

Tribunale di Palermo
Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
-Proc. Es. Imm. N.R.G. 212/19-
“[REDACTED] contro XXXXX”
Giudice: Dott. ssa Alessia Lupo

PREMESSA:

Con giusto provvedimento, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Alessia Franzella, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°3520, con studio in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 31, esperta stimatrice nell'espropriazione immobiliare n° 212/2019 promossa da [REDACTED] contro XXXXX”, a tal uopo la scrivente depositava modello di accettazione d'incarico (Modello n. 1) in data 30/06/2020.

Successivamente, a seguito di collaborazione con il custode giudiziario avvocato Claudia Li Vecchi, per la disamina degli atti relativi alla suddetta procedura, in data 22/04/2021 provvedeva al deposito telematico del modello di controllo, previo accertamento della residenza del debitore presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capaci (PA) (Modello n.2). In data 15/09/2021 alle ore 19,00 la sottoscritta congiuntamente al custode, ha eseguito il sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento (vedi allegati nn. 1 e 2).

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

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

Il bene oggetto del pignoramento di proprietà 1/1, come di seguito meglio specificato, consiste in:

Unità negoziale n. 1 (per la quota di 1/1):

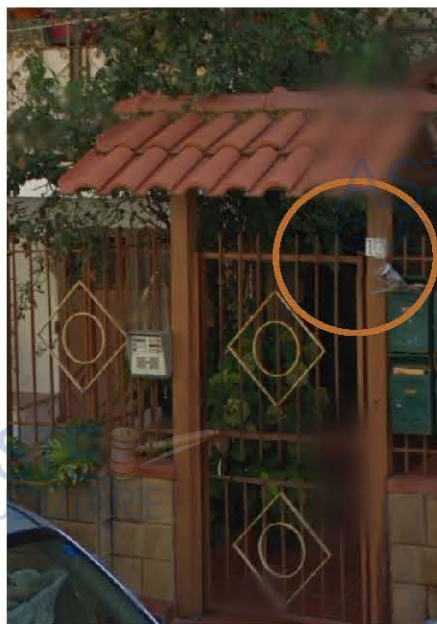
-1) Immobile di tipo civile, sito nel Comune di Capaci (PA), in via Piemonte n. 13/a (oggi civ. 40), censito al N.C.E.U. al F. 4, part.IIIa 773, sub. 1, categ. A/2, classe 2, vani 5, sup. cat. mq. 115,00.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità agli esecutati XXXXXX nato a Palermo il [REDACTED] c.f. XXXXXX (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni) e XXXXXXXX nata a Palermo il [REDACTED] c.f. XXXXXXXX, (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni).

L'immobile è identificato al N.C.E.U, in via Piemonte n. 13/a, piano terra, interno sx, con il F. 4, part. 773, sub. 1, catg. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 322,79, superficie catastale totale mq. 115,00, escluso aree scoperte mq. 110; intestato a XXXXXXXXX nata a Palermo il [REDACTED] c.f. XXXXXX, (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni) e XXXXXXXX nato a Palermo il [REDACTED] c.f. XXXXXXXX (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. La planimetria catastale è del 08/11/1996 (vedi allegato n. 3).

Provenienza: l'immobile è pervenuto ai sig.ri XXXXXX e XXXXX per ½ ciascuno e in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito del Notaio Di Gati Santo del 13/07/2007, rep. 48613/12828, trascritto il 16/07/2007 presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 53626/34306 da potere di XXXXXX nato a Palermo il 12/07/67 c.f. XXXXX e XXXXXXXX nata a Pero (MI) il 10/02/1964, c.f. XXXXXXXXX. (La CTU in data 09/11/21 ha preso visione, presso l'Archivio Notarile di Palermo, del suddetto atto di compravendita, da cui ha estratto i riferimenti relativi al condono edilizio - vedi allegato n. 4).

I dati relativi al bene, indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto, significando che in entrambi compare ancora il precedente numero civico 13/a, mentre oggi risulta il civ. n. 40. Si riporta di seguito la ripresa di Google Maps del 2013 e la foto di oggi, rappresentando che trattasi dello stesso immobile.



Google maps 2013



Foto sopralluogo del 15/09/21

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:

-1) Immobile sito nel Comune di Capaci in via Piemonte n. 13/a (oggi civ. 40), piano rialz., iscritto al N.C.E.U. al F. 4, part. 773, sub. 1, catg. A/2, classe 2, consistenza 5 vani.



Google earth: si evidenzia il fabbricato sulla foto aerea.

Il bene è correttamente censito al Catasto Fabbricati: per l'immobile sito in via Piemonte n. 40, è presente la **planimetria catastale del 08/11/1996**.

Si procede alla formazione di **un solo lotto** per la vendita, che indicheremo con la lettera **A**, composto da:

- **LOTTO A**: un immobile sito nel Comune di Capaci (PA) in via Piemonte n. 40, piano rialzato, facente parte di un edificio del 1968, di quattro piani f.t.

- **gli attuali dati di identificazione catastale (vedi allegato n. 3):**

- unità Urbana sita nel Comune di Capaci, in via Piemonte n. 13/a (oggi n. 40), piano terra, indicato catastalmente con il F. 4, part. 773, sub. 1, catg. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 322,79, superficie catastale totale mq. 115,00, escluso aree scoperte mq. 110; intestato a XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 08/11/1971, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni) e XXXXXXXXXX nato a Palermo il 04/05/1968, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **confini del LOTTO A** (F.4, part. 773): a nord con la particella 813, a sud con la particella 815, a est con distacco dalle particelle 610 e 656, a ovest con la via Piemonte.



Relazione del Lotto A:

QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (vedi allegato n. 5- relazione fotografica):

LOTTO UNICO A: trattasi di immobile sito al piano rialzato di una edificio di tipo residenziale di fine anni '60, composto da 4 elevazioni f.t. e in struttura intelaiata. E' sito nel Comune di Capaci, in un quartiere residenziale e semicentrale della città, con accesso dalla via Piemonte al civ. n. 40. L'accesso è consentito da un cancello pedonale da cui, salita una prima rampa di scale, ci si immette nel piccolo androne del palazzo e da qui, al piano rialzato. Vi è un solo corpo scala, non vi è ascensore né servizio di portineria. Il prospetto è in cattive condizioni di manutenzione (vedi allegato 5-foto 1-2-3). L'appartamento ha regolare destinazione d'uso di civile abitazione ed è occupato dai proprietari.

L'immobile è composto da: un ingresso, corridoio, un salone con ampio balcone, un ripostiglio, due camere, un w.c.b, una cucina con ampliamento su una piccola chiostrina chiusa con veranda (vedi foto da 4 a 11). Tutti i vani sono finestrati e godono di ottima areazione e illuminazione naturale diretta, con doppia esposizione su strada principale e su "distacchi" da altri fabbricati. La pavimentazione è in ceramica di prima scelta e nel servizio igienico, anche i rivestimenti. Le porte dell'appartamento sono in legno con riquadri in vetro satinato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato ed avvolgibili. La porta d'ingresso è blindata. L'immobile ha la predisposizione all'allaccio al metanodotto e al riscaldamento,

mentre è regolarmente allacciato alle reti idriche e fognarie Comunali. L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento, ma solo di condizionatori. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non a norme CEI. E' provvisto di impianto citofonico.

L'altezza è di circa di m. 3.10. L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione.

Impianto	Tipo	Stato conservativo	
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina	Funzionante.	
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete fognante cittadina	Funzionante.	
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante. Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.	
Gas per cucinare	Predisposizione all'allaccio al metanodotto, attualmente bombole		
Riscaldamento	Pompe di calore	funzionanti	
Raffrescamento	Pompe di calore	funzionanti.	
Elemento	Materiale	Qualità	Stato conservativo
Pavimenti	ceramica/camere ceramica/servizio igienico	discreta	discreto
Sanitari wc	Ceramica	discreta	mediocre
Infissi esterni	Avvolgibili	discreta	discreto
Infissi interni	legno /vetro	discreta	mediocre
Finitura pareti camere	Tinteggiatura spatolato	buona	mediocre
Finitura esterna	Intonaco	discreta	cattiva

L'immobile non possiede certificazione energetica A.P.E (vedi allegato n. 6). L'appartamento allo stato attuale, ha una superficie netta di circa mq. 100,00 e una commerciale totale di circa mq. 118,00 (vedi allegato n. 8). Il fabbricato è stato realizzato nel 1968, è in una struttura intelaiata e solai in latero cemento e tramezzature in segati di tufo. Il prospetto è in cattive condizioni con intonaco tipo LI-Vigni per esterni. Lo stato dei luoghi dell'appartamento è difforme dalla planimetria catastale in quanto non è rappresentata la veranda realizzata nel pozzo luce adiacente alla cucina e per la mancata rappresentazione di alcune aperture nel prospetto. L'edificio è ubicato in una zona identificata all'OMI (v. allegato n. 7) come "semicentrale-/Espansione centro urbano" del Comune di Capaci e ubicato in prossimità dell'ingresso della città. E' un quartiere residenziale che gode di tutti i servizi primari e secondari poiché ubicato a ridosso di una arteria principale che collega al centro.

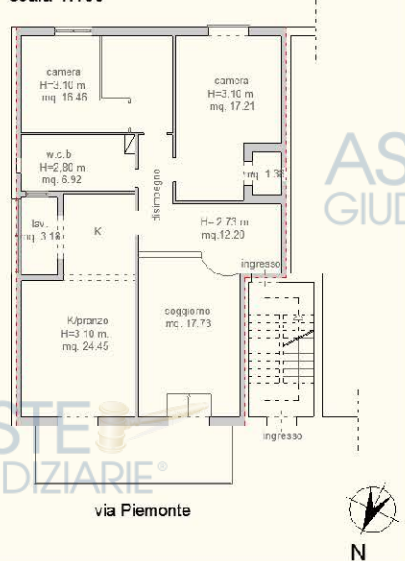
Dettagli Capaci - Foglio 4 - Partic...			
Immobile	Valori OMI 2021/1		
Catasto	Comune	CAPACI	
OMI	Zona OMI	C1/Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO	
Comune	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Sezione censuaria	Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Posizione	Abitazioni civili	Normale	870 1.300
Street view	Abitazioni di tipo economico	Normale	680 870
Icona	Box	Normale	690 970
Condividi	Laboratori	Normale	415 640
	Magazzini	Normale	345 520
	Negozi	Normale	1.300 1.700
	Uffici	Normale	880 1.400
	Ville e villini	Normale	970 1.300

L'appartamento ha una doppia esposizione, a est su strada, a ovest su distacco con altro fabbricato.

L'immobile è provvisto di istanza di sanatoria del 26/06/86, protocollo 4996, progressivo 0404967506 la cui oblazione è stata interamente pagata con versamento n. 83 del 23/06/86. La stessa, ad oggi, non ha avuto ad oggi definizione (vedi allegato n. 9).

Di seguito si riportano sia la planimetria dello stato di fatto, redatta dalla C.T.U. a seguito di rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 15/09/21, che la planimetria depositata al catasto in data 08/11/1996. Dal raffronto si riscontra che lo stato di fatto è difforme alla planimetria catastale depositata, per ampliamento su chiostrine, e per la mancata rappresentazione di alcune aperture nelle camere e nel w.c. (v. allegati nn. 3-8).

Planimetria dello stato di fatto
scala 1:100



Stato di fatto dell'immobile ubicato al piano rialzato, con destinazione d'uso civile abitazione (A/2).

Occorre aggiornare la planimetria catastale, presentando documento DOCFA.

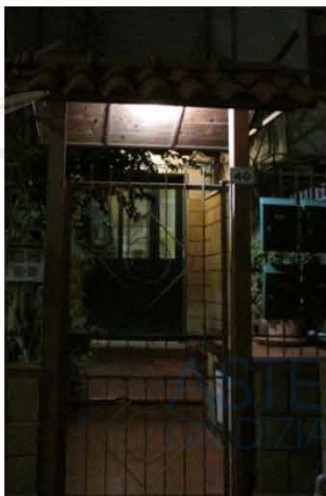


Planimetria catastale del 1996

Foto dell'appartamento sito al piano sesto -Lotto A: (allegato n. 5)



Esterno: Veduta dell'intero fabbricato.



Cancello esterno pedonale.



Corpo scala.



Ingresso.



Salone.



Disimpegno.



Camera.



W.c.b.



Camera.



Camera da pranzo.



Cucina.



Veranda(ampliamento).



Veranda dall'esterno(ampliamento).



Ripostiglio (ampliamento).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato:

- unità urbana sita nel Comune di Capaci, in via Piemonte n. 13/a, piano terra, indicato catastalmente con il F. 4, part. 773, sub. 1, catg. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 322,79, superficie catastale totale mq. 115,00, escluso aree scoperte mq. 110; intestato a XXXXXXXX nata a Palermo il 08/11/1971, c.f. XXXXXXXXXX, (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 04/05/1968, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni). La planimetria è del 08/11/1996.

-storia catastale del bene attraverso l'estratto catastale storico:

Quanto all'immobile di cui al **mappale 773, del foglio 4 del Catasto Fabbricati**, è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno e in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito del Notaio Di Gati Santo del 13/07/2007, rep. 48613/12828, trascritto il 16/07/2007 presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 53626/34306 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a

Palermo il 12/07/67 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Pero (MI) il 10/02/1964 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, l'immobile in oggetto era a loro volta pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Morici Maria Antonietta dell'08//06/1994, rep. 35588 trascritto il 21/06/1994 ai nn. 24262/17629 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Capaci il 14/10/48, c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato ad Alia il 05/01/42, c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Barrafranca il 25/02/51, c.f. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Capaci il 18/08/52, c.f. XXXXXXXXXXXX.

L'intera costruzione ricade su terreno distinto al N.C.T sul F. n. 4/A, part. 773.

I dati indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella e subalterno) sono conformi agli atti del catasto e alle note di trascrizione.

Corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale: la planimetria dello stato di fatto così come rappresentato precedentemente nel quesito 2, non è conforme alla planimetria catastale del 1996, per ampliamento su chiostre in cui sono stati realizzati una piccola veranda e un ripostiglio (stato di fatto), e per la mancata rappresentazione grafica di aperture nella planimetria catastale.

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

Lotto -A (appartamento):

– piena ed intera proprietà di immobile (quote di $\frac{1}{2}+\frac{1}{2}$) ubicato in Comune di Capaci (Pa) in via Piemonte n. 40, piano rialzato, di un edificio di tipo residenziale, composto da 4 elevazioni f.t., in struttura intelaiata. E' sito in un quartiere residenziale semicentrale della città, che gode di tutti i servizi primari e secondari. Buono il contesto di attività commerciali a servizio della residenza, la zona è caratterizzata da agglomerati edilizi per lo più con tipologia omogenea, degli anni '60/80 a più piani, ordinati da un impianto viario a scacchiera. C'è una buona presenza di scuole di ogni ordine e grado, di attività commerciali, chiese e di edifici di interesse pubblico. I collegamenti con i mezzi pubblici sono sufficientemente adeguati. La zona ha buone possibilità di parcheggio. L'immobile ha regolare destinazione d'uso di appartamento ed è occupato dai proprietari.

E' composto da: ingresso, un disimpegno, un salone con balcone prospiciente la via Piemonte, un ripostiglio, tre camere, un w.c.b, una cucina con annessa una piccola veranda su prospetto laterale. L'appartamento è in mediocre condizione di conservazione.

- **confini del LOTTO A** (F.4, part. 773, sub. 1): a nord con la particella 813 (area libera), a sud con la particella 815, a est con distacco dalle particelle 610 e 656, a ovest con la via Piemonte.

-**Regolarità urbanistica licenza/concessione edilizia e agibilità:** L'immobile è provvisto di istanza di sanatoria del 26/06/86 ai sensi della L. 47/85 a nome di XXXXXXXXXXXXXXX per conto della sorella XXXXXXXXXXXXXXX, protocollo 4996, progressivo 0404967506 la cui oblazione di L. 5.782.000, è stata interamente pagata con versamento n. 83 del 23/06/86. La stessa non ha avuto ad oggi definizione (vedi allegato n. 9). Al fine di definire la suddetta istanza occorre: pagare gli oneri concessori e di costo di costruzione ridotti al 50%, oltre gli interessi maturati dal 1998 ad oggi; Cila tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto di condono presentato; eliminare gli abusi sulle chiostrine con il ripristino delle finestre, ripristino della finestra (ora porta finestra) in una delle camera da letto, ripristino della sagoma e del volume di progetto; perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 e la successiva presentazione della S.C.A. all'U.T.C. di Capaci. Infine aggiornare la planimetria catastale con documento Docfa.

PREZZO BASE euro 74.350,00;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Quanto all'immobile di cui al **mappale 773, del foglio 4 del Catasto Fabbricati**, è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno e in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita a rogito del Notaio Di Gati Santo del 13/07/2007, rep. 48613/12828, trascritto il 16/07/2007 presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 53626/34306 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 12/07/67 c.f. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nata a Pero (MI) il 10/02/1964 c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

Ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, l'immobile in oggetto era a loro volta pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Morici Maria Antonietta dell'08/06/1994, rep. 35588 trascritto il 21/06/1994 ai nn. 24262/17629 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX nata a

Capaci il 14/10/48, c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nato ad Alia il 05/01/42, c.f. XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX nato a Barrafranca il 25/02/51, c.f. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a Capaci il 18/08/52, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (vedi allegati n. 9).

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: L'immobile è stato costruito nel 1968 (perizia giurata-geom. Salvatore Ania del 25/11/88).

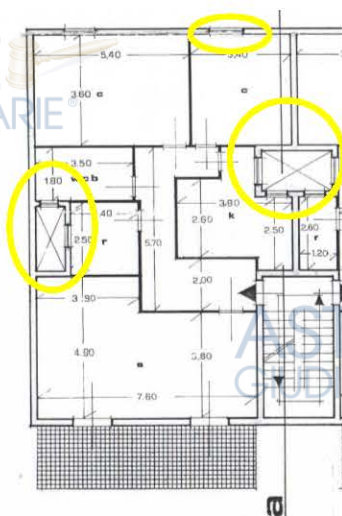
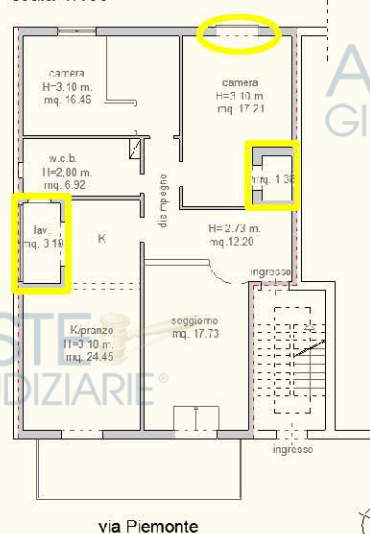
Per l'immobile è stata presentata istanza di condono che ad oggi non è stata definita. Al fine di definire la suddetta istanza occorre: pagare gli oneri concessori e di costo di costruzione ridotti al 50%, oltre gli interessi maturati dal 1998 ad oggi; presentare perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 ed successiva istanza di S.C.A. all'U.T.C. di Capaci; Cila tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto di condono presentato; eliminare gli abusi sulle chiostrine, ripristino della finestra (ora porta finestra) in una delle camera da letto, ripristinando la sagoma e il volume di progetto. E' da significare che la pratica di sanatoria è definibile esclusivamente eliminando gli abusi e rispettando il progetto presentato, tenuto conto anche di potenziali ulteriori abusi di terzi ad oggi non rilevabili. Pertanto ai fini della stima è necessario considerare la superficie determinata a seguito del ripristino dei luoghi, ovvero una s.u. di circa mq. 95,00 e superficie commerciale totale di circa mq. 113,10.

Infine occorre aggiornare la planimetria catastale con documento Docfa.

Le spese di completamento della pratica di condono e le spese catastali, nonché le ulteriori spese derivate dall'eliminazione degli abusi e ripristino secondo il progetto in sanatoria, saranno calcolate e decurtate dal valore di stima.

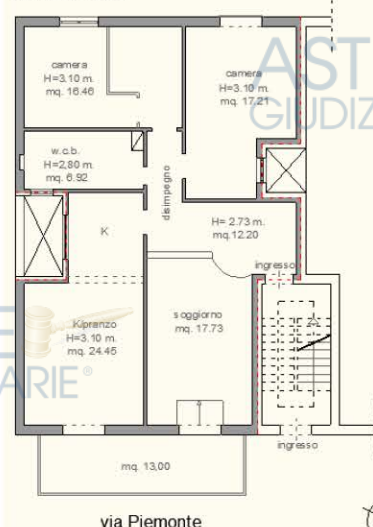
Confronto fra lo stato di fatto e progetto in sanatoria, infine il ripristino da realizzare:

Planimetria dello stato di fatto
scala 1:100



Planimetria di progetto (ripristino)

scala 1:100
s.u. circa mq. 95,00 oltre balcone
s.c. circa mq. 109,20 oltre balcone al 30% mq. 3.9.
tot. s.c. mq. 113,10.



Stato di fatto

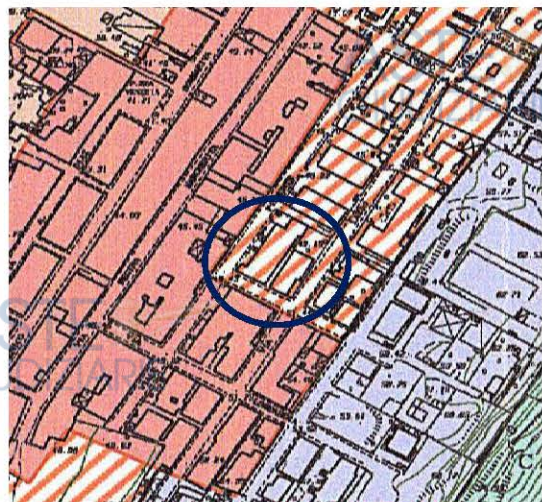
Progetto di sanatoria

Progetto

Ampliamenti realizzati sulle chiestrine (evidenziati in giallo), rispetto al progetto presentato nell'istanza di condono. Per la diversa distribuzione degli spazi interni occorre regolarizzare con Cila tardiva. Si significa che le aperture non indicate in planimetria catastale ed evidenziate nei paragrafi precedenti, sono invece presenti nella planimetria di progetto e conformi allo stato dei luoghi, pertanto è da attribuire ad una errata rappresentazione grafica catastale.

Dalla visura di P.R.G. (allegato n. 11) risulta che:

Secondo il programma di Fabbricazione attualmente vigente, l'area sita in Capaci e distinta in Catasto al foglio di mappa n. 4/partic. 773/sub. 1 ricade i Z.T.O. "B/2". Tale area è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei BB.CC.AA. D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii.



ESTRATTO DEL PRG VIGENTE
- tav-5_prg_Capaci



ESTRATTO DALLA TAVOLA VINCOLI-tav-4°

Estratto dalle norme tecniche d'attuazione – scheda norma:**Art. 41****Z. T. O. “B2”: zona residenziale di completamento**

1. Comprende le parti del centro urbano e del territorio urbanizzato caratterizzate da un'edilizia ad alta densità fondiaria, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o superiore ai 4,00 mc/mq nell'ambito di ogni Z.T.O., così come perimetrata nelle tavole di piano, e che presenta in parte delle aree libere, la cui edificazione è necessaria per il completamento formale e funzionale della **Z. T. O. “B1”** già consolidata.
2. Nel caso sia di nuove costruzioni, sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) l'altezza massima non potrà essere superiore ai m.18,00 (cinque piani fuori terra);
 - b) il fronte principale degli edifici deve seguire il filo del o degli allineamenti edilizi preesistenti o quello stradale esistente o di programma;
 - c) indice fondiario massimo (i. f.) pari a **4 mc/mq**;

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità agli esecutati sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 04/05/1968, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 08/11/1971, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni).

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi: l'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dai proprietari.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante in forza di contratto di comodato;), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

L'immobile è occupato dai proprietari.

In secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria

dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.):

L'immobile è occupato dai proprietari.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (vedi allegato n. 12).

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse: **No.**

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale): **No.**

d) vincoli storico-artistici: **nessuno.**

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: la scrivente ha contattato l'amministratore dello stabile sig. Sancarolo, che ha fornito una situazione debitoria di rate insolute che ad oggi ammontano ad € 1.323,02. Non esiste alcun regolamento condominiale, né tabelle millesimali, la ripartizione viene effettuata in parti uguali (vedi allegato n. 10).

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali: **NO.**

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO-**

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO.**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nulla osta della Soprintendenza.

-quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: (vedi allegato n. 12)

- Trascrizione contro: Ipoteca volontaria Rp/RG. nn. 13274/53627 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai rogiti del Notaio Di Gati Santo da Palermo, rep. 48614/12829 del 13/07/2007 a favore di [REDACTED] con sede legale in ROMA Viale Altiero Spinelli n. 30, c.f. [REDACTED]

-Trascrizione contro: Pignoramento trascritto in data 08/05/2019 ai nn.14417/18986, nascente da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Palermo, rep. 240 del 06/04/2019 a favore di [REDACTED] con sede legale in ROMA Viale Altiero Spinelli n. 30, [REDACTED] e contro XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 04/05/1968, c.f. XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 08/11/1971, c.f. XXXXXXXXX, avente per oggetto, quota per l'intero della piena proprietà di abitazione di tipo civile, in Capaci (Pa), f. 4/p. 773/sub. 1.

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): NO

3) **Difformità urbanistico-edilizie (allegato n. 9):**

L'immobile, come precedentemente specificato, è provvisto di istanza di condono che ad oggi non è stata definita. Inoltre occorre eliminare gli abusi consistenti in ampliamenti su chiostrine condominiali e diversa distribuzione degli spazi interni.

4) **Difformità Catastali:** Si, per quanto concerne la regolarità catastale, a seguito di definizione di pratica di Condono presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capaci, occorre aggiornare la planimetria catastale, compresa la toponomastica, presentando documento Docfa. Per l'aggiornamento della planimetria catastale le spese ammontano € 50,00 di spese d'istruttoria, oltre l'onorario del tecnico. Tutte le spese saranno conteggiate e detratte dalla stima.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: NO.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: **NO.**

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: la scrivente ha contattato l'amministratore dello stabile sig. Sancarolo, che ha fornito una situazione debitoria di rate insolute che ad oggi ammontano ad € 1.323,02. Non esiste alcun regolamento condominiale, né tabelle millesimali, la ripartizione viene effettuata in parti uguali.
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NO**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni: (vedi allegato n. 7)

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato si è adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito. A questo riguardo, l'esperto procede alla specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati. Si significa che dalle ricerche effettuate in loco di vendite di immobili consimili (Idealista immobiliare) e dalle ricerche effettuate su Stimatrixcity attraverso la disamina di atti di compravendita in zona, per immobili consimili, il costo a mq. in tale zona è stato rilevato in circa €/mq. 875,00/950,00 per un immobile in buono stato di conservazione, allineato anche ai valori minimi di OMI/Geopoi. Essendo il nostro immobile in mediocre stato conservativo, si considera nello specifico il valore medio di immobili di tipo economico ovvero €/mq. 775,00.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: CAPACI

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1300	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	870	L	1,8	2,8	L
Box	NORMALE	690	970	L	3,3	4,7	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1300	L	2,6	3,7	L

Determinazione della superficie commerciale:

Si procede alla determinazione del valore commerciale più probabile:

Descrizione	Superficie commerciale
Appartamento circa	mq. 109.20
balcone mq. 13.00 s.c.(al 30%) circa	mq. 3.9
Sup. commerciale totale circa	Mq. 113,10

Stima del valore di mercato

L'indagine ha consentito di determinare un valore unitario di Euro 775,00 per metro quadrato di superficie commerciale per la tipologia di immobile simile al "nostro" comparato alle vendite immobiliari delle agenzie della zona e all'OMI (valore medio abitazioni economiche); Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato unitario unità immobiliari (appartamento) siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq) € 775,00	€/mq. 775,00
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 113,10
VALORE DI MERCATO	€ 87.652,50

Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione applicati alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. Nello specifico, da una verifica presso agenzie in loco, è stato riscontrato che il parametro più attendibile Omi, è quello di (€ 3.4/mq per mese) per abitazione nella zona. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta. Calcolo della superficie convenzionale: mq. 95,00 (s.u.) + balcone mq. 13.00 s.c.(mq. 3.25 al 25%)= mq. 98,25.

Calcolo del canone annuo:

mq. 98,25 x €/mq. 3.4 x 12 mesi = € 4.008,60;

Calcolo canone netto:

€ 4.008,60– (15% spese x € 4.008,60) = € 3.407,31

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari in centri urbani di grandi dimensioni ha un valore medio di 3,5%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

$(€ 3.407,31 \times 100) / 3,5 = € 97.351,71$.

Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

$(€ 87.652,50 + € 97.351,71) / 2 = € 92.502,10$ arrotondato per difetto in 92.500,00.

Pertanto si è pervenuti alla seguente stima del LOTTO A: € 92.500,00.

Calcolo delle spese e delle oblazioni:

Dalla stima effettuata sull'appartamento vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione stimate forfettariamente in:

<i>Regolarizzazione al Comune di Capaci (Pa) Ufficio Urbanistica, per definizione pratica in sanatoria ai sensi dell L. 47/85. (oneri concessori di costo di costruzione e urbanizzazione oltre interessi maturati)</i>	*Oneri di urb. € 1.258,29/2= € 629,145; interessi legali: € 289,26 <u>Capitale + interessi legali: € 918,40.</u> * Costo di costruz. € 483,90/2=€ 241,95; interessi legali: € 111,24 <u>Capitale + interessi legali: € 353,19.</u>
<i>*Definire la sanatoria tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16. Presentazione della S.C.A all'U.T.C. *Cila tardiva – distribuzione interna – *Onorario tecnico per presentazione all'U.T.E., stimati in circa:</i>	diritti istruttoria condono: € 150,00 + € 43,40 (5% degli oneri concessori). € 3.000,00 (onorario compreso SCA). € 54,23 diritti di segreteria SCA € 30,00 diritti di istruttoria SCA € 1.000,00 sanzione CILA € 30,00 diritti di istruttoria CILA € 1.000,00 onorario tecnico CILA
<i>Eliminazione degli abusi su chiostrine e portafinestra, a corpo circa</i>	€ 1.500,00
<i>Spese per il catasto e onorario per presentazione DOCFA</i>	€ 50,00 + € 600,00
<i>Certificazione A.P.E.</i>	€ 150,00
<i>Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa autorizzazione ai sensi D.M. 37/2008, stimati in circa:</i>	€ 1.000,00
<i>Totale da detrarre dal valore di stima</i>	€ 9.879,22 arrotondato in € 9.900.000

I suddetti oneri, intesi escluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive, così come il calcolo degli onorari che sono suscettibili di variazioni in quanto discrezionali. Tali importi sono suscettibili di verifica all'esito di ulteriori accertamenti tecnici da effettuare a cura di professionista e di eventuali ulteriori richieste degli organi competenti.

Pertanto decurtando le spese summenzionate si ottiene:

€ 92.500,00 - € 9.900,00 = € 82.600,00.

Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa:

L'immobile ad uso abitazione non è comodamente divisibile, ed è di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 04/05/1968, c.f. XXXXXXXXXXXX(proprietà di ½ in regime di comunione dei beni) e XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 08/11/1971, c.f. XXXXXXXXXXXX, (proprietà di ½ in regime di comunione dei beni).

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%:

€ 82.600,00 ridotta del 10% = € 74.340,00.

Prezzo base d'asta: € 74.350,00 arrotondato per eccesso.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota: il bene non è comodamente divisibile per conformazione.

Riepilogo della stima:

Valore di mercato del bene : € 82.600,00.

Prezzo a base d'asta: € 74.350,00.

Tanto dovevo.

Palermo, 10/01/2022

L'esperto stimatore
(Arch. Alessia Franzella)

