

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 201/2022

CREDITORE PROCEDENTE **Z**

contro

DEBITORE ESECUTATO **A**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIANNE SOMMATINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Capaci, in Via Monsignor Siino n. 51 (ex 45)

Catasto Fabbricati del Comune di Capaci: foglio di mappa n. 3, particella 1390 subalterno 32



Esperto stimatore: Ing. Massimiliano Di Liberto

Sommario

PREMESSA.....	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	20
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	25
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	26
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	27
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	32
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	35
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	37
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	37
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	37
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	39
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	45
ELENCO ALLEGATI:.....	45

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 26/09/2023, il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabio Minutoli ha nominato il sottoscritto ing. Massimiliano Di Liberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, quale esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 28/09/2023 il sottoscritto ha provveduto al deposito telematico del verbale di accettazione incarico *ex art.* 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'avvio delle operazioni di consulenza, ha proceduto congiuntamente al nominato Custode, avv. Marianne Sommatino, alla verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., depositando in data 08/08/2024 il relativo modulo di controllo. Tale verifica ha evidenziato che la documentazione prodotta dal creditore precedente risultava incompleta in quanto, dalle certificazioni acquisite, è emerso che al momento dell'acquisto del bene pignorato il debitore esecutato era coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, e in atti non si riscontrava la notifica dell'atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore. Successivamente, a seguito di provvedimento del G.E. del 30/09/2024, il creditore precedente ha integrato la documentazione depositando in data 15/10/2024 copia della sentenza di separazione n. 1155/1994, intervenuta tra l'esecutato e il coniuge in data antecedente all'acquisto del bene pignorato. Pertanto, con successivo provvedimento del 16/10/2024 il G.E. ha disposto la prosecuzione delle attività peritali. In data 09/01/2025 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile in questione.

QUESITO N. 1.

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile. La presente relazione è dunque relativa ad un lotto unico per la vendita costituito da tale

immobile.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di una *“unità immobiliare sita in Capaci (PA), via Monsignor Siino n. 45, piano terra, interno 2, scala “A”, composta da sei vani ed accessori con villetta antistante, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaci al fg. 3, p.lla 1390 sub 32, interno 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, R.C. €464,81.*

Tutto con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti o proprietà condominiali, diritti, frutti ed usufrutti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti, e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quant'anche non specificatamente indicato”.

Diritti reali:

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano rispettivamente l'*ALLEGATO 1* e l'*ALLEGATO 2*), nonché degli atti di provenienza dell'immobile (in *ALLEGATO 3*), si evince che il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato medesimo in forza dei seguenti atti:

1. dichiarazione di successione, devoluta per testamento pubblico ricevuto dal Notaio Maurizio Ficani di Palermo il 02/07/2001, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 21/02/2005 al n. 7/213/5, trascritta a Palermo l'1/09/2008 al n. 34138, con la quale l'esecutato acquisiva i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà dell'immobile da potere di Y, nato a *Omissis*, deceduto il 13/04/2004, pieno proprietario del bene;
2. atto di compravendita del 25/10/2005 in Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, rep. n. 47321, racc. n. 10347, trascritto a Palermo il 17/11/2005 ai nn. 36336/63109, con il quale l'esecutato acquisiva i diritti di $\frac{2}{4}$ di piena proprietà dell'immobile da potere di X e di W, ciascuna proprietaria della quota di $\frac{1}{4}$ del bene;
3. atto di permuta del 15/11/2005 in Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, rep. n. 47401, racc. n. 10377, trascritto a Palermo il 23/11/2005 ai nn. 37128/64784, con il quale l'esecutato acquisiva i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà dell'immobile da potere di V, proprietario della quota di $\frac{1}{4}$ del bene.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (si veda l'*ALLEGATO 1*), evidenziati nel prosieguo in risposta al Quesito n. 3, per cui non si rilevano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Si evidenziano invece alcune "difformità sostanziali" tra la situazione di fatto dell'immobile e la situazione rappresentata nella planimetria catastale di cui ai dati di identificazione catastale (in *ALLEGATO 4*), come verrà descritto in risposta al Quesito n. 3. Per tale ragione si assumerà nel prosieguo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (*Figura 1*) e la mappa catastale (*Figura 2*), con l'ausilio del portale Stimatrix® forMaps. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *ALLEGATO 5*, è mostrato nella successiva *Figura 3*.



Figura 1: Ortofoto attuale, tratta da Google Earth™, del fabbricato in cui sorge l'immobile oggetto di stima (nel cerchio rosso)

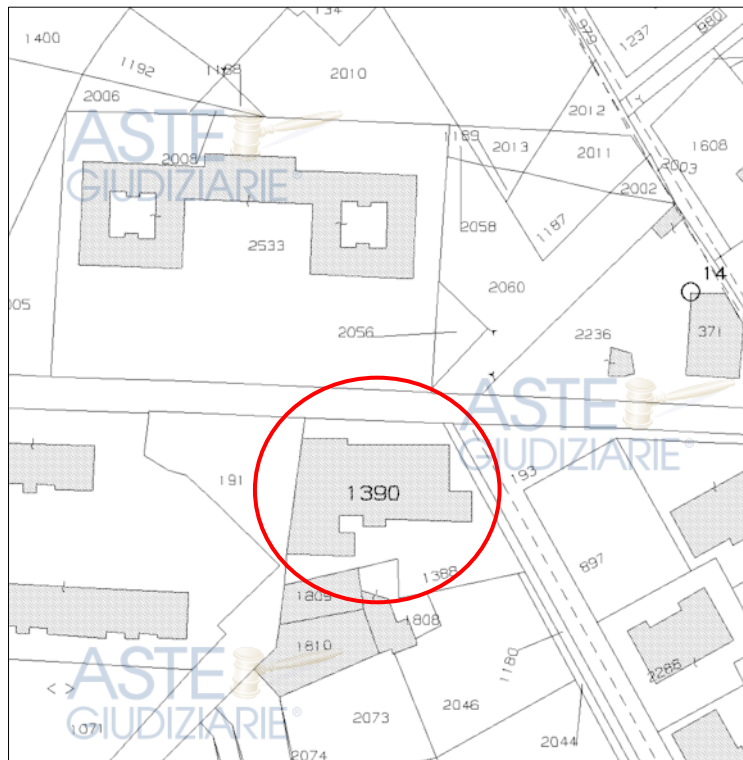


Figura 2: Particolare del foglio di mappa catastale n. 3 del Comune di Capaci



Figura 3: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix® forMaps

QUESITO N. 2. **ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE
MATERIALE

Il lotto è costituito dall'unico immobile pignorato, oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci, al foglio 3, p.lla 1390 sub 32, categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, superficie catastale totale mq 153.

Tipologia. Il suddetto immobile è costituito da una unità immobiliare attualmente adibita ad uso abitativo, ubicata al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni f.t.

Ubicazione. Il complesso immobiliare in cui è ubicato il bene è situato all'interno del territorio del Comune di Capaci, in Via Monsignor Salvatore Siino (si vedano le Foto 1, 2, 3(a)-(b), 4(a)-(b) e 5(a)-(b) dell'*ALLEGATO 6*). Tale area è sita in una zona semicentrale est del Comune di Capaci, a breve distanza dal centro storico (si veda la precedente *Figura 1*). La zona è completamente inglobata nel tessuto cittadino e del tutto servita sia dalle utenze (acqua, energia elettrica, gas, scarichi fognari, *etc.*) sia anche dai mezzi pubblici (linee dell'autobus). Nella zona sono presenti attività commerciali e servizi pubblici di vario genere (negozi, supermercati, scuole, uffici pubblici, *etc.*). Inoltre, essa sorge lungo la Strada Statale S.S. 113, che costituisce uno degli assi viari principali del Comune e localmente prende il nome di Via Monsignor Siino.

Caratteristiche strutturali. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai piani in latero-cemento, tompagnature in muratura intonacate e copertura piana.

Accessi. Il bene pignorato ha accesso principale dall'attuale civico 51 (in precedenza 45 o 47) della Via Monsignor Siino (come documentato nella Foto 3(b) dell'*ALLEGATO 6*), tramite un cancello pedonale a livello strada che consente l'ingresso a un'area cortilizia di modeste dimensioni. Al termine di detta area si colloca il portone d'ingresso, realizzato in metallo e vetri, che immette nell'androne e nel vano scala del fabbricato condominiale (Foto

6(a)-(b)). Allo stato attuale, l'accesso diretto dall'androne all'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta interdetto. È tuttavia possibile accedere al lato nord dell'immobile attraverso un cancelletto secondario che, dal summenzionato cortile condominiale, conduce a una corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento, prospiciente la Via Monsignor Siino (Foto 7(a)-(b)). Da tale corte, mediante una scala esterna, si raggiunge un balcone che consente l'ingresso all'unità immobiliare (Foto 8(a)-(b)).

Il lato sud dell'unità immobiliare, prospiciente il retroprospetto dello stabile, è invece accessibile dall'esterno a partire da un ampio cortile condominiale adibito a parcheggio, il quale è dotato di ingresso autonomo dalla Via dei Pini (Foto 9). Da tale area si accede all'immobile attraversando una porzione del medesimo cortile che è stata delimitata mediante recinzione e coperta con una tettoia con struttura metallica, incorporandola di fatto all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Foto 10(a)-(b) e 11).

Confini. Il cespite confina a nord con la Via Monsignor Siino, a sud con l'area condominiale adibita a parcheggio, a ovest con l'unità immobiliare del complesso edilizio individuata dal sub 31 della p.lla 1390 e a est con il vano scala e con l'immobile sub 33 della p.lla 1390.

Composizione interna. L'immobile pignorato risulta attualmente suddiviso in due unità immobiliari separate, non internamente comunicanti tra loro e con accessi distinti. La parte nord dell'immobile, prospiciente la Via Monsignor Siino, è composta da: una cucina-soggiorno (Foto 12(a)-(b)), con accesso esterno dalla corte tramite il balcone (Foto 7(a)-(b) e 8(a)-(b)), un servizio igienico (W.C. 1 – Foto 13(a)-(b)), una camera da letto (Letto 1 – Foto 14(a)-(c)) e un ripostiglio (Foto 15). La parte sud, che si affaccia sul retroprospetto, è composta attualmente da: un soggiorno (Foto 16(a)-(c)), una cucina (Cucina 2 – Foto 17(a)-(b)), un corridoio di distribuzione (Foto 18), un servizio igienico (W.C. 2 – Foto 19(a)-(b)), una camera da letto (Letto 2 – Foto 20(a)-(b)) in cui è stato creato un bagno interno (W.C. 3 – Foto 21) e una seconda camera da letto (Letto 3 – Foto 22(a)-(b)) da cui si accede a un vano realizzato mediante copertura con tettoia di un piccolo terrazzo ubicato sul fondo di una chiostрина interna dell'edificio (Foto 23(a)-(b)). Si anticipa qui (si veda la risposta al Quesito n. 6) che, quest'ultima tettoia si ritiene urbanisticamente regolarizzabile, mentre non si ritiene regolarizzabile e da rimuovere la tettoia sul lato sud dell'immobile, realizzata su area

condominiale. Analogamente, si riscontra che il locale denominato in planimetria “Cucina 2” risulta urbanisticamente difforme e non regolarizzabile, derivando dall’illegittima annessione all’unità immobiliare di una struttura realizzata su superficie di proprietà condominiale.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi. Nella tavola planimetrica n. 1 in *ALLEGATO 7*, relativa allo stato di fatto attuale dell’immobile (riprodotta in *Figura 4*), sono evidenziate le suddette distribuzioni spaziali dell’unità immobiliare identificata dal sub 32 della p.lla 1390.

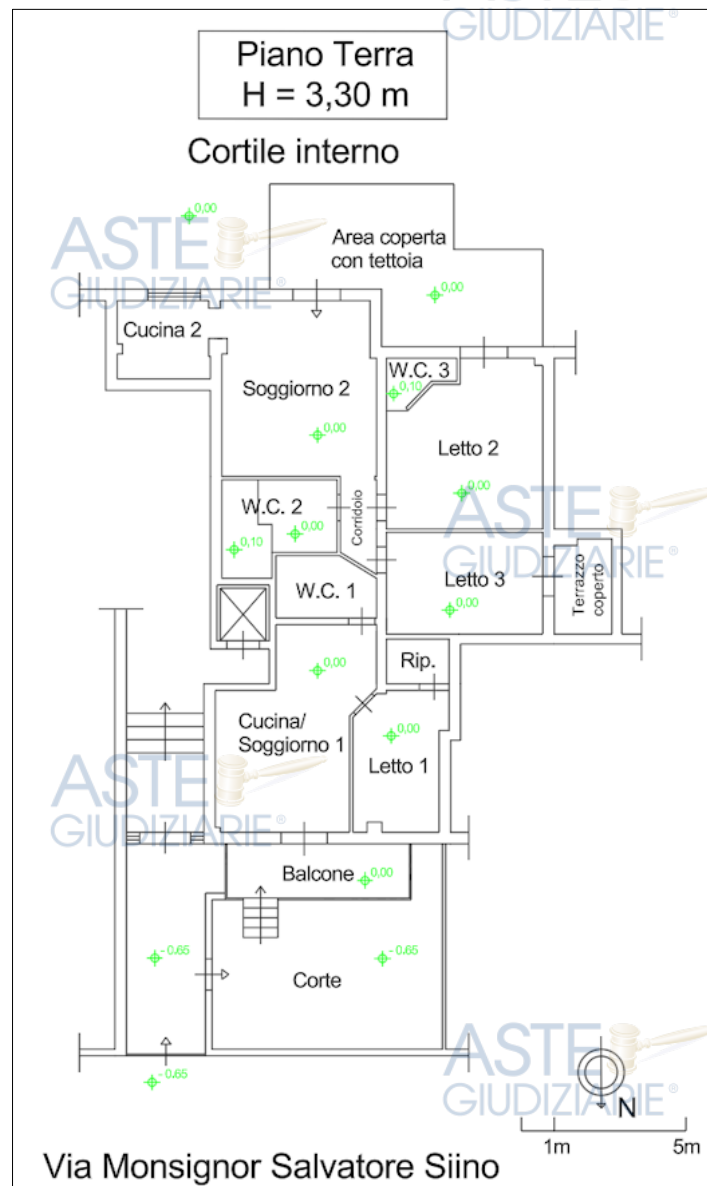


Figura 4: Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Pertinenze. Non si riscontrano pertinenze per l'immobile in oggetto.

Fotografie dei luoghi. Per agevolare la comprensione della descrizione fornita dell'immobile, nelle seguenti figure sono riprodotti alcuni fotogrammi dei sopracitati elementi.



Figura 5: Ripresa del prospetto principale, sulla Via Monsignor Siino, del fabbricato in cui sorge l'immobile pignorato



Figura 6: Particolare del prospetto principale in corrispondenza dell'immobile pignorato, al piano terra



Figura 7: Particolare del retroprospetto dell'edificio in corrispondenza dell'immobile pignorato, al piano terra



Figura 8: Inquadratura della corte sul lato nord dell'immobile pignorato, prospiciente la Via Monsignor Siino



Figura 9: Fotogramma della porzione di cortile condominiale sul lato sud dell'edificio, delimitata e incorporata nell'immobile



Figura 10: Ripresa della cucina/soggiorno sul lato nord dell'immobile pignorato



Figura 11: Particolare del servizio igienico ("W.C. 1" in planimetria) sul lato nord dell'immobile pignorato



Figura 12: Ripresa della camera da letto ("Letto 1" in planimetria) sul lato nord dell'immobile.



Figura 13: Particolare del ripostiglio sul lato nord dell'immobile pignorato



Figura 14: Fotogramma del soggiorno sul lato sud dell'immobile



Figura 15: Altro fotogramma del soggiorno sul lato sud dell'immobile



Figura 16: Particolare della cucina del lato sud dell'immobile ("Cucina 2" in planimetria)



Figura 17: Particolare del corridoio che distribuisce i vari ambienti del lato sud dell'immobile

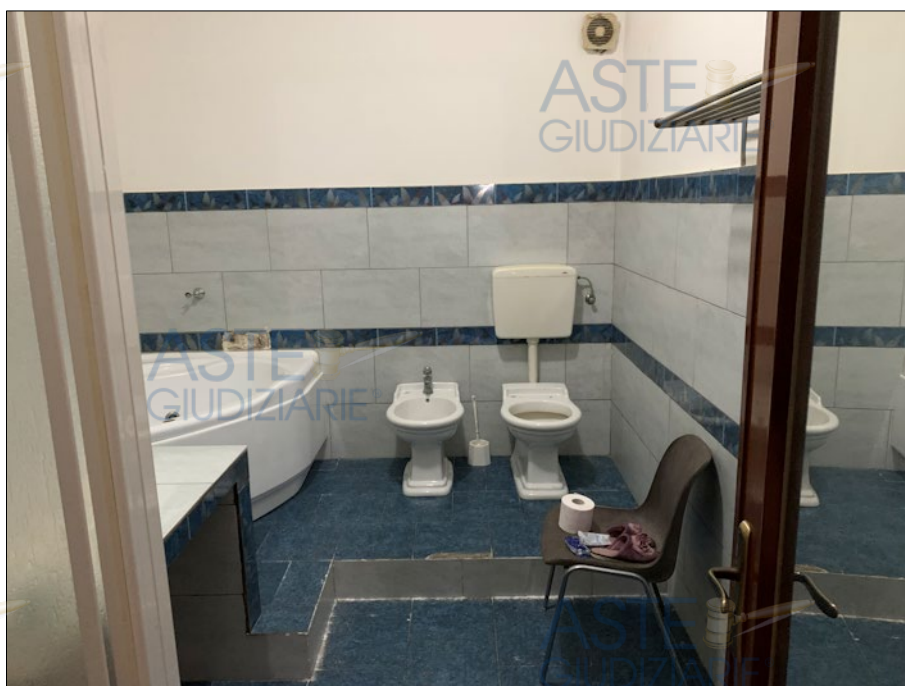


Figura 18: Riprese del servizio igienico indicato in planimetria come "W.C. 2"



(a)



(b)

Figura 19: Fotogrammi della camera da letto indicata in planimetria come "Letto 2" e del bagnetto interno ("W.C. 3")



Figura 20: Ripresa della camera da letto indicata in planimetria come "Letto 3"



Figura 21: Particolare del terrazzo coperto con tettoia ubicato nella chiostрина interna, con accesso dalla camera "Letto 3"

Dotazioni condominiali. Il cortile sul retroprospetto del complesso immobiliare è adibito a parcheggio per le autovetture, sebbene, come dichiarato dall'Amministratore *pro-tempore*, i posti auto disponibili non siano sufficienti per tutte le unità immobiliari.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile si mostra esternamente (prospetti e balconi) in uno stato di conservazione mediocre. L'immobile presenta globalmente finiture di medio livello e da abitazione non di lusso, con porte tamburate in legno, e, nella parte sud, infissi esterni con telaio in legno e vetro singolo e persiane esterna in legno; l'unico infisso esterno della zona nord è invece realizzato in alluminio con vetro camera e presenta un portoncino esterno in ferro. I servizi igienici e, parzialmente, una delle zone adibite a cucina risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Sebbene l'immobile, come precedentemente rilevato, risulti suddiviso in due distinte unità immobiliari, gli impianti elettrico e idrico-sanitario presentano configurazione unitaria e sono prevalentemente installati sottotraccia. L'impianto elettrico, per il quale è stata reperita una dichiarazione di conformità redatta in data 15/07/2002 ai fini del rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità prot. n. 8168 del 19/08/2002, appare comunque parzialmente da adeguare alle norme vigenti. Si rileva che esclusivamente nei vani principali della zona sud è presente un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas, che tuttavia, all'atto del sopralluogo, non appariva funzionante.

I costi necessari per l'adeguamento e la certificazione dell'impianto elettrico possono essere quantificati in € 1.500,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Nel complesso, la porzione nord dell'immobile si presenta attualmente in un buono stato di manutenzione e recentemente ristrutturata; la porzione sud si mostra invece disabitata e in stato di conservazione in generale mediocre, con la necessità di interventi manutentivi in alcuni punti, in particolare nella camera "Letto 3" e nell'adiacente vano ubicato nella chiostrina interna (si vedano le Foto 23(a)-(b) e 24), in cui si riscontra la presenza di danni da umidità da risalita.

Attestato di prestazione energetica. Da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>) del Dipartimento

dell'Energia della Regione Siciliana (si veda la visura in *ALLEGATO 8*), si evince che il cespite oggetto di pignoramento non risulta iscritto al Catasto Energetico dei Fabbricati e non appare dunque dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in € 200,00 (IVA e cassa professionale compresi) come compenso per il professionista abilitato.

Superficie utile interna. Con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzata, la superficie utile interna dell'immobile, calcolata secondo la tabella seguente, è pari a circa 133 mq.

TABELLA SUPERFICIE UTILE	
Vano	[mq]
Cucina/soggiorno	24,0
Letto 1	11,2
Ripostiglio	13,8
W.C. 1	2,6
W.C. 2	5,4
Letto 2	8,9
Letto 3	22,0
Corridoio	14,7
W.C.3	2,9
Soggiorno 2	2,4
TOTALE	132,8

Tabella 1: *Superficie utile calpestabile dell'immobile*

Superficie commerciale. La superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i criteri meglio specificati in risposta al Quesito n. 12 (si veda più avanti) risulta pari a circa 153 mq.

Altezza utile interna. L'altezza interna utile dell'immobile è di circa 3,30 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci, al foglio di

mappa 3, p.lla 1390 sub 32, indirizzo “ *VIA MONSIGNORE SIINO n. 45 Scala A Interno 2 Piano T*”, categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 153 mq (145 mq, escluso le aree scoperte), rendita catastale € 464,81.

In merito alla ricostruzione storico-catastale del bene, si rappresenta che il complesso immobiliare in cui esso è ubicato è stato edificato dal sig. Y all'interno di un appezzamento di terreno acquisito giusta atto di compravendita stipulato in data 26/05/1954 a rogito del Notaio Giovanni Battista Ficani di Palermo (rep. n. 2701, racc. n. 1367), identificato, al Catasto Terreni, con l'originaria particella frazionata 191/b del foglio 3 del Comune di Capaci (come attestato dalla documentazione presente nell'*ALLEGATO 1*, comprendente lo stralcio del foglio di mappa d'impianto e la copia dell'atto traslativo).

Il suddetto lotto veniva successivamente censito, in esito alla procedura di meccanizzazione del Catasto, con la particella 473 del foglio 3. A seguito dell'edificazione del complesso immobiliare, la p.lla 473 subiva frazionamento, generando le p.lle 1181 e 1179, sulle quali insistevano rispettivamente il fabbricato e la relativa area di pertinenza. Tali particelle, a seguito di aggiornamento catastale d'ufficio finalizzato ad “allineamento cartografico-censuario” e “bonifica delle incoerenze”, venivano successivamente soppresse e sostituite dalle attuali p.lle 1390 (fabbricato) e 1388 (area di pertinenza), come rappresentate nell'attuale foglio di mappa (cfr. visure storiche in *ALLEGATO 1*).

La p.lla 1390, avente estensione pari a 690 mq, veniva quindi qualificata al Catasto Terreni come “ENTE URBANO” e trasferita al Catasto Fabbricati. Tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, incluso l'immobile oggetto di pignoramento, venivano conseguentemente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci mediante i diversi subalterni della p.lla 1390 (come risulta dall'Elenco immobili della p.lla 1390 accluso all'*ALLEGATO 1*).

Con specifico riferimento all'appartamento pignorato, si rileva che lo stesso è stato costituito al Catasto Fabbricati mediante atto di aggiornamento datato 25/02/1993, inizialmente individuato con il subalterno 2 della p.lla 1390 e classificato nella categoria catastale A/2 (si veda la visura storica in *ALLEGATO 1*). Successivamente, a seguito di variazione della destinazione d'uso catastale da abitazione a negozio intervenuta in data 24/06/2002, l'immobile è stato censito con il subalterno 30 in categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe)

e, infine, in conseguenza di ulteriore variazione della destinazione d'uso catastale da negozio ad abitazione del 19/04/2006, l'immobile è stato identificato con l'attuale subalterno 32 in categoria catastale A/2. I suoi identificativi catastali essenziali sono quindi rimasti invariati sino alla data odierna.

Dall'esame delle visure catastali attuale e storica (in *ALLEGATO 1*) non si evidenziano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale essenziali del bene pignorato tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza, e quanto agli atti del Catasto.

Intestatari catastali dell'immobile. L'immobile pignorato risulta oggi catastalmente in testa a *A* nato a *Omissis*, con il diritto di "*proprietà 1000/1000*".

Planimetria catastale. La planimetria catastale attuale (in *ALLEGATO 4*), presentata in Catasto in data 19/04/2006, evidenzia alcune "difformità sostanziali" tra la situazione ivi rappresentata e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato nel corso del sopralluogo compiuto il 09/01/2025.

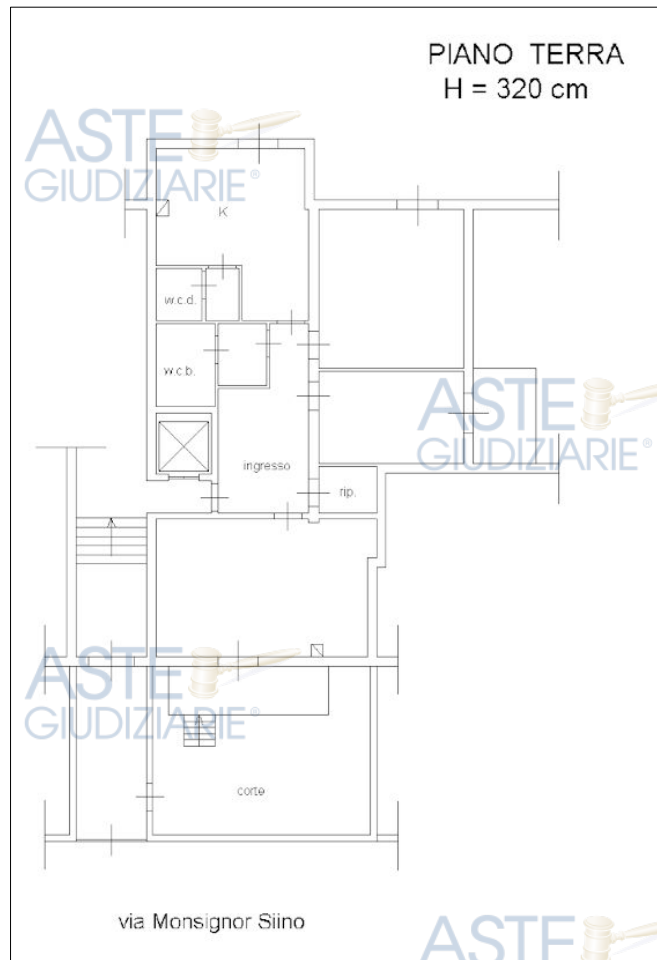


Figura 22: Estratto planimetria catastale (ALLEGATO 4)

In *ALLEGATO 9* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, nella quale sono evidenziate graficamente le difformità riscontrate rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nella planimetria catastale. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella seguente *Figura 23*.

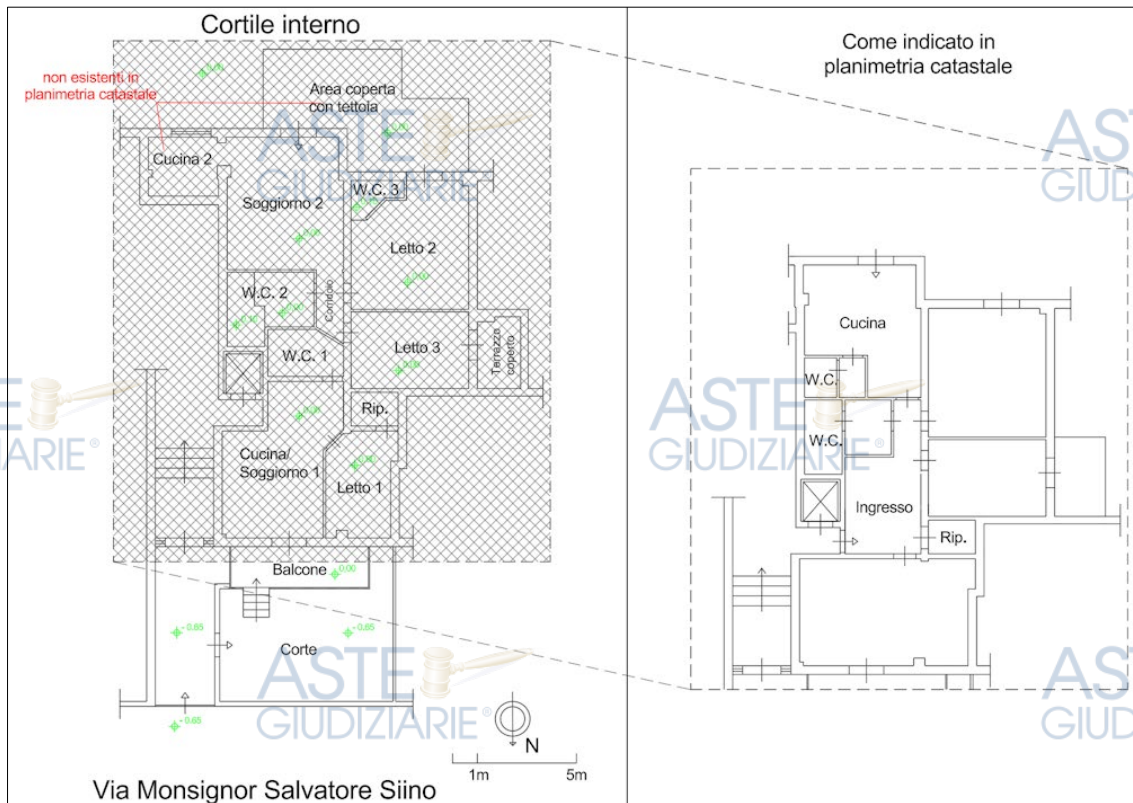


Figura 23: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (ALLEGATO 9)

Dall'esame comparativo effettuato emerge che le difformità riscontrate attengono primariamente ad una sostanziale modificazione della distribuzione planimetrica interna dell'unità immobiliare, realizzata mediante interventi di suddivisione e accorpamento dei vani preesistenti. Una seconda difformità concerne la copertura, mediante struttura di protezione, di un piccolo terrazzo costituente la base di una porzione di chiostroina interna dell'edificio. Ulteriori difformità riguardano la realizzazione di un'area perimetrata e coperta mediante tettoia con struttura metallica, insistente sul cortile condominiale ubicato sul versante sud dell'immobile, nonché l'incorporazione all'unità immobiliare, dal medesimo lato, di un locale esterno edificato anch'esso su superficie di proprietà condominiale.

Come sarà dettagliatamente esposto nel prosieguo della presente relazione, le prime due difformità sopra descritte (diversa distribuzione interna e terrazzo coperto) si ritengono suscettibili di sanatoria urbanistica per via ordinaria, mentre le ulteriori difformità risultano urbanisticamente irregolari e non regolarizzabili, con conseguente necessità di ripristino dello

stato legittimo originario dei luoghi.

I costi per eliminare le difformità riscontrate, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile. I costi per le pratiche catastali sopra indicati saranno detratti dal valore di stima, ed esulano in ogni caso dai costi per la rimessa in pristino delle difformità urbanistiche non sanabili e per le sanatorie delle opere regolarizzabili, che saranno esposti nel seguito.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile **ad uso abitativo**, ubicato in Capaci (PA), Via Monsignor Salvatore Siino n. 51, piano terra.

L'immobile è attualmente diviso in parti, senza separazione degli impianti, ed è composto da: un soggiorno con angolo cucina, un secondo soggiorno, tre camere da letto, una cucina, tre W.C. (dei quali uno interno ad una stanza da letto), un ripostiglio, un disimpegno, un terrazzino coperto prospiciente una chiostrina interna e un balcone con villetta sul prospetto principale di Via Monsignor Siino.

Confinante: a nord con la Via Monsignor Siino, a sud con un cortile interno dell'edificio adibito a parcheggio autovetture, nelle altre direzioni col vano scala e con altri immobili dello stabile.

Censito al C.F. al **foglio 3, p.la 1392 sub 32** del Comune di Capaci.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 307 rilasciata dal Comune di Capaci il 24/08/1968, ed è stato dichiarato abitabile con certificato del 24/12/1982. Per un cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad attività commerciale sono stati successivamente rilasciati dal Comune di Capaci l'autorizzazione edile n. 5541/2002 del 06/06/2002 e il certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 8168/02 del 19/08/2002.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla situazione indicata nei titoli autorizzativi in ordine all'ulteriore e successiva variazione di destinazione d'uso effettuata per l'immobile (da attività commerciale ad abitazione) in assenza di autorizzazione edilizia, alla diversa

distribuzione degli ambienti interni e alla copertura del terrazzino interno. Tali difformità si ritengono urbanisticamente sanabili e il costo di tali sanatorie ammonta a € 3.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA) per la definizione delle pratiche edilizie e € 1.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA), per la pratica di aggiornamento della planimetria catastale. Lo stato attuale non corrisponde inoltre alla situazione autorizzata con riferimento, sul lato sud, al vano cucina annesso all'immobile e all'area esterna delimitata e coperta con tettoia, elementi entrambi insistenti su suolo condominiale. Queste ultime difformità non si ritengono regolarizzabili e il costo degli interventi di rimessa in pristino è stimabile in € 4.000,00 (IVA inclusa). Analogamente, si ritiene non sanabile anche il frazionamento di fatto dell'unità immobiliare, eseguito in assenza di autorizzazione.

A seguito della regolarizzazione edilizia dell'immobile andrà eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in complessivi € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: euro 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00).

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Il bene pignorato (foglio 3 del Comune di Capaci, p.lla 1390 sub 32) appartiene attualmente al sig. *A*, nato a *Omissis*, per la piena proprietà. Il bene è pervenuto al sig. *A* nel modo seguente.

- Per i diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà, in virtù di successione devoluta per testamento pubblico ricevuto dal Notaio Maurizio Ficani di Palermo il 02/07/2001 e registrato con verbale del 04/09/2004. In forza della predetta successione, la cui dichiarazione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Palermo in data 21/02/2005 al n. 7/213 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 01/09/2008 ai nn.

34138 R.part. e 51161 R.gen., il sig. *A* (esecutato) e i germani *V*, nato a *Omissis*, *X*, nata a *Omissis*, e *W*, nata a *Omissis*, acquistavano ciascuno i diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà del bene da potere del padre, sig. *Y*, nato a *Omissis* e deceduto il 13/04/2004, già titolare della piena proprietà dell'immobile, mentre la sig.ra Riccobono Maria, nata a *Omissis*, in qualità di coniuge del *de cuius*, formalizzava atto di rinuncia all'eredità. Si rileva che, a seguito di atto notarile pubblico a rogito del Notaio Ficani stipulato il 14/09/2004, rep. 58410, in data 22/09/2004 veniva trascritta a Palermo ai nn. 28539 R.part. e 45444 R.gen. l'accettazione espressa dell'eredità a favore di *A*, *V*, *X* e *W* contro *Y*, mentre ai nn. 28540 R.part. e 45445 R.gen. veniva trascritta in pari data la rinuncia ad azione di riduzione da parte dei medesimi sigg. *A*, *V*, *X* e *W*.

- Per i diritti di $\frac{2}{4}$ della piena proprietà, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo stipulato in data 25/10/2005, rep. n. 47321, racc. n. 10347 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo in data 17/11/2005 ai nn. 36336 R.part. e 63109 R.gen., da potere delle sigg.re *X* e *W*, entrambe proprietarie della quota $\frac{1}{4}$ del bene in virtù della suddetta successione.
- Per i diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà, giusta atto di permuta a rogito del Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo stipulato in data 15/11/2005, rep. n. 47401 racc. n. 10377 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo in data 23/11/2005 ai nn. 37128 R.part. e 64784 R.gen., da potere del sig. *V*, proprietario della quota $\frac{1}{4}$ del bene in virtù della suddetta successione.

QUESITO N. 6. **REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

I complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato dal sig. *Y*, dante causa del debitore esecutato, tra il 1968 e 1977, in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Capaci n. 307 del 24/08/1968 (sulla base del progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 07/03/1968), ed è stato dichiarato abitabile/agibile con certificazione rilasciata dal Comune di Capaci in data 24/12/1982 (si veda la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci in *ALLEGATO 10*).

Il bene risulta pertanto originariamente regolarmente edificato sotto il profilo edilizio e

urbanistico in forza della licenza edilizia e del successivo certificato di abitabilità/agibilità.

Per l'immobile pignorato è stata successivamente presentata, dal sig. Y, l'istanza prot. n. 5541 del 06/05/2022 volta ad ottenere l'autorizzazione edile, ai sensi degli artt. 5 e 10 della L.R. 37/85, ad eseguire i lavori di cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale. A seguito di tale istanza veniva rilasciata dal Comune di Capaci l'autorizzazione prot. n. 5541 del 06/06/2002 e la successiva certificazione di agibilità prot. n. 8168/02 del 19/08/2002 (si veda la documentazione in *ALLEGATO 10*).

Dall'analisi comparativa degli elaborati grafici di progetto allegati all'autorizzazione prot. n. 5541 e al certificato di agibilità prot. n. 8168/02 (in *ALLEGATO 10*), nonché della planimetria catastale, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento presenta, allo stato attuale, una configurazione non conforme rispetto a quella assentita dal provvedimento autorizzativo, in ragione delle seguenti difformità riscontrate.

In via preliminare, si rileva che l'immobile è stato oggetto di variazione della destinazione d'uso, da attività commerciale, come precedentemente assentito dalla certificazione di agibilità, ad uso abitativo. In conseguenza di tale mutamento funzionale, risulta essere stata presentata all'Agenzia delle Entrate – Territorio una denuncia di variazione catastale con allegata nuova planimetria (depositata in data 19/04/2006 e riportata nell'*ALLEGATO 4*), in assenza, tuttavia, del prescritto titolo edilizio legittimante.

Si riscontra, inoltre, anche con riferimento alla suddetta planimetria catastale aggiornata, la realizzazione di una sostanziale modificazione dell'articolazione planimetrica interna dell'unità immobiliare, attuata mediante opere di frazionamento e accorpamento dei vani preesistenti.

Ulteriore difformità concerne la realizzazione di una copertura, mediante struttura di protezione, di un terrazzo di modeste dimensioni ubicato alla base di una porzione di chiostrina interna dell'edificio.

Si rilevano, infine, interventi non autorizzati consistenti nella realizzazione di una struttura delimitata e coperta da una tettoia, in una porzione del cortile di proprietà condominiale situato sul versante sud dell'immobile, nonché nell'annessione all'unità immobiliare, dal medesimo lato, di un locale esterno (identificato come "Cucina 2" nel rilievo planimetrico in *ALLEGATO 7*) edificato anch'esso su area di proprietà condominiale, annessione eseguita

mediante demolizione di un tratto della parete di confine tra l'immobile e il suddetto vano.

Tali evidenze si possono facilmente riscontrare osservando le foto dei luoghi in *ALLEGATO 6* e confrontando la planimetria di rilievo dello stato di fatto in *ALLEGATO 7* (riprodotta nella precedente *Figura 4*) e gli elaborati grafici di progetto in *ALLEGATO 10* (si veda in *Figura 24* un estratto di tali grafici).

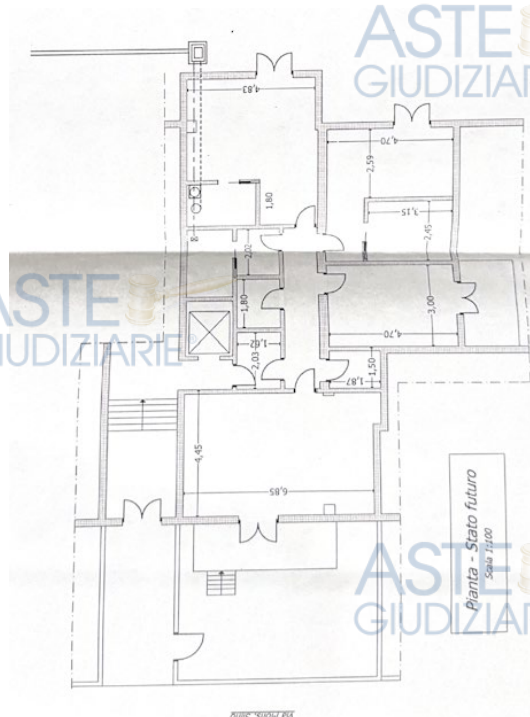


Figura 24: Estratto dei grafici di progetto allegati all'autorizzazione n. 5541 e al certificato di agibilità n. 8168/02.

Il risultato grafico di tale confronto è rappresentato nella tavola planimetrica n. 3 in *ALLEGATO 11* (riprodotta nella seguente *Figura 25*), nella quale sono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione autorizzata e quanto esistente.

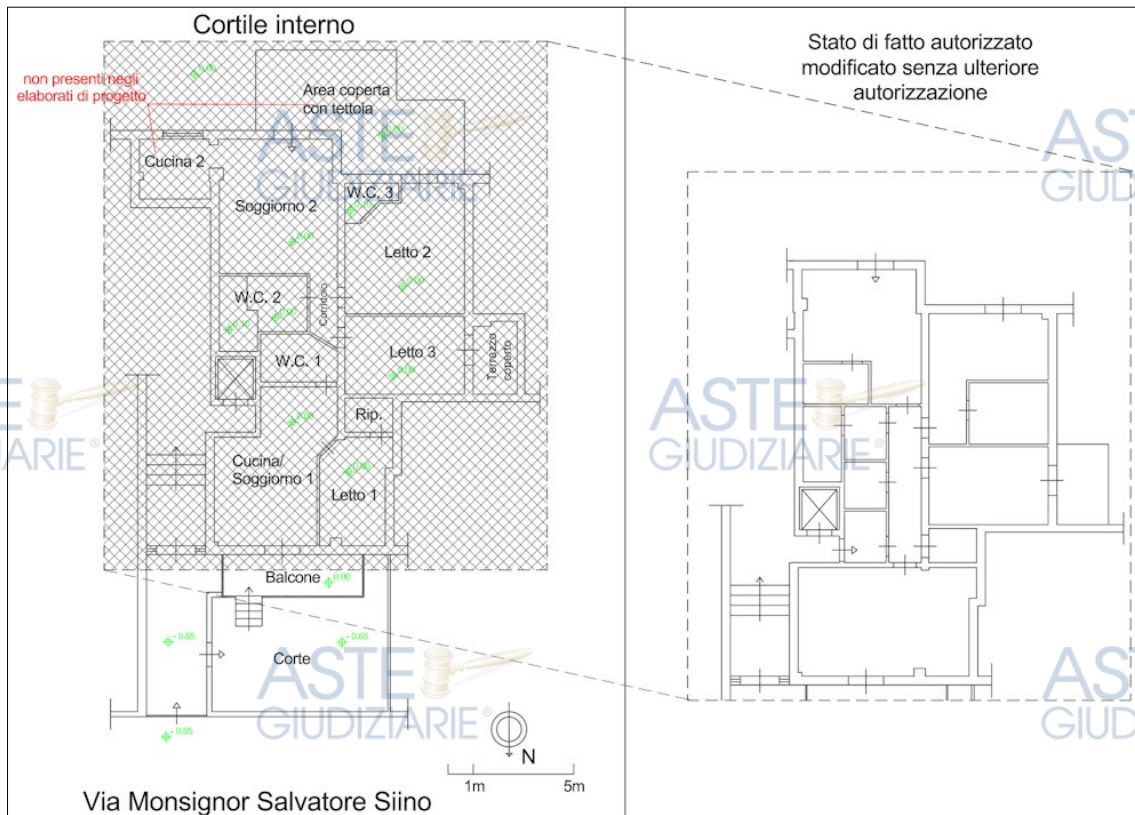


Figura 25: Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate rispetto ai grafici del progetto autorizzato

Le suddette modifiche, sia per la natura delle stesse, sia per i materiali utilizzati e per la tipologia realizzativa, si possono ricondurre temporalmente alla seconda metà degli anni 2000. Considerato che trattasi di opere interne o comunque non facilmente visibili dall'alto, non è possibile effettuare datazioni più precise.

Per tutte le modifiche edilizie rilevate, non risulta presentata al Comune di Capaci alcuna istanza di autorizzazione preventiva o richiesta di concessione in sanatoria. Sul punto, si ritiene che gli elementi di difformità relativi al mutamento di destinazione d'uso e alla diversa distribuzione interna dei vani dell'immobile siano suscettibili di sanatoria per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, mediante presentazione di SCIA in sanatoria (tardiva). Analogamente, si ritiene sanabile la copertura realizzata sul terrazzino interno, attraverso la presentazione – anche tardiva rispetto all'epoca della realizzazione – di una istanza di autorizzazione alla chiusura di balcone ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16/04/2003.

Diversamente, gli interventi consistenti nella realizzazione dell'area esterna coperta da tettoia sul prospetto sud e nell'accorpamento del vano esterno adiacente si ritengono non sanabili tramite procedura ordinaria, in quanto comportano un incremento volumetrico dell'immobile e, soprattutto, poiché sono stati eseguiti su superficie condominiale non rientrante nella disponibilità esclusiva del proprietario.

Si rileva peraltro che, ai fini dell'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità del 24/12/1982, la corte esterna del complesso immobiliare, non occupata dal fabbricato, era stata sottoposta dal sig. Y a vincolo di inedificabilità e vincolo permanente di destinazione a parcheggio, per sé e per i suoi aventi causa, con atto di vincolo in Notaio Maurizio Ficano di Palermo del 29/01/1982, rep. n. 5674.

Per questi ultimi interventi non risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale). Le difformità in oggetto devono ritenersi, allo stato, non sanabili neppure per via c.d. speciale, sia per la loro natura sostanziale, sia in considerazione della circostanza che il credito temporalmente più antico azionato nella procedura (ossia quello fatto valere dal creditore procedente – contratto di mutuo fondiario del 24/05/2006 a rogito del Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, rep. n. 48003 racc. n. 10626) è successivo alla data limite prevista dall'ultima sanatoria straordinaria di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 30/09/2003, convertito dalla Legge n. 326 del 24/11/2003.

Attraverso il combinato disposto delle sopra indicate considerazioni, si può concludere che l'aggiudicatario non potrà presentare istanza di sanatoria per le suddette difformità urbanistico-edilizie non sanabili, che dovranno pertanto essere rimosse, con demolizione della struttura esterna sul fronte sud e con separazione dall'immobile del vano annesso sul medesimo versante, tramite ripristino del muro perimetrale originario, al fine di riportare i luoghi allo stato preesistente.

Si vuole infine evidenziare che nell'immobile è stato attualmente realizzato un frazionamento di fatto in due unità immobiliari che risulta anch'esso non assentibile, anche in ragione della ridotta entità dell'immobile, a meno di separazione di impianti, accessi, creazione di nuove unità immobiliari, *etc.* Pertanto, si ritiene in questa fase inapplicabile e comunque antieconomico prevedere un frazionamento dell'immobile per come eseguito nei fatti, ragione per la quale sarà necessario rimettere in comunicazione le due unità immobiliari.

Complessivamente, si può stimare un costo pari a circa € 4.000,00 (IVA inclusa) per le opere

di demolizione e ripristino relative alle difformità non sanabili. Per la sanatoria delle opere sanabili si prevede un costo complessivo di circa € 3.000,00 (IVA inclusa), comprensivo dell'onorario tecnico per la predisposizione e definizione delle relative pratiche edilizie e dei costi di concessione (incluse le oblazioni).

Pertanto, il costo totale per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, comprensivo delle opere di demolizione e rimessa in pristino, è stimabile in € 7.000,00 (IVA inclusa). Tale importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Come riferito, l'immobile risulta oggi suddiviso planimetricamente in due parti, in direzione nord-sud, sebbene gli impianti rimangano unitari e in comune.

In base a quanto constatato in occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09/01/2025 e di quanto appurato dal Custode, la parte sud dell'immobile è attualmente nella disponibilità del figlio del debitore esecutato ma risulta da tempo disabitata. La porzione nord dell'immobile risultata invece essere abitata da soggetti terzi, che la occupano in assenza di un contratto di locazione registrato e versano un canone pattuito solo verbalmente con il proprietario dell'immobile.

In ossequio al mandato conferito, si procede di seguito alla quantificazione dell'ammontare dell'indennità di occupazione del bene da richiedersi al soggetto occupante, per la porzione di immobile abitata. A tale scopo, in analogia a quanto sarà fatto in risposta al Quesito n. 12 per la valutazione del valore commerciale dell'immobile, verrà qui applicato il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato che si ritiene il metodo più adatto con riferimento ai fabbricati. Per la formulazione dettagliata del criterio e del procedimento di stima adoperati si rimanda dunque al successivo Quesito n. 12.

In base al procedimento di stima sintetico-comparativa, il valore del canone di locazione di mercato (C) di un immobile – in €/mese – può essere stimato mediante la formula:

$$C = V_1 \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_d \quad (1)$$

dove:

- V_1 è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro per mese) medio di riferimento del canone di locazione per immobili simili a quello in

questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;

- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:

k_1 le caratteristiche *posizionali* (o estrinseche), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;

k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e di *conservazione* dell'edificio nel suo complesso;

k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e di *conservazione* dell'unità immobiliare considerata;

- S_d , infine, è la superficie commerciale dell'immobile occupata dai soggetti terzi, calcolata secondo i criteri indicati più avanti, in risposta al Quesito n. 12.

Allo scopo di identificare il valore unitario medio del canone di locazione (V) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2024 secondo semestre (le ultime quotazioni disponibili), sia le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari.

La tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di locazione calcolato per unità di superficie (in €/mq×mese), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (Comune di Capaci, zona OMI: D1 – Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, tipologia: abitazioni civili).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (I sem. 2025)	€ 5,80	€ 11,60	€ 8,70
Osservatorio – Ag. Territorio (II sem. 2024)	€ 2,50	€ 3,70	€ 3,10

Come base di partenza per la stima del valore del canone di locazione di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_l = 5,90 \text{ €/}(\text{mq} \times \text{mese})$.

Con riferimento allo stato dell'immobile e in analogia con quanto sarà discusso nella determinazione del valore commerciale dell'immobile in risposta al Quesito n. 12 (cui si rinvia per il dettaglio), si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area dove si trova l'immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.
- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) si può considerare inferiore all'unità dal momento che il fabbricato appare in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di qualche intervento di ripristino. Pertanto, il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 0,90.
- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell'unità immobiliare) si può assumere pari all'unità, dal momento che la porzione di immobile occupata dal soggetto terzo appare in buone condizioni di manutenzione e recentemente ristrutturata. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_3 appare allo scrivente essere quindi pari a 1,00.

Utilizzando gli stessi criteri esposti al Quesito n. 12, si può stimare che la superficie commerciale S_d della parte di immobile occupata dai soggetti terzi sia pari a 60 mq circa.

Sostituendo i valori individuati per V_b , S_d e per i coefficienti correttivi nella formula (1), si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per il canone di locazione dell'immobile.

Valore locativo di mercato dell'immobile, C , riferito al 2025, nel caso in oggetto:

$$C = V_b \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_d = 5,30 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 60 \approx \text{€} 320,00$$

Allo scopo di individuare una indennità di occupazione da richiedersi al soggetto terzo occupante, si può assumere di applicare al valore di mercato del canone sopra specificato un coefficiente di riduzione forfettario, stimabile nella misura del 5%, al fine di tenere conto dei fattori che rendono la situazione locativa dell'immobile non stabile, quali ad es. l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, *etc.* Applicando tale coefficiente, si ottiene il seguente valore dell'indennità di occupazione per l'immobile in oggetto:

$$\text{Indennità di occupazione} = 320,00 \times 0,95 \approx \text{€ } 300,00.$$

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In primo luogo, si specifica che si è riscontrata l'esistenza della trascrizione di un precedente pignoramento, trascritto in data 05/04/2017 ai nn. 9599 R.part. e 12533 R.gen. a favore di U e contro A (UNEP Corte d'Appello di Palermo del 22/03/2017, rep.1548/2017), dichiarato tuttavia improseguibile con provvedimento dell'11/09/2019, giusta attestazione della cancelleria del 25/09/2023 riportata in *ALLEGATO 12*.

Si evidenzia altresì che:

- non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;

- non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica (compresa rimozione delle opere non sanabili), con un costo pari a circa **euro 6.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 1.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **04/04/2025** (in *ALLEGATO 2*) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 31/05/2006 – Registro Particolare 12740 Registro Generale 34347 – Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/05/2006 ai rogiti del Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, rep. n. 48003 racc. n. 10626, per un montante di € 75.000,00 (a garanzia di un capitale di € 50.000,00), a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede a Palermo, C.F. 05102070827, e contro *A*.
- TRASCRIZIONE del 05/04/2017 – Registro Particolare 9599 Registro Generale 12553 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo (rep. n. 1548/2017 del 22/03/2017), derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di *U* e contro *A* (pignoramento dichiarato improseguibile).
- TRASCRIZIONE del 31/05/2022 – Registro Particolare 21705 Registro Generale 26646 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo (rep. n. 2132 del 09/05/2022), derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di *Z*, con sede a Roma, C.F. *Omissis*, e contro *A*.
- ISCRIZIONE del 18/10/2023 – Registro Particolare 5016 Registro Generale 50658 –

Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo n. 4343/2014 emesso dal Tribunale di Palermo il 14/11/2014 (procedimento R.G.n. 15090/2014), rilasciato munito della formula esecutiva il 24/11/2014 e notificato il 02/12/2014, a favore di T, C.F. *Omissis*, e contro A.

QUESITO N. 9. **VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato e della documentazione catastale ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, nonché dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. **ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica acquisita dall'Ufficio tecnico del Comune di Capaci, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né il diritto sul bene del debitore esecutato deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N. 11. **SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Le spese fisse di gestione dell'immobile sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, *etc.*

Il bene pignorato fa parte del Condominio di Via Monsignor Sino n. 51 (*ex* 47) a Capaci. Sulla base di quanto riferito dall'Amministratore *pro-tempore* (si veda la nota in *ALLEGATO 13*), si ricava quanto segue.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a **€ 500,00** circa, salvo conguaglio ed escluso spese per consumo acqua.

Non vi sono quote a carico dell'immobile per spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

A carico dell'immobile, risultano quote condominiali scadute e non pagate, riferite agli ultimi due anni, per un importo totale di **€ 2.417,61**, così dettagliate:

- € 840,00 per rate condominiali da marzo 2023 a febbraio 2025;
- € 219,46 per spese AMAP relative ai periodi 26/02/22÷28/02/23, 01/07/22÷03/10/22, 03/01/23÷30/04/23;
- € 350,46 per spese AMAP relative ai periodi 04/04/23÷06/07/23, 7.7.23÷31/08/23, 01/01/23÷05/11/23, 06/11/23÷31/12/23;
- € 337,67 per spese AMAP relative ai periodi 01/01/24÷29/02/24, 01/07/23÷21/05/24, 22/05/24÷30/06/24;
- € 414,32 per spese relative a lavori sul cortile;
- € 212,65 per spese relative alla relazione dell'arch. Lo Bello riguardante il parcheggio;
- € 43,05 per spese relative all'estirpazione di un ficus nel cortile.

Per il recupero delle morosità è stato intrapreso a carico dell'immobile in questione, da parte del Condominio, il procedimento giudiziario iscritto al R.G. n. 15090/2014 del Tribunale di Palermo. Nell'ambito di tale procedimento è stato emesso il decreto ingiuntivo n. 4343/2014 del 14/11/2014, reso esecutivo in data 24/11/2014 e notificato il 02/12/2014, con il quale è stato ingiunto al debitore esecutato il pagamento nei confronti del Condominio della somma di € 7.800,74, relativa a spese condominiali non versate, oltre interessi e spese legali. Si evidenzia che, in forza di tale titolo esecutivo, il Condominio di Via Monsignor Siino n. 51 in data 13/06/2023 è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del "più probabile valore di mercato", cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità allorquando l'immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition*, 2003]. Secondo quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e oggettivo, deve essere formulato in regime di "ordinarietà", ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di estimo*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001]. Infatti, in tale metodo di stima del valore di un immobile, oltre all'ubicazione e all'estensione dell'immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l'immobile si trova.

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \quad (2)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;
- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:
 - k_1 le caratteristiche *posizionali* (o estrinseche), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;
 - k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e di *conservazione* dell'edificio nel suo complesso;
 - k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e di *conservazione* dell'unità immobiliare considerata;
- S_c , infine, è la superficie commerciale dell'immobile.

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile si farà riferimento ai criteri tratti dall'Allegato C – “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*” del D.P.R. 138/1998 del 23/03/1998, il quale prevede:

“Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre

i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato”.

Con particolare riferimento ad unità immobiliari ordinarie del gruppo “R” (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), la norma prevede che:

“Criteri per i gruppi “R” e “P”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti”.

Sulla base dei suddetti criteri, la superficie commerciale dell'immobile è pari a $S_c = 153 \text{ mq}$ così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ponderazione [%]	Superficie commerciale [mq]
Superficie utile interna	132,8	100	132,8
Superficie strutture interne e perimetrali	7,2	100	7,2
Balcone	9,5	30	2,9
Terrazzo coperto	4,9	30	1,5
Corte	33,5	30 ÷ 10	8,3
TOTALE ARROTONDATO			153

Tabella 2: Superficie commerciale dell'immobile

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2024 secondo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l'immobile pignorato in *ALLEGATO 14*).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, *etc.*) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *ALLEGATO 15*). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati online.

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, ma non è stato possibile ricavare informazioni relative a

decreti di trasferimento recenti aventi per oggetto immobili simili a quello pignorato, e pertanto utili ai fini della presente stima.

La tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (Comune di Capaci, zona OMI: D1 – Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, tipologia: abitazioni civili).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (I sem. 2025)	€ 917,00	€ 1.556,00	€ 1.236,50
Osservatorio – Ag. Territorio (II sem. 2024)	€ 950,00	€ 1.400,00	€ 1.175,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 1.205,75$ €/mq.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1 , k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, anche con l'ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Nella fattispecie, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area dove si trova l'immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.
- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) si può considerare inferiore all'unità dal momento che il fabbricato appare in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di qualche intervento di ripristino. Pertanto, il valore realisticamente più corretto per il

coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 0,90.

- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell'unità immobiliare) si deve stimare anch'esso inferiore all'unità, in quanto l'unità immobiliare necessita di alcuni interventi di manutenzione e la parte nord appare in buona parte da ristrutturare, l'impianto elettrico non è a norma, *etc.* Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_3 appare allo scrivente essere pari a 0,90.

Sostituendo i valori individuati per S_c , V_{um} e per i coefficienti correttivi nella formula (2) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per l'immobile pignorato.

Valore venale dell'immobile, V , riferito al 2025, nel caso in oggetto:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 1.205,75 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 153 \approx \text{€ } 150.000,00$$

Sulla base dei dati reperiti, dunque, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 150.000,00.**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi complessivi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 7.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Spese condominiali insolute: € 2.417,61

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 10.617,61.**

$$V = \text{€ } 150.000,00 - \text{€ } 10.617,61 \approx \text{€ } 139.000,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 139.000,00 – 5% di € 139.000,00 ≈ **€ 132.000,00.**

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | <i>Estratto di mappa e documentazione storica catastale</i> |
| ALLEGATO 2 | <i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i> |
| ALLEGATO 3 | <i>Atti di provenienza</i> |
| ALLEGATO 4 | <i>Planimetrie catastali attuale e storica</i> |
| ALLEGATO 5 | <i>Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal portale "Stimatrix® forMaps"</i> |
| ALLEGATO 6 | <i>Rilievo fotografico</i> |
| ALLEGATO 7 | <i>Rilievo planimetrico</i> |
| ALLEGATO 8 | <i>Visura Ape – Catasto Energetico Fabbricati</i> |
| ALLEGATO 9 | <i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale</i> |
| ALLEGATO 10 | <i>Documentazione urbanistica/ edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, relativa all'immobile pignorato</i> |
| ALLEGATO 11 | <i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità urbanistiche riscontrate</i> |
| ALLEGATO 12 | <i>Attestazione della cancelleria</i> |



- ALLEGATO 13* *Nota trasmessa allo scrivente dall'Amministratore pro-tempore del Condominio di Via Monsignor Siino n. 51 (ex 47) a Capaci*
- ALLEGATO 14* *Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio*
- ALLEGATO 15* *Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni immobiliari*



Palermo, lì 15/04/2025



L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Massimiliano Di Liberto

