da aggiornamento ANSC (n. 6812.1/2017) vi è stata catastalmente la correzione dell'indirizzo dell'immobile sopra descritto sito in Capaci (PA), Via Giovambattista Vassallo, posto al piano 2° e distinto al NCEU Foglio 3, p.lla 896, sub. 24, categ. A/3, cl 3, vani 5,5, RC €. 426,08”.*

Esaminata la Visura catastale storica reperita, si dà atto che allo stato attuale i dati riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio non risultano essere puntualmente allineati per quel che riguarda la toponomastica ed il livello di piano, attualmente, in modo erroneo



GIUSEPPE SCUDERI

GEOMETRA – CONSULTING STUDIO & SERVICES

viene riportato l'indirizzo Via Giovambattista Vassallo snc, piano 2°, invece che Via Giovambattista Vassallo n. 47 nonché Via dei Pini n. 5 piano 3°.

I dati identificativi catastali riportati in visura, nonché i dati connessi alla titolarità e l'accoppiamento della planimetria catastale, risultano essere coerenti/corretti, pertanto non sussistono incoerenze tra quanto riportato nell'atto di pignoramento ed i dati effettivi dell'immobile.

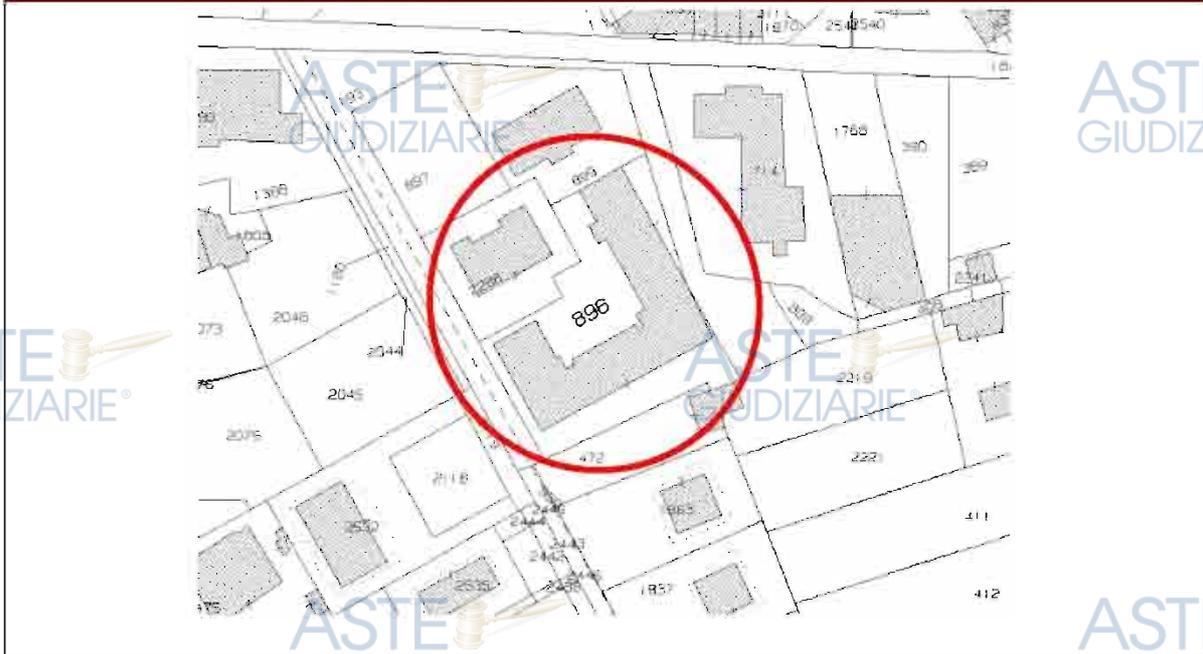
Tuttavia, dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale depositata, si sono riscontrate delle difformità sostanziali per criticità riguardanti variazioni distributive e di sagoma, così come dettagliatamente descritto al successivo punto 2.3 in risposta al quesito n. 3.

Al fine di verificare l'esatta individuazione del fabbricato ove ricade il bene pignorato è stato effettuato un opportuno raffronto delle foto satellitari con la mappa catastale come da immagini che seguono.





STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE FOGLIO N. 3 – PARTICELLA 896



**SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE CON LA FOTO AEREA
ESTRATTA DAL SITO FORMAPS DI STIMATRIX**





In relazione alle caratteristiche del bene pignorato ed a garanzia di una migliore appetibilità commerciale sul mercato immobiliare **viene costituito un Lotto Unico**.

L'unità immobiliare costituente, quindi, un unico lotto, è ubicata al civ. 47 scala C di Via Giovambattista Vassallo (già Via Monsignor Siino) piano terzo – prima porta a destra salendo le scale, essa confina:

- a nord-ovest su distacco con altri fabbricati p.lla 899;
- a est su cortile interno e su distacco con altri fabbricati p.lle 193 e 714;
- a sud-ovest con altra unità immobiliare adiacente sub. 23;
- a ovest su cortile interno e su distacco con altri fabbricati p.lle 2288.

2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Lotto Unico

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento costituente porzione di un edificio realizzato alla fine degli anni '70 ed i primi degli anni '80, con struttura portante intelaiata in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra. L'edificio ha la forma di un ferro di cavallo è costituito da tre corpi scala, la scala A, la B e la C, con accessi indipendenti dall'area cortiliva condominiale, accessibile, quest'ultima, da un passo carraio ed uno pedonale posti al civico 47 della Via Giovambattista Vassallo, nonché dall'accesso carraio posto al civico 5 della Via dei Pini. Il piano terra dell'edificio è costituito da box auto, mentre i piani soprastanti da unità immobiliari ad uso residenziale, per le scale A e B tre appartamenti per piano, per la scala C due appartamenti per piano, per un totale di 24 uu.ii.

Tale zona è caratterizzata principalmente da edifici a prevalente destinazione residenziale di tipo civile.

L'area su cui ricade l'immobile è a pochi passi del centro storico del Comune di Capaci tuttavia è definita come "zona periferica di sviluppo del centro urbano" ed è servita dai mezzi pubblici, quali autobus di linea. È altresì dotata di servizi pubblici quali scuole, attività commerciali di "vicinato" e "medie strutture di vendita", agenzie bancarie, ecc..

All'interno dell'area esterna condominiale è possibile parcheggiare le auto ma non vi è l'assegnazione di posti. I parcheggi di zona, posti nelle strade, sono a titolo gratuito.



Dall'area esterna pertinenziale dell'edificio si ha accesso ai corpi scala che conducono ai vari livelli di piano (3 in totale oltre il piano terra ed il piano copertura). La scala C disimpegna sei appartamenti,



due per piano. La scala è altresì dotata di impianto ascensore (uno per scala) ma al momento del sopralluogo risultava essere non funzionanti.

Il fabbricato si inserisce in un contesto caratterizzato da edifici per la residenza realizzati tra la fine degli anni '70 e gli anni '80 / '90 e per tale ragione hanno caratteristiche costruttive diverse gli uni dagli altri. Quelli più "antichi" si elevano fino a due elevazioni fuori terra e rappresentano quelle case poco fuori il centro abitato divenute, nel tempo, residenze mono e bi familiari, quelli più "moderni", invece, superano i tre piani e possono arrivare anche a 7 piani fuori terra.



Fronte nord-ovest dell'edificio con vista della porzione immobiliare di piano 3° oggetto di valutazione

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata all'ultimo piano del fabbricato, il terzo, con accesso dalla prima porta posta a destra salendo le scale. Essa è costituita da un ingresso, da un ampio vano soggiorno/salone /living, da due camere da letto, una stanza da pranzo, una cucina, un w.c. doccia ed un ripostiglio. Completano il perimetro di proprietà due balconi complanari l'appartamento e

prospicienti a nord-est ed a nord-ovest. L'appartamento ha una tripla esposizione, una sul fronte ovest (su area interna condominiale), una a nord-ovest e l'altra a est, rispettivamente su distacchi con altri fabbricati.



Vista dell'ingresso al corpo scala C

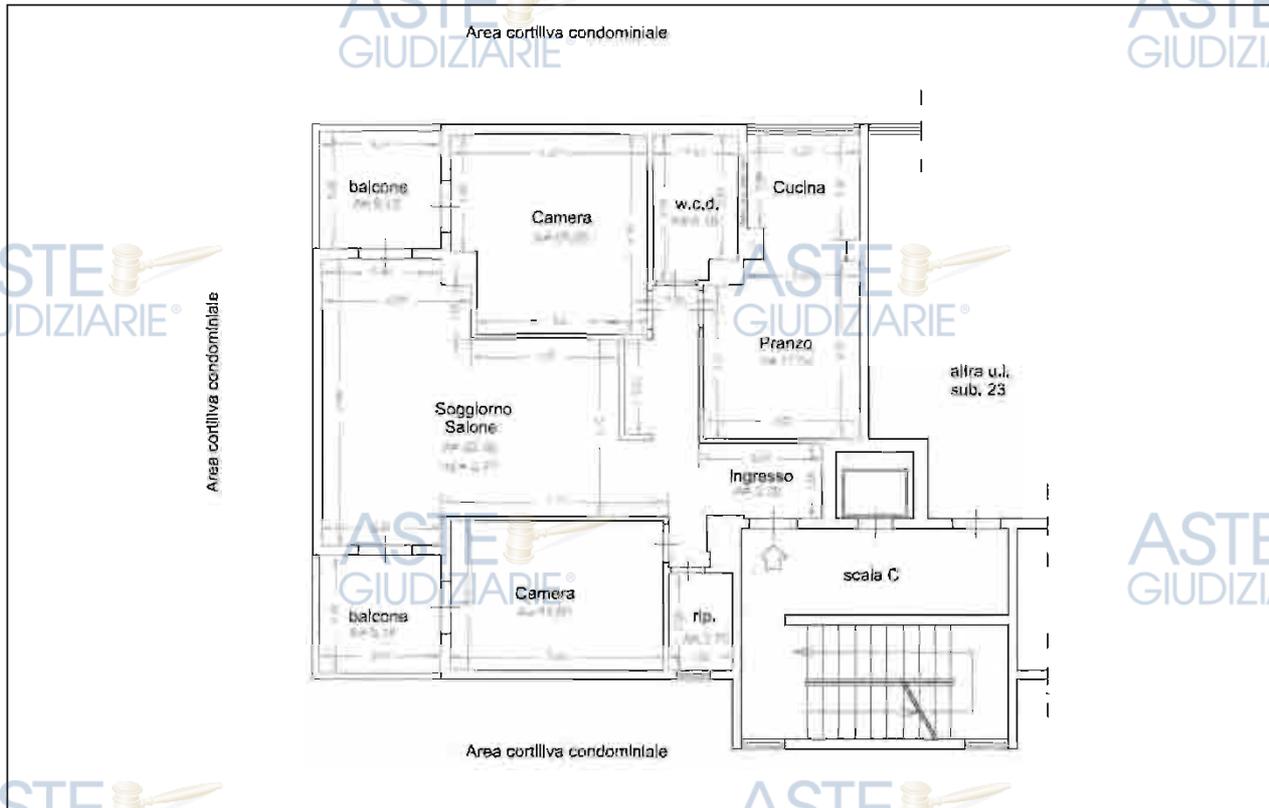


Vista del pianerottolo condominiale di piano 3°

Tutti gli affacci godono di un'ottima luminosità, poiché distanti da fabbricati circostanti. Il fabbricato, complessivamente, versa in un sufficiente stato d'uso e manutenzione, in sede di sopralluogo si sono accertate delle umidità nel soffitto, sparse su tutto l'appartamento, derivate da infiltrazioni dal terrazzo di copertura. Tali infiltrazioni hanno causato lo sfaldamento dell' strato di coloritura e di



finitura ed in alcuni punti il distaccamento dell'intonaco. Si evidenziano altresì criticità connesse alle finiture ed agli intonaci esterni (facciate, cornicioni, sotto-balconi ecc. ecc.), tuttavia, da un'indagine visiva non sono state rilevate criticità strutturali.



I pavimenti di tutti gli ambienti sono stati rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti sono rifinite ad intonaco, lisciate a gesso e colorate con ducotone lavabile e traspirante. Il servizio igienico è dotato degli elementi essenziali da bagno (vaso, lavabo e bidè), nonché ed un piatto doccia. Le pareti sono lisciate a gesso e colorate con ducotone lavabile e traspirante.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro semplice con oscuranti a serrande, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato, la porta di ingresso è blindata.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, essi sembrerebbero risalire all'epoca di realizzazione del fabbricato e corrispondenti alla normativa vigente in materia all'epoca della loro realizzazione, per essi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e non è dotato di approvvigionamento di gas metano. All'interno dell'appartamento sono state rilevate delle pompe di calore (due split aria calda/fredda) poste rispettivamente nella camera da letto e nel vano soggiorno/salone.



L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto all'interno del w.c..

In ambito edilizio-amministrativo ed in ambito catastale l'immobile presenta delle criticità così come meglio rappresentato nei seguenti paragrafi 2.3 e 2.6.



Area soggiorno salone



Camera



Camera matrimoniale



w.c.d.



Cucina



Stanza da pranzo



Durante il corso delle operazioni di sopralluogo si è altresì effettuato un rilievo metrico dimensionale tale da accertare la consistenza dell'immobile e dei seguenti dati metrici:

Superficie utile netta dei locali principali

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
Ingresso	3,70
Soggiorno salone	32,30
Ripostiglio	2,70
Camera	13,60
Camera padronale	16,00
w.c.d.	5,10
Cucina pranzo	17,30
Totale	90,70

Superficie scoperta

AMBIENTE	SUP. NETTA mq.
Balcone 1	6,15
Balcone 1	6,15
Totale	12,30

Superficie lorda abitabile = mq. 109,07
Altezza di luce netta = m. 2,70
Altezza di interpiano = m. 3,00
Volume totale = mc. 327,21

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica

2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dall'analisi della documentazione catastale reperita, ovvero:

- visura storica catastale Catasto Urbano (**ved. all. n. 2**);
- visura storica catastale Catasto Terreni (**ved. all. n. 3**);
- estratto di mappa catastale (**ved. all. n. 4**);
- planimetria catastale depositata (**ved. all. n. 5**);

è emerso quanto segue:

CATASTO TERRENI - Comune censuario di Capaci

Foglio	Particella	Qualità	Sup. m ²	Note
3	896	Ente Urbano	2.305	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/02/2006 Pratica n. PA0056723 in atti dal 24/02/2006 (n. 1651.1/2006)



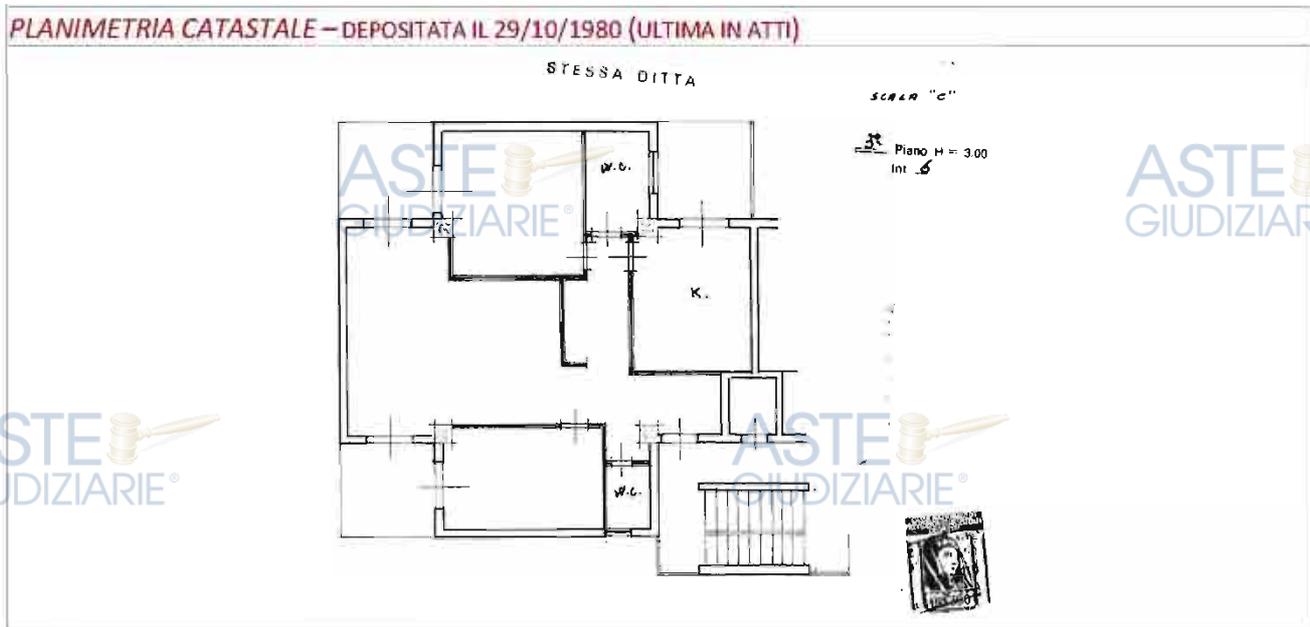
L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di indagine risulta correttamente rappresentato nella mappa catastale, esso è identificato alla sezione terreni del catasto con la particella n. 896.



CATATO URBANO - Comune censuario di Palermo

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Note
3	896	24	A/2	3	5,5 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2017 Pratica n. PA0049694 in atti dal 13/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6812.1/2017).

INT





ANALISI DELLE CRITICITÀ

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio in data 29/10/1980 (ultima in atti) si sono riscontrate delle criticità consistenti in:

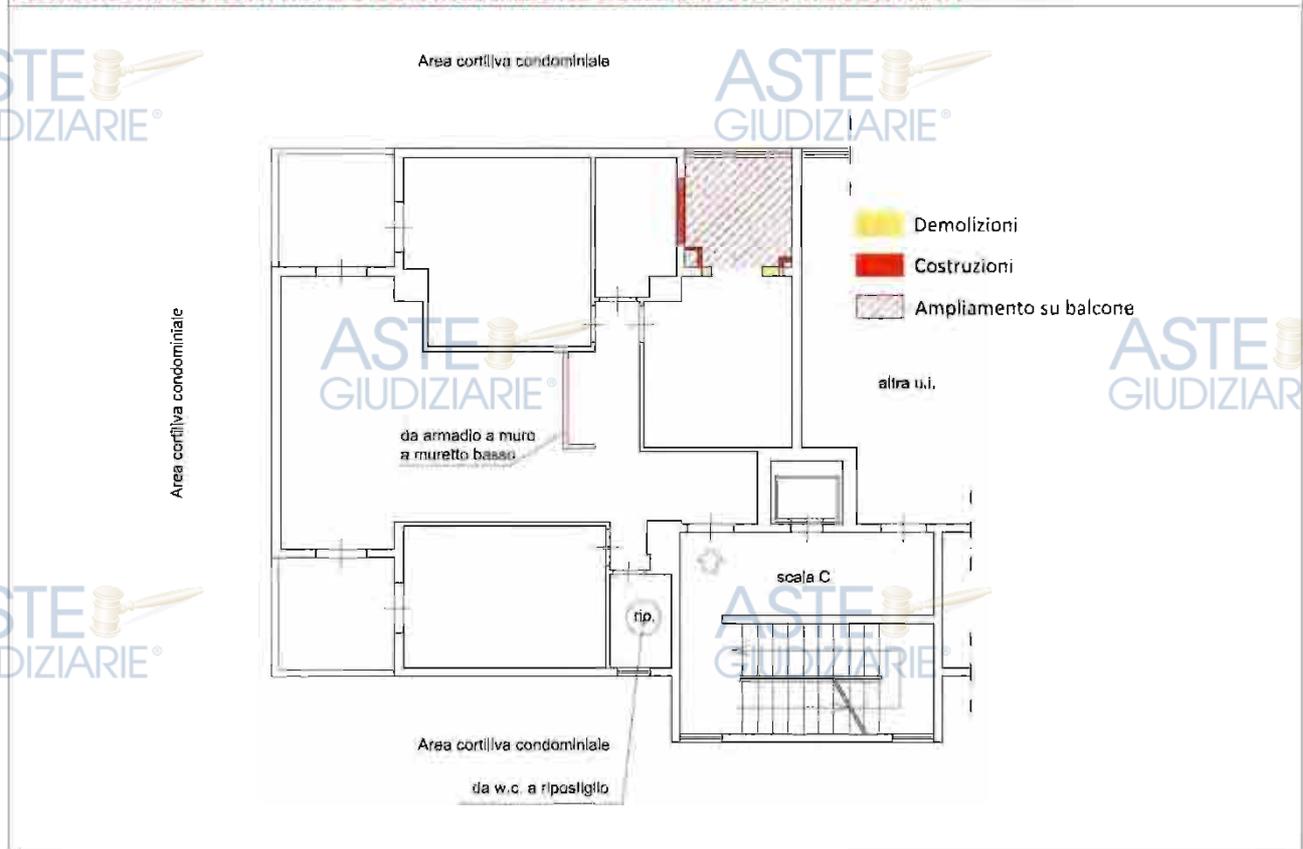
- **Ampliamento per realizzazione di una veranda con struttura precaria amovibile (infilso in alluminio pre-verniciato e vetro) su balcone posto nel prospetto est, nonché annessione di quest'ultima area al vano cucina previa demolizione del muro perimetrale. A seguito di tale attività edilizia è stata altresì modificata la finestra (già prospiciente sul balcone) ridimensionandola e rendendola, quindi, una luce (finestra alta).**
- **Diversa distribuzione degli spazi interni per eliminazione di un armadio a muro e trasformazione dell'originario secondo w.c. in ripostiglio;**
- **Errata indicazione della toponomastica per mancata inserimento del numero civico nonché di errata identificazione del piano (secondo non corretto, invece che terzo dato corretto).**

Non si sono riscontrate difformità in relazione al classamento della porzione immobiliare.

Non si sono riscontrate difformità circa l'intestazione catastale del bene in visura.

Si è accertata l'esatta corrispondenza tra i dati catastali ed i dati riportati nell'atto di Pignoramento, Atto di Compravendita e relativa Nota di Trascrizione.

PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON INDICAZIONE DELLE CRITICITÀ RISCONTRATE





ADEGUAMENTO

Per effetto delle difformità sopra riscontrate, per rendere l'immobile regolare sotto l'aspetto catastale è necessario presentare una variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Palermo a mezzo di pratica DOCFA, previo adeguamento edilizio e secondo le modalità meglio riportate al successivo paragrafo 2.6 risposta al quesito 6.

COSTI INDICATIVI DI REGOLARIZZAZIONE

a) **Costo presunto per l'attività di adeguamento di cui al precedente paragrafo**

REDAZIONE PRATICA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO

DESCRIZIONE	COSTO	
Diritti catastali	€.	70,00
Onere professionale per la redazione e presentazione di pratica DoCFA	€.	500,00

Note: Si specifica che gli oneri professionali indicati nelle tabelle sono al netto di imposte, c.c.p. nonché spese ex art. 15. Essi altresì non identificano un onere certo bensì un costo orientativo degli attuali prezzi di mercato di professionisti regolarmente abilitati ed edotti in materia.

**2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO UNICO	
Titolarità del bene pignorato In testa all'esecutato/i	PIENA PROPRIETA'
Localizzazione	Zona periferica di sviluppo del centro urbano del Comune di Capaci (PA), segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da fabbricati realizzati tra gli anni '70 e '90 da 3/7 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Giovambattista Vassallo n. 47 – Via dei Pini n. 5
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio dotato di ascensore (ma attualmente non funzionante) senza servizio di portierato composto da: ingresso, soggiorno salone, stanza da pranzo e cucina, 2 camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico e n. 3 balconi di cui uno chiuso a veranda ed annesso alla cucina. Riscaldato con pompe di calore caldo/freddo.
Servizi e dotaz. condominiali	nessun servizio/dotazione
Consistenza	106,00 mq. di superficie commerciale*
Livello piano	piano terzo
Esposizione	3 affacci: a nord-ovest su distacco con altri fabbricati, a ovest e ad est su cortile interno e distacco con altri fabbricati
Stato di manutenzione edile-impiantistico	Sufficiente
Identificazione Urbanistica	Z.T.O. – Piano Regolatore Generale (P.R.G.): B1 – zona residenziale consolidata con i.v.f. 5,00 mc/mq.
Abitabilità	L'unità immobiliare non è dotata di certificato di abitabilità
Coerenze	Nord-ovest: su distacco con altri fabbricati p.lle 899; Est: est su cortile interno e su distacco con altri fabbricati p.lle 193 e 714; Sud-ovest: con unità immobiliare adiacente sub. 23 di altra proprietà; Ovest: su cortile interno e su distacco con altri fabbricati p.lle 2288.
Identificativi catastali	C.U. di Capaci: Foglio 3 - particella 896 - sub. 24
Stato di Conformità	L'immobile non risulta essere conforme ai titoli edilizi per opere edilizie consistenti in ampliamento, modifica di prospetto interno e diversa distribuzione degli ambienti. *Si rappresenta che la superficie commerciale indicata corrisponde a quella regolare ed effettivamente vendibile, al netto degli abusi non regolarizzabili.
Prezzo base	€. 89.000,00



2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Dalle risultanze dell'analisi condotta sulla base della documentazione già presente agli atti del procedimento (certificazione notarile) nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente direttamente sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare (**ved. all. n. 6**) e dalla documentazione fornita dagli esecutati in occasione del sopralluogo è emerso quanto segue:

[REDACTED]

sono proprietari, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno dell'immobile ad uso residenziale sito in Capaci (PA) Via Monsignor Siino n. 47 e Via dei Pini n. 5 – piano terzo scala C interno 6 identificato al Catasto Urbano con il foglio di mappa n. 3, particella n. 896 sub. 24 in forza al seguente atto:

- 1) **Atto di Compravendita del 27/03/2009 rep. n. 91196** a rogito del Notaio Sergio Tripodo di Palermo, registrato a Palermo in data 30/03/2009 al n. 2286 e trascritto in data 30/03/2009 ai nn. 28729/20558 (**ved. all. n. 7**) a potere dei Sigg.:

- [REDACTED]

e che il soggetto di cui al punto precedente acquisì la proprietà in forza del seguente atto:

- 2) **Decreto di Trasferimento del tribunale di Palermo del 03/10/2007 e depositato in cancelleria l'08/10/2007 rep. n. 413**, trascritto il 17/11/2007 ai nn. 74317/47166 da potere della Società (**ved. all. n. 8**):

- [REDACTED]

e che il soggetto di cui al punto precedente acquisì la proprietà in forza del seguente atto:

- 3) **Atto di compravendita del 15/03/1978** a rogito del Notaio Ermanno Virga di Corleone (PA), trascritto in data 05/04/1978 ai nn. 11816/9898 da potere del Sig.:

- [REDACTED]

Il cui oggetto del suddetto atto era il lotto di terreno ove la stessa società [REDACTED] ha edificato il fabbricato.



Si specifica che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 30/05/2023 ai nn. 26668/21075 e che pertanto l'elenco sopra riportato copre una fascia temporale, rispetto a quest'ultimo, di oltre vent'anni.

2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dall'analisi della documentazione esaminata, nonché in riscontro al sopralluogo condotto in sito, allo stato attuale l'immobile non risulta essere coerente con i titoli edilizi che ne legittimano la conformità.

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato a uso residenziale, realizzato con

in data 10/09/1977 per *"l'edificazione di un complesso edilizio (ed. A-B-C) da sorgere il Viale di Pini angolo Via Mons. Siino"*.

Al termine dell'iter edificatorio è stato richiesto al Comune di Capaci il Certificato di Abitabilità il quale, quest'ultimo, non è stato ancora rilasciato.

Non sono state altresì richiesti e/o rilasciati titoli edilizi pertinenti l'unità immobiliare successi all'iter edificatorio.

Dall'analisi dei predetti documenti si è accertato che l'immobile, all'origine, era composto da un ingresso, due camere, un salone pari a due stanze, una cucina, un w.c. bagno, un w.c. sussidiario, un corridoio di disimpegno nonché tre balconcini, situazione, questa, che nel tempo è stata modificata così come puntualmente esposto di seguito in ambito di "Analisi Criticità".

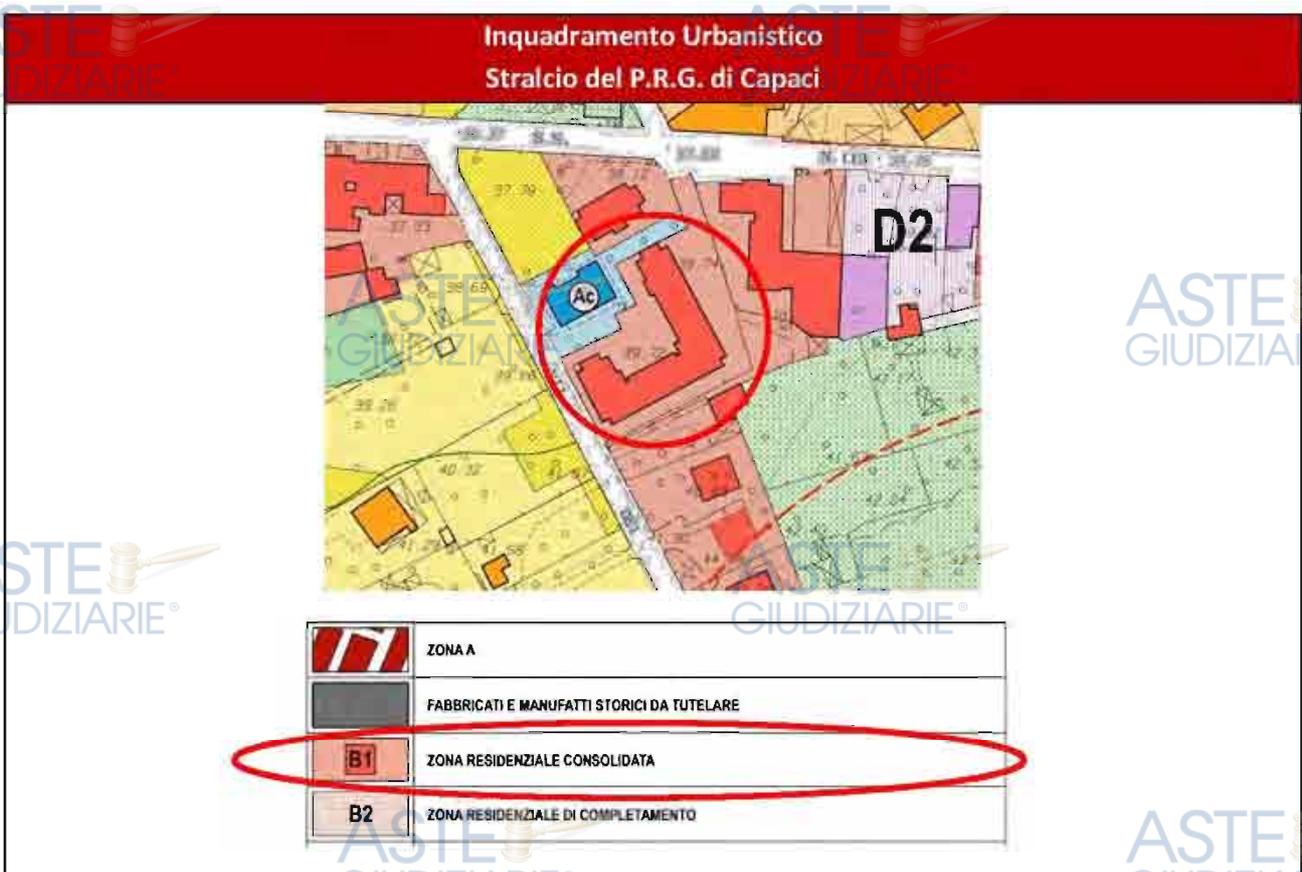
Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Capaci è emerso che l'edificio su cui insiste l'appartamento ricade nella Zona Territoriale Omogenea B1 – *Zona residenziale consolidata con i.v.f. 5,00 mc/mq*, del vigente strumento urbanistico, ovvero sia del P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 4 del 31/10/2019 e reso efficace con Delibera di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 21 del 22/03/2023. Per gli immobili così classificati, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. A conforto di quanto anzidetto lo scrivente ha richiesto opportuno Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capaci in data 04/02/2025 prot. n. 2319 (**ved. all. n. 10**).



Dalle risultanze ottenute dal predetto certificato è altresì emerso che l'edificio ricade all'interno di aree assoggettate ai seguenti vincoli:

- Vincolo sismico ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974;
- Vicolo Paesaggistico ai sensi del Codice del BB.CC.AA. di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Da ulteriore verifica effettuata telematicamente presso il *Sistema Informativo Territoriale Regionale* (S.I.T.R.) della Regione Siciliana, l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da siti di attenzione e/o rischi di cui al *Piano per l'Assetto Idrogeologico* (P.A.I.).



ANALISI DELLE CRITICITÀ

Al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia, si sono esaminati puntualmente i documenti reperiti, con particolare riferimento alla Concessione Edilizia n. 29 dell'08/07/1978 e dei relativi elaborati grafici progettuali, riscontrando delle difformità consistenti in:

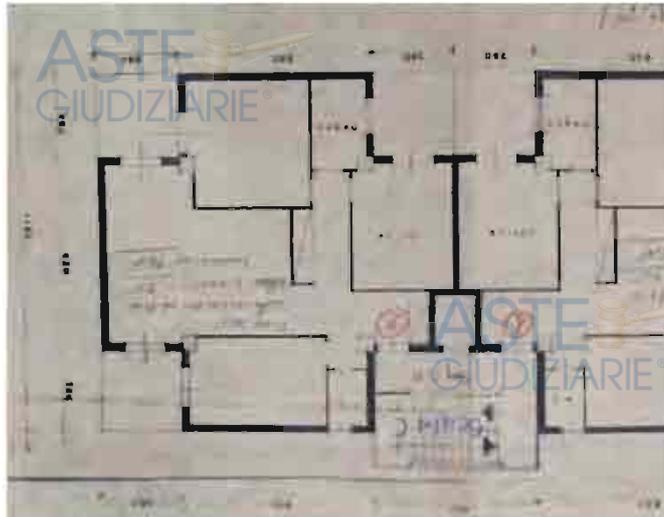
- Ampliamento per chiusura del balconcino afferente al vano cucina con infissi in alluminio pre-verniciato e vetro, con conseguente annessione di quest'ultima superficie all'unità abitativa previa demolizione del muro perimetrale, tale da rendere i due ambienti unici;
- Modifica di prospetto per ridimensionamento della finestra afferente al w.c.b. e prospiciente il balconcino chiuso. La modifica è consistita essenzialmente nel chiudere la finestra fino a renderla una luce e non un affaccio. Ciò anche in virtù delle modifiche derivate dall'annessione del balcone al vano cucina;



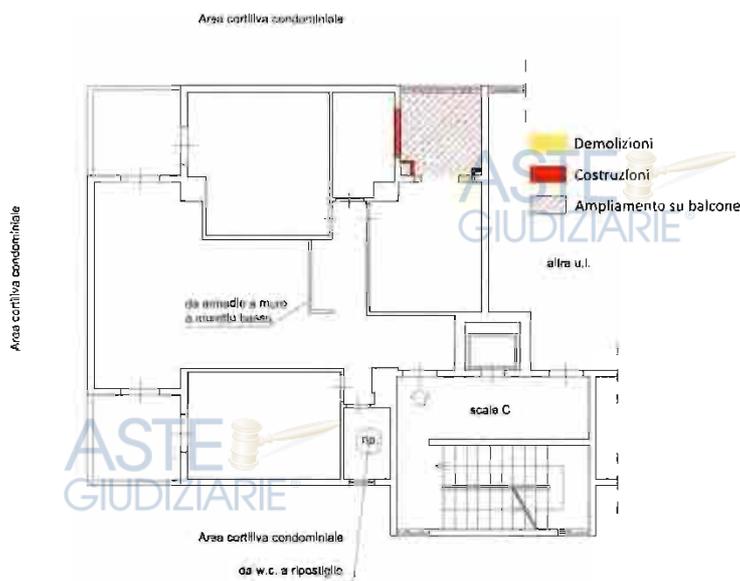
Diversa distribuzione degli spazi interni per demolizione parziale di un muro già utilizzato come incavo per un armadio, nonché la trasformazione del w.c. sussidiario in ripostiglio.

20

Qui di seguito si riporta lo stralcio planimetrico del progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 10/09/1977 cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 29 del 08/07/1978



Qui di seguito si riporta la planimetria dell'unità immobiliare con indicazione delle criticità riscontrate



Per una puntuale valutazione lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire le indagini circa il mancato rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'edificio. All'uopo, si è accertato che tale carenza è da imputare essenzialmente a due fatti distinti:

- 1) **Attività edilizia illecita riscontrata in difformità al progetto approvato** e più precisamente: con verbale n. 302 del 23/10/1989 la Polizia Urbana del Comune di Capaci accertava la presunta violazione urbanistico-edilizia, a carico della ditta [REDACTED] (quale proprietaria) e della ditta [REDACTED] (quale assuntore dei lavori) per aver realizzato 36 box presso l'edificio ove insiste l'unità immobiliare



oggetto di valutazione, per effetto della chiusura del piano terra porticato "pilotis", in difformità alla Concessione edilizia n. 29 dell'08/07/1978. Il Comune di Capaci, con ordinanza n. 3 del 12/01/1990, notificata a mezzo raccomandata A/R in data 20/03/1990, ingiungeva alla società costruttrice la demolizione delle opere edilizie eseguite in assenza di concessione edilizia – in totale difformità – con variazioni essenziali. Quest'ultima società con nota del 17/05/1990 prot. 4278, rappresentava al Comune opposizione ed eventuale richiesta di possibile sanatoria delle opere ritenute difformi al progetto.

Il Comune di Capaci, prima di portare avanti le attività previste dalla legge in materia, con nota del 05/06/1990 prot. n. 4130, inoltrava all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, richiesta di opportuno parere che, stando agli atti esaminati non ha avuto seguito/riscontro, lasciando, sino ad oggi, inalterati i luoghi (ved. all. n. 11).

- 2) **Non ottemperanza delle prescrizioni contenute nell'atto convenzione urbanistica del 21/04/1978 a rogito del Notaio Ermanno Virga rep. 3080, circa la cessione a titolo gratuito al Comune di Capaci delle aree segnalate nel predetto piano di lottizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.**

In merito si rappresenta che dalla verifica documentale è merso che il Comune di Capaci, con nota n. 5925

gratuito previste dal piano di lottizzazione. Note, queste, che di fatto non ebbero alcun seguito.

Solamente nel luglio del 1993, con atto extragiudiziale del 05/07/1993 a firma dell'Avv. Giovanni Anania, introdotto agli atti del Comune di Capaci in data 09/07/1993 prot. 6237, per conto de [redacted] (proprietario del lotto "B" del piano di lottizzazione e per il quale la società [redacted] ottenne la Concessione Edilizia n. 28 dell'08/07/1978 per l'edificazione di una piccola palazzina limitrofa al fabbricato di cui alla Concessione n. 29/78), ingiungeva il Comune di Capaci al rilascio del Certificato di Abitabilità insolvente dopo reiterate richieste, rappresentando, tra l'altro, che in merito alla cessione delle aree a titolo gratuito pretese dal Comune, nulla era dovuto per decorrenza dei termini prescritti nell'atto di convenzione. A seguito di tale atto, il Sindaco pro tempore, Avv. Sebastiano Napoli, chiese ufficialmente consulenza legale all'Avv. Carlo Lo Monaco, il quale espose il suo parere, previa verifica degli atti, confermando che in seno alle cessioni di aree, per inerzia ed inadempienza del Comune, l'avveramento della condizione prescritta nell'atto di convenzione era prescritto. A seguito di ciò il sindaco chiedeva all'Ufficio Tecnico di rilasciare apposita abitabilità qualora non vi fosse altro problema ostativo (ved. all. n. 12).

ADEGUAMENTO

In relazione alle criticità riscontrate ed in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Capaci, nonché del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., le opere sopra descritte possono essere regolarizzate solo in parte, quelle sanabili sono le seguenti:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica di prospetto interno per ridimensionamento della finestra del w.c..

L'ampliamento per l'accorpamento della superficie esterna balcone, previa realizzazione di struttura precaria (veranda) con abbattimento del muro perimetrale, comporta un aumento di volume, nonché della sagoma dell'edificio, opere, queste, non regolarizzabili poiché in contrasto con il vigente strumento urbanistico.



Si specifica inoltre che le opere di ampliamento, poiché realizzate dagli esecutori in data successiva all'anno 2003 (anno dell'ultimo condono edilizio - L. 326/03), non possono rientrare nel caso di sanabilità ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, inoltre la ragione del credito è successiva al 2003, ovvero sia trattasi di mutuo fondiario stipulato in data 2009 (successivo all'anno 2003).

Per tale ragione l'adeguamento previsto è la riduzione in pristino dello stato quo ante. Per determinare i costi di quest'ultimo adeguamento è stato redatto opportuno computo metrico sulla base del vigente prezzario regionale dei LL.PP. dell'anno 2024 (ved. all. n. 13).

Per la regolarizzazione delle opere sanabili si prevedono le seguenti procedure tecnico-amministrative:

- 1) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria per la regolarizzazione delle opere interne e la modifica di prospetto, ciò in virtù di quanto disposto dall'art. 3 comma 2 lettera a della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

Per la riduzione in pristino del volume abusivo non sono necessarie attività tecnico-amministrative da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale.

In merito al mancato rilascio del certificato di abitabilità/agibilità si esprimono le seguenti considerazioni:

- Per il punto 1) si premette che, all'epoca dell'accertamento dell'illecito edilizio (1989), non era possibile rilasciare il certificato di Abitabilità/agibilità gli edifici che fossero in contrasto con il progetto edilizio approvato dalla commissione edilizia comunale e per il quale fosse stata rilasciata la concessione edilizia, ancorché tali modifiche non fossero state supportate da titoli edilizi in variante (nel caso di specie opere di varianti essenziali al progetto edilizio). Dopo il 1990 le Leggi in materia furono aggiornate e modificate ma solamente con la Legge Regionale n. 14 del 23/06/2014, venne introdotta una modifica sostanziale alla Legge Regionale n. 17 del 31/05/2014, la quale, quest'ultima, veniva integrata con gli articoli 5bis e 5ter che, sostanzialmente, consentirono di poter richiedere i certificati di abitabilità/agibilità parziali per singoli edifici o porzioni di essi e/o singole unità immobiliari purché *fossero state completate e collaudate le opere strutturali connesse, fossero stati certificati gli impianti e fossero state completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di abitabilità/agibilità parziale*. La legge nel tempo è stata ulteriormente modificata fino all'entrata in vigore dell'attuale L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. conservando sempre tale articolato e mantenendo comunque inalterata la sua ratio.

In relazione a quanto sopra esposto, va da se, quindi, ritenere che benché l'edificio sia interessato da abusi edilizi, le singole unità immobiliari, in regola con lo stato legittimo, possono ottenere il certificato di abitabilità/agibilità (oggi chiamata Segnalazione Certificata di Agibilità: S.C.A.). Pertanto, in tale ambito, la criticità segnalata è superata.

E' altresì opportuno segnalare che alcuni immobili dell'edificio in questione, tra cui anche i box oggetto di illecito edilizio, sono stati nel tempo venduti all'asta giudiziaria a causa della procedura di fallimento che ha coinvolto [REDACTED]. Pertanto, per alcuni di questi immobili si sono aperte le porte del Condono Edilizio come previsto dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

- Per il punto 2), così come esposto e segnalato in ambito di individuazione delle criticità, la pretesa del Comune di Capaci, circa l'acquisizione delle aree a titolo gratuito previste dall'Atto di Convenzione del 1976, sembrerebbe superata per scadenza dei termini,



per tanto così come il punto 1) non sussisterebbe altro elemento ostativo per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità ovverosia la S.C.A..

In virtù di tali considerazioni, nonostante le risultanze evidenzino la possibilità di ottenere la S.C.A., esse comunque necessitano di un intervento tecnico e legale, che dovrà interessare tutto il condominio e non solo un singolo condomino. Tale situazione è ritenuta dallo scrivente un “disagio” che implica comunque un esborso economico considerato, in via del tutto sommaria e non puntuale, ma tenendo conto della complessità degli argomenti, in €. 18.000,00 da ripartire per tutti i condomini, escludendo, in questa circostanza i box poiché realizzati in difformità al progetto edilizio e per cui non si ha contezza di quanti proprietari di essi abbiano aderito al Condo Edilizio. Il numero complessivo di uu.ii., desunte da elenco immobili della particella 896, estratto dal portale dell’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio è pari a n. 24.

COSTI INDICATIVI DI REGOLARIZZAZIONE/ADEGUAMENTO

- **Costo presunto per le attività di adeguamento di cui al punto 1 - C.I.L.A.**

DESCRIZIONE	COSTO	
Diritti istruttoria per comunicaz. tardiva	€.	100,00
Sanzione amministrativa	€.	1.000,00
Onere professionale per la redazione e presentazione di C.I.L.A.	€.	1.500,00
TOTALE	€.	2.600,00

- **Costo presunto per le attività di riduzione in pristino del volume abusivo e non regolarizzabile**
Importo calcolato come da computo metrico estimativo di cui all’allegato n. 13
€. 3.553,32 arrotondato a €. **3.500,00**
- **Costo per disagio/supporto economico per l’attività condominiale di rilascio certificato abitabilità**
Importo calcolato €. 18.000,00, quota parte €. 18.000,00/24 = €. **750,00**

Note: Si specifica che gli oneri professionali indicati nella tabella sono al netto di imposte, c.c.p. nonché spese ex art. 15. Essi altresì non identificano un onere certo bensì un costo orientativo degli attuali prezzi di mercato di professionisti regolarmente abilitati ed edotti in materia.

2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE

Con riferimento al presente quesito si rappresenta che lo scrivente, durante le operazioni di sopralluogo in sito, ha constatato che l’immobile pignorato risultava in pieno possesso ed occupato della parte esecutata.



2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Da ispezione ipotecaria effettuata presso lo sportello telematico dell'Agenda delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare (ved. all. n. 6) **non sono emerse trascrizioni di pignoramenti ed oneri diversi da quello oggetto della procedura esecutiva per cui si rassegna la presente perizia e non vi sono altresì procedimenti e/o provvedimenti giudiziari civili nonché sequestri penali.**

L'edificio e la porzione immobiliare oggetto della presente, cui ne fa parte, non sono gravati da alcun vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Per l'immobile non risulta alcuna iscrizione di ipoteca diversa da quella per cui oggi è in atto la procedura esecutiva.

Non si segnalano oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Si segnalano i seguenti oneri e/o vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- a) Difformità urbanistico-edilizie e riduzioni in pristino/adequamento (così come meglio determinato in risposta al quesito n. 6) per le quali è stato determinato un costo di regolarizzazione pari ad €. 6.850,00, importo, questo, detratto dal valore dell'immobile per la determinazione del prezzo a base d'asta;
- b) Difformità catastali (così come meglio determinato in risposta al quesito n. 3) per le quali è stato determinato un costo di regolarizzazione pari ad €. 570,00, importo, questo, detratto dal valore dell'immobile per la determinazione del prezzo a base d'asta;
- c) Spese condominiali presunte, come indicato nel successivo punto 2.11 in risposta al quesito 11, per riattivazione dell'ascensore attualmente non funzionante €. 2.104,93 come quota parte in capo agli esecutati.

2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile pignorato non ricade su suolo Demaniale.

2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche catastali condotte, nonché dall'analisi degli atti di titolarità è emerso che l'immobile non è gravato da pesi od oneri di altra natura quali: censo, livello.



2.11. QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle indagini effettuate è emerso che:

- Il fabbricato è costituito in condominio e non è in possesso di regolamento condominiale;
- Il condominio è dotato di tabelle millesimali (**ved. all. n. 14**) e che per l'appartamento corrispondono le seguenti quote millesimali:
 - a) Tabella di proprietà scala C: 30,072/1000;
 - b) Spese scala C: 196,151/1000.
- Le spese condominiali vengono ripartite per quote mensili utilizzando il metodo "preventivo" pertanto la quota mensile attualmente è pari ad €. 60,00;
- Dalla dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio [REDACTED] risulta una posizione debitoria della parte esecutata corrispondente ad €. 104,93 aggiornata a Febbraio 2025, derivante da quote di ripartizione spese condominiali non versate (**ved. all. n. 15**);
- Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

In tale ambito si rappresenta, altresì, che al momento del sopralluogo l'ascensore in dotazione della scala C, risultava essere distaccato/non funzionante, pertanto, considerata la dotazione, si ritiene opportuno valutare a forfait un costo di ripristino pari ad €. 12.000,00, da ripartire su tutti i condomini della scala ovvero n. 6 unità. Pertanto la quota parte è pari ad €. 2.000,00.

2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Prima di procedere alla valutazione del bene lo scrivente qui di seguito illustra i dati metrici adottati ed utilizzati ai fini valutativi, specificando che sono state adottate le superfici realmente commerciabili senza tener conto, quindi, degli abusi riscontrati in difformità ai titoli edilizi e non suscettibili di adeguamento/sanatoria:

Superficie lorda abitabile = mq. 102,78

Superficie non resid. esterna = mq. 18,45

Superficie commerciale = Superficie lorda + 20% della superficie esterna = mq. 102,78 + mq. 3,69 = mq. 106,47 arrotondato a mq. 106,00



In considerazione della finalità per cui è richiesta la valutazione, nonché in relazione alla tipologia del bene pignorato e delle caratteristiche di zona ove è ubicato, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio fondamentale dell'estimo basato sul **metodo comparativo**, adottando i criteri Internazionali di Valutazione (IVS) previsti per il **market comparison approach (MCA)** (metodo del confronto di mercato).

Tale metodo utilizza dei procedimenti di stima del prezzo di mercato, o del reddito degli immobili, ponendo come principio fondamentale il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili con caratteristiche simili, nonché di contratti o di prezzi o di redditi noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del *market comparison approach* sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Stante ciò lo scrivente ha compiuto tutte quelle indagini essenziali al fine di poter acquisire i dati utili per procedere alla valutazione del bene in esame, constatando che la zona offre un discreto mercato immobiliare di abitazioni di tipo civile con caratteristiche molto simili a quelle del bene pignorato.

Le indagini si sono svolte direttamente sul campo, nonché, per mera verifica indicativa consultando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), siti internet di specifiche società immobiliari e acquisendo recenti contratti di trasferimento diritti reali.



Tali indagini hanno individuato tre beni simili, ricadenti in prossimità dell'edificio cui afferisce l'immobile oggetto di pignoramento. Due campioni comparativi sono stati individuati a mezzo di atti di compravendita stipulati rispettivamente a marzo 2024 e giugno 2022 estratti direttamente dallo Sportello Telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare (**ved. all. n. 16 e 17**). Un campione comparativo, invece, è stato reperito attraverso proposte immobiliari di mercato messe a disposizione da agenzie immobiliari di zona.

Nella rilevazione dei dati connessi agli immobili comparati, sono state individuate le seguenti caratteristiche da valutare:

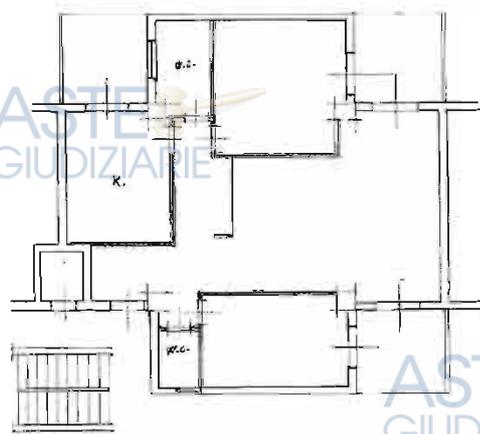
- **La superficie commerciale;**
- **Il livello di piano;**
- **Lo stato di manutenzione;**
- **L'esposizione.**

Come già detto il segmento immobiliare di zona è quello di tipo civile, le unità immobiliari utilizzate come comparativi riportano il prezzo di mercato proposto e/o pagato per la vendita/acquisto della piena proprietà e sono state individuate, come detto precedentemente, in prossimità dell'edificio cui afferisce l'immobile pignorato così come meglio specificato nelle relative schede di identificazione comparativi e nelle immagini che seguono.



DATI COMPARATIVO UNITA' A

Fonte del dato	Atto di Compravendita del 08/03/2024 rep. n. 7992, trascritto il 26/03/2024 ai nn. 15379/12248, reperito presso lo Sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di pubblicità immobiliare di Palermo.
Data della fonte	Atto del 08/03/2024
Localizzazione	Zona periferica di sviluppo del centro urbano del Comune di Capaci (PA), segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da fabbricati realizzati tra gli anni '70 e '90 da 3/7 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Monsignor Siino n. 47
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio con ascensore composto da: un ingresso, un salone doppio, due camere, una cucina, due servizi igienici e tre piccoli balconi.
Servizi	-
Consistenza	108,00 mq. di superficie commerciale
Livello piano	Secondo
Esposizione	2 affacci
Stato di manutenzione	Mediocre
Prezzo di acquisto	€. 69.000,00



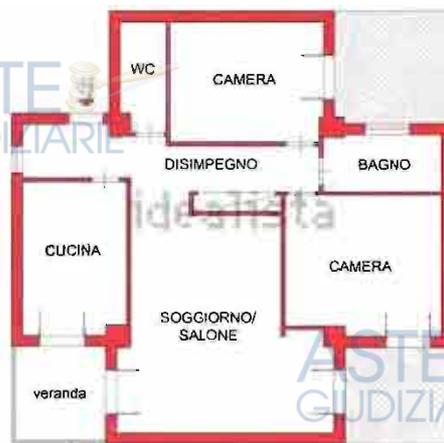


ASTE
GIUDIZIARIE



DATI COMPARATIVO UNITA' C

Fonte del dato	Annuncio immobiliare pubblicato da SICILY RE AGENCY S.R.L. – Ghenos Immobiliare sul sito internet "idealista.it"- cod. annuncio 31385828
Data della fonte	n.d.
Localizzazione	Zona periferica di sviluppo del centro urbano del Comune di Capaci (PA), segmento immobiliare residenziale, caratterizzato da fabbricati realizzati tra gli anni '70 e '90 da 3/7 piani fuori terra.
Ubicazione	Via Monsignor Siino n. 47
Porzione imm./Cielo terra	Porzione immobiliare
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Appartamento in condominio con ascensore composto da: un ingresso, un disimpegno, un salone doppio, due camere, una cucina, due servizi igienici, una veranda e due balconcini .
Servizi	-
Consistenza	108,00 mq. di superficie commerciale
Livello piano	Secondo
Esposizione	3 affacci
Stato di manutenzione	sufficiente
Prezzo richiesto	€. 105.000,00





Inquadramento urbano dei comparabili



In virtù delle indagini effettuate è emerso che la **banca dati dell’Agenzia delle Entrate fornisce**, con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre 2024) **per la tipologia di abitazioni di tipo civile, nella zona** denominata: *“D1/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO”*, **valori di mercato compresi tra un minimo di €. 900,00/mq. ad un massimo di €. 1.300,00/mq.**

Al fine di meglio comprendere il criterio di valutazione adottato si specificano, qui di seguito, le caratteristiche analitiche individuate per la valutazione:

LA SUPERFICIE COMMERCIALE è ottenuta dalla somma della superficie dell’immobile al lordo delle pareti interne e perimetrali (quelle in comune al 50%), sommata a quella dei corpi accessori (s.n.r.) non comunicanti direttamente (per esempio deposito, ripostigli, caldaia) computate al 30% e sommata a quella delle superfici esterne (balconi/terrazzi/cortili) computate al 20%;

IL LIVELLO DI PIANO è corrispondente al piano in cui gli immobili si trovano;

LO STATO DI MANUTENZIONE è espresso in unità di misura, in relazione allo stato e al grado di conservazione delle strutture, delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti ecc. ecc., all’uopo sono state individuate le seguenti caratteristiche e valori numerici:



VALORE NUMERICO	NOMENCLATORE	DESCIZIONE
1	MEDIOCRE	L'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione e rinnovamento/integrazione di tutti gli elementi impiantistici, nonché la sostituzione ed il rinnovamento degli elementi di rivestimento e sottofondo delle strutture orizzontali (solai) e verticali (pareti) nonché il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa.
2	SUFFICIENTE	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici (per es.: interventi di manutenzione ordinaria e/o, rinnovamento e/o sostituzione degli infissi).
3	BUONO	L'unità immobiliare manifesta buone condizioni di conservazione, seppur sono presenti lievi fenomeni di degrado che richiedono interventi di ordinaria manutenzione (tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, sistemazione degli infissi ecc. ecc.)
4	OTTIMO	Le condizioni dell'immobile sono tali da non dover richiedere alcun intervento di manutenzione se non lievi da mantenere efficienti impianti e serramenti (verifiche periodiche).

L'ESPOSIZIONE è la caratteristica che tiene in considerazione il numero di affacci/prospetti.

Dall'elaborazione dei dati dell'immobile nonché dei comparabili si è realizzata la seguente tabella dei dati di riferimento per la valutazione.:

Prezzo di mercato e caratteristica	Immobili comparativi			Unità da Valutare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato - PRZ (euro)	69 000,00	118 000,00	105 000,00	
Superficie commerciale - SUP (mq)	108,00	102,00	108,00	106,00
Livello di piano - LIV (n)	2	3	2	3
Stato di Manutenzione - STM (n)	1	3	2	2
Esposizione - ESP (n)	2	2	3	3

Indici mercantili

Indice/informazione Dato

Saggio del livello di piano	0,005
Saggio di esposizione	0,02



Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA = \text{€} . 69.000,00 \times 1,00 / 108,00 = \text{€} . 638,89 / \text{mq} .;$$

$$pB = \text{€} . 118.000 \times 1,00 / 102,00 = \text{€} . 1.156,86 / \text{mq} .;$$

$$pC = \text{€} . 105.000 \times 1,00 / 108,00 = \text{€} . 972,22 / \text{mq} .;$$

Prezzo medio massimo Superficie commerciale = € . 1.156,86/mq.

Prezzo medio minimo Superficie commerciale = € . 638,89/mq.

Il prezzo marginale per la caratteristica Superficie Commerciale è dato da:

$$\text{Prezzo medio minimo} = 1,00 \text{ mq} . = \text{€} . 638,89$$

Il prezzo marginale per la caratteristica di livello piano è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano di differenza. Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale p_{l+1} del livello di piano è pari a: $P_{l+1} = P \times I$; Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale p_{l-1} del livello di piano è pari a: $P_{l-1} = P \times I / 1+I$, nel dettaglio si ha:

$$pA = \text{€} . 69.000 \times 0,005 = \text{€} . 345,00;$$

$$pB = \text{€} . 118.000 \times 0,005 = \text{€} . 590,00;$$

$$pC = \text{€} . 105.000 \times 0,005 = \text{€} . 525,00;$$

Il prezzo marginale per la caratteristica manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore; i costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).