

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Valutazione del bene immobiliare di proprietà delle ~~_____~~

~~_____~~

R.G.E. N. 6/2022 riunita la procedura r.g.e. n. 319/2022 ~~_____~~

~~_____~~

Giudice: Dott. Gigi Omar Modica

LOTTO A**Indice**

- 1. Incarico di consulenza;*
- 2. Operazioni peritali preliminari;*
- 3. Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 4. Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 5. Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 6. Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 7. Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 8. Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 9. Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

10. Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

11. Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;

12. Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

13. Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

14. Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni;

15. Risposta al Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile.

1. Incarico di consulenza

Con provvedimento del 11/11/23, si dava mandato allo scrivente di espletare tutte le indagini tecniche necessarie per rispondere ai seguenti quesiti:

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In particolare si richiede di precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Con tale quesito si richiede di procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano,

eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze**), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

3) **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. A tal riguardo, si chiede di:

- acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**;

- ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato;

- precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento

di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

- Precisare, altresì, le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, si chiede di:

- procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- nel caso di riscontrate difformità, predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima.**

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Con tale quesito si chiede allo scrivente di procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti di

un **prospetto sintetico**, nella predisposizione del quale, fornire le informazioni richieste in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Procedere 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.**

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, eseguire visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto e segnalare tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, precisare anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare al sottoscritto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), ed inserirla tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione:

- deve procedere al raffronto della **planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi**

con opportuna indicazione grafica delle riscontrate

difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto

nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in

formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** procedere come segue:

- anzitutto, verificare la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

- in secondo luogo ed in via subordinata, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti;
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificare inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del**

1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, depositare istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi.**

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di un titolo, in collaborazione con il custode giudiziario, acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura**, in primo luogo, quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicare 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).

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In collaborazione con il custode giudiziario, procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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 (assumendo le opportune
informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di
assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-
artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un
condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la
eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene
pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti
provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla
trascrizione del pignoramento), informare tempestivamente il custode
giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici
competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di

esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, indicare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali

9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, verificare laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** verificare – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, verificare se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, sospendere le operazioni di stima e depositare

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

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;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) Procedere alla valutazione dei beni

Indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati,** depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nella determinazione del valore di mercato, procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima.**

Precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

Precisare, inoltre, se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Infine, **chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

2. Operazioni peritali preliminari

Dopo un attento studio della documentazione relativa al provvedimento di cui in oggetto, il sottoscritto C.T.U., unitamente al sostituto del custode giudiziario nominato dalla S.V. Ill.ma, avv. Giovanni Rizzo, previa giusta

comunicazione inviata dallo stesso custode alle debitrici, si recava, in data 27 febbraio 2024 alle ore 15:30, in Capaci (PA), via Fausto Coppi n. 9, onde procedere al primo accesso dell'immobile pignorato, ovvero dell'appartamento riportato in catasto al fg. 1 p.lla .852, sub 5.

A tale ricognizione, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito al piano secondo, oltre al sottoscritto CTU ing. Antonio Gualniera, era presente altresì l'avv. Gabriele Rizzuto n.q. di sostituto del custode giudiziario nominato, e gli inquilini Sola ~~_____~~ e la sig.ra Sola ~~_____~~. Si dava atto che l'immobile sopra identificato risultasse abitato dai sigg.ri ~~_____~~ in virtù del contratto di locazione stipulato in data 10 novembre 2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14.11.2023, ovvero successivamente ai pignoramenti.

I sigg.ri Sola chiedevano di poter continuare ad abitare l'immobile pignorato, versando alla Custodia un importo mensile di € 400,00, pari a quella del canone di locazione, precisando di non poter sostenere un esborso maggiore, poiché i percettori di assegno di inclusione.

A questo punto, si procedeva ad una ricognizione dei luoghi, dichiarando che l'immobile si trovava nelle seguenti condizioni: normali condizioni di conservazione, vi sono delle piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, con piccoli fenomeni di infiltrazione dal piano superiore. Non si ravvisavano allo stato criticità.

Si chiedeva allo scrivente di esprimersi sin d'ora sulla congruità del canone di locazione fino a quella data pagato dagli inquilini. Lo scrivente riferiva che il canone di € 400,00/mese era in linea le tariffe del mercato.

I sigg.ri Sola dichiaravano di riconoscere l'avv. Giovanni Rizzo quale custode giudiziario del bene e con la sottoscrizione del verbale di sopralluogo si

impegnavano a collaborare con l'Ufficio per le attività dello stesso. Si effettuavano fotografie del contratto di locazione.

Lo scrivente effettuava i rilievi tecnici ad esso demandati.

Era altresì presente la sig.ra Montalbano Tiziana la quale dichiarava di riconoscere l'avv. Rizzo quale custode giudiziario del bene.

I sigg.ri Sola e Montalbano dichiaravano di riconoscere l'avv. Rizzo Giovanni quale custode e legittimo possessore dell'immobile sopra descritto e con la sottoscrizione del verbale di primo accesso si impegnavano formalmente a non impedire il legittimo esercizio dei doveri e dei compiti derivanti dall'ufficio.

Con riferimento agli oneri condominiali dichiara che è costituito il condominio che comprende le spese di luce e pulizia scala per cui non vi alcun arretrato. A suo tempo era stato nominato un amministratore ma oggi i condomini si autogestiscono.

Si dava atto, che l'immobile rilevato e oggetto di accesso viene erroneamente identificato nella documentazione catastale col civico n.9 di via Fausto Coppi), piuttosto che con quello corretto n. 16.

L'immobile ispezionato, peraltro, è conforme alla planimetria catastale agli atti, fatta eccezione per una diversa distribuzione degli spazi.

In data 13/12/2023, lo scrivente richiedeva e riceveva copia presso N.C.E.U. di Capaci della documentazione catastale (planimetria, visura storica ed estratto del foglio di mappa) inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, in data 09/07/2024 lo scrivente presentava all'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci, istanza per presa visione e copia di documentazione inerente la regolarità edilizia dell'immobile e certificato di destinazione

urbanistica che venivano rilasciati soltanto in data 03 febbraio 2025, dopo numerosi solleciti da parte dello scrivente.

Quindi le attività sono proseguite con la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, di diverse agenzie Immobiliari della provincia di Palermo e sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito allo scrivente, infine, di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore del bene oggetto di stima.

3. Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento sito in Capaci (PA), via Fausto Coppi 16, erroneamente indicato catastalmente al civ. 9, piano secondo, interno dx, composto da ingresso, un disimpegno, due vani letto, un vano cucina-soggiorno, un w.c.d., un ripostiglio, un balcone con loggiato e un terrazzino chiuso a veranda, identificato al N.C.E.U. di Capaci al foglio 1 p.lla 852 sub 5cat. A/4, classe 4, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte mq 109, rendita euro 187,47.

I suddetti diritti reali corrispondono a quelli in titolarità alle esegutate per la quota pari a 1/2 ciascuno in forza dell'atto di risoluzione di donazione del notaio Paolo De Simone in data 16 febbraio 2007 rep. n. 28.436, trascritto ed annotato il 21 febbraio 2007 al part. 1439, successivo ad atto a rogito dello stesso notaio in data 28 novembre 2006 rep.n. 28285, trascritto il 30

~~_____~~ donavano l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco a ~~MONTALBANO, S. ANTONIO E S. GIULIANA~~.

Lotto A: Appartamento sito in Capaci (PA) via Fausto Coppi 16, erroneamente indicato catastalmente al civ. 9, posto al piano secondo, interno dx, identificato al N.C.E.U. di Capaci al foglio 1 p.lla 852 sub.5 cat. A/4, classe 4 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte mq 109, rendita euro 187,47, confinante con via Fausto Coppi ad Ovest, con scala condominiale e con proprietà aliena a Nord, con

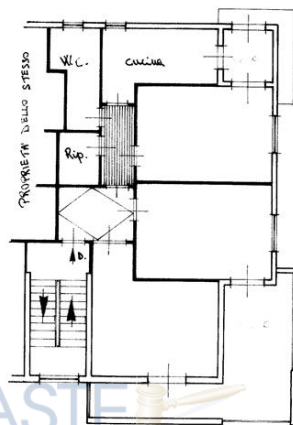
LEGENDA:

The map displays a grid of residential lots with the following lot numbers:

- Top Row (from left to right):** 1172, 428, 445, 749, 879, 244, 447.
- Second Row (from left to right):** 433, 1307, 495, 2201, 498, 1144, 495.
- Third Row (from left to right):** 422, 1172, 1441, 1872, 851, 852 (highlighted in red), 856, 1338, 101.
- Fourth Row (from left to right):** 894, 895, 954, 949, 950, 880, 887, 766, 1009.
- Fifth Row (from left to right):** 1377, 892, 2046, 154, 880, 1893, 953, 1931, 951.
- Sixth Row (from left to right):** 1928, 1920, 2440, 1542, 2044, 890, 891.
- Bottom Row (from left to right):** 512, 2175, 941, 2088, 2047.

A large blue watermark "AS GUYANA" is visible across the center of the map.

AREA PARCHEGGIO



4. Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un appartamento al piano secondo, interno dx, e non è comodamente divisibile. Per le suddette motivazioni, quindi, lo scrivente ha valutato l'immobile come un unico lotto.

Lotto A: Appartamento sito in Capaci (PA) via Fausto Coppi 16, erroneamente indicato catastalmente al civ. 9, posto al piano secondo, interno dx, identificato al N.C.E.U. di Capaci al foglio 1 p.lla 852 sub.5 cat. A/4, classe 4 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte mq 109, rendita euro 187,47 confinante con via Fausto Coppi ad Ovest, con scala condominiale e con proprietà aliena a Nord, con area libera a Sud e ad Est.

Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra appartenente alla tipologia della casa in linea ed ubicato in una zona di sviluppo del centro urbano di Capaci.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è piana. La palazzina è priva di un vano ascensore e si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Come detto in precedenza, l'unità immobiliare fa parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n. 1, 2, 3).





Al fabbricato si accede attraverso un portone di ingresso in alluminio di colore marrone e vetro a doppia anta posto al civ. n. 16 della via Fausto Coppi.

Da qui attraverso un piccolo androne con scala a doppia rampa si accede all'appartamento oggetto di pignoramento mediante una porta in legno posta di fronte a destra del pianerottolo di sbarco del secondo piano (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 4, 5, 6 e 7).





Il suddetto immobile è composto da:

- un ingresso (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n.8-9);



- un vano letto che prende luce ed aria da una porta-finestra afferente il balcone con loggiato su prospetto principale (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 10, 11, 12, 13 e 14);

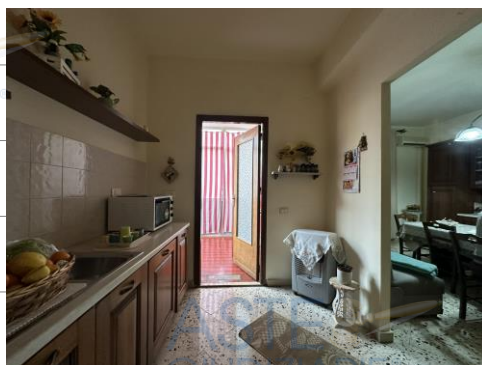




- un secondo vano letto, al quale si accede dall'ingresso dell'appartamento e areato ed illuminato da una porta-finestra afferente il suddetto balcone con loggiato (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 15, 16);



- un vano cucina/soggiorno, composto da due vani uniti mediante la parziale demolizione del tramezzo divisorio, areato e illuminato da una finestra e da una porta-finestra afferente il terrazzino di retro prospetto chiuso a veranda (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 18, 19, 20, 21, 22);



- un w.c.b. con n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, wc e vasca) areato ed illuminato da una finestra (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 23,24,25);



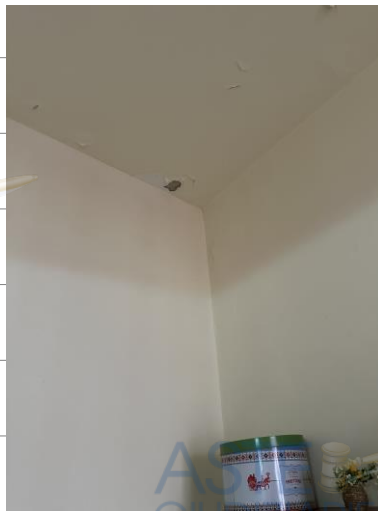
- un ripostiglio.

Le pareti del servizio igienico sono rivestite, con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ca. 1,6 m. Le pareti degli altri vani sono rifinite con intonaco civile e pittura idrolavabile. La pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in marmette con graniglia di marmo.

L'altezza utile interna è di 3,00 m.

L'appartamento è fornito di infissi esterni in legno e vetro, con serrande di colore bianco e porte interne del tipo a battente in legno tamburato.

Lo stato di manutenzione è discreto, anche se è presente qualche ammaloramento dovuto ad infiltrazioni umidifere dal terrazzo di copertura localizzato soltanto in un angolo del vano cucina/soggiorno, e la vasca da bagno andrebbe sostituita. (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 23, 24, 25, 28).



In ordine alle dotazioni impiantistiche, l'immobile è munito di impianto elettrico sotto traccia, idrico e citofonico, ma privo delle relative certificazioni.

Dati metrici

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso (planimetria catastale) e rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente.

La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, viene ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole sue porzioni.

I terrazzi e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principale e con queste hanno un rapporto di complementarietà commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

Pertanto, la loro superficie viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante.

DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (A)			
Ingresso	17,60	1,00	17,60
Vano letto 1	25,38	1,00	25,38
Vano letto 2	23,44	1,00	23,44
Cucina/Soggiorno	33,71	1,00	33,71
Ripostiglio	4,37	1,00	4,37
w.c.d.	8,43	1,00	8,43
SOMMANO (A)	112,93		112,93
PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)			
Balcone	25,11	0,3 + 0,1	7,51
Terrazzino/Veranda	8,94	0,30	2,68
SOMMANO (B)	34,05		10,19
SOMMANO (A+B)			123,12
SOMMANO (A+B) Arrotondato			123,00

I dati di cui sopra sono confortati dai rilievi planimetrici di dettaglio effettuati

che risultano corrispondenti alla planimetria catastale agli atti a meno di qualche difformità nella distribuzione degli ambienti.

5. Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

I dati catastali dell'immobile di cui al Lotto A sono:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	852	5			A/4	4	5,5 vani	117 m ² Totale escluse aree scoperte 109 m ²	€ 187,47

Per tale immobile da visura storica per immobile effettuata al Catasto Fabbricati vi sono state le seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 – variazione del piano tariffario.

Intestato alla sig.ra ~~M. [redacted]~~ ed alla sig.ra ~~M. [redacted]~~ per la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà dal 16/02/2007 a seguito di atto di risoluzione di donazione del notaio Paolo De Simone del 16 febbraio 2007 rep. n. 28.436,

Dal 28/11/2006 il bene risultava intestato alle sig.re ~~M. [redacted]~~ e ~~[redacted]~~ per la quota pari ad ½ ciascuna del diritto di nuda proprietà e per la quota pari a ½ ciascuno con diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco a ~~[redacted]~~ e ~~[redacted]~~.

Dal 23/03/2004 l'immobile era intestato alla sig.ra ~~[redacted]~~ ed alla sig.ra ~~M. [redacted]~~ per la quota pari ad ½ ciascuno dell'intera

proprietà a seguito di atto a rogito del Notaio Giovanna Falcone del 23 marzo 2004 rep. n. 1350.

Dal 06/10/2003 il suddetto immobile era intestato per l'intero di piena proprietà a ~~Gambino Lucia~~ a seguito dell'atto di divisione del 06/10/2003 redatto dal notaio La Spina Salvatore, con il quale il sig. ~~Gambino Giuseppe~~ assegnava l'immobile alla suddetta ~~Gambino Lucia~~.

Prima di tale data il bene era intestato alla sig.ra ~~Gambino Lucia~~ per la quota pari ai 5/6 di piena proprietà, avuti in parte per successione legittima al padre ~~Gambino Antonio~~, ed in parte per successione legittima alla madre, signora ~~Gambino Maria~~ e per la quota pari ad 1/6 al sig. ~~Gambino Giuseppe~~.

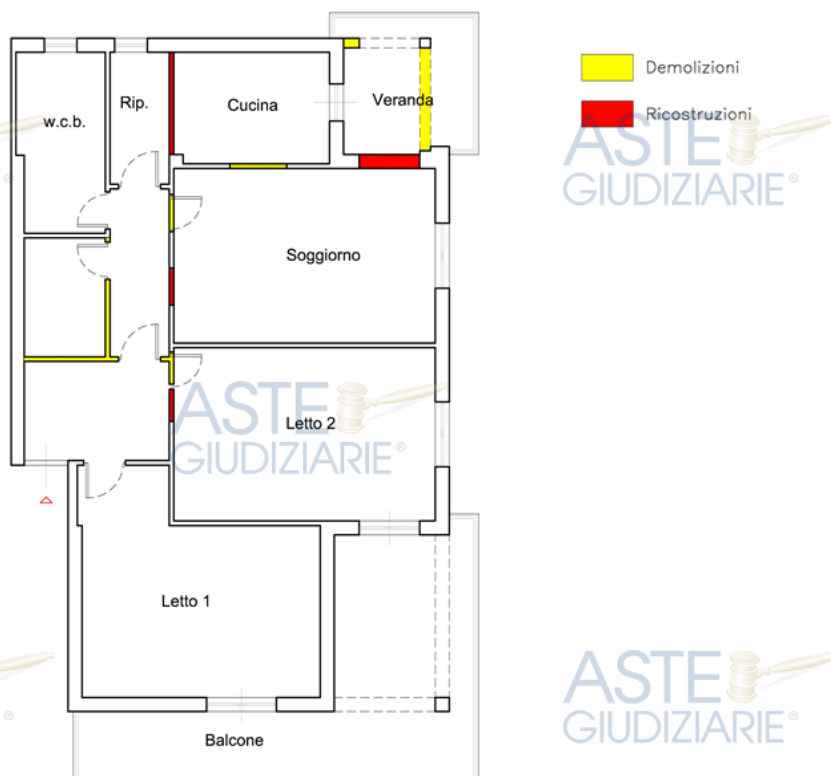
Prendendo a riferimento la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna dovuta alla demolizione dei tramezzi divisorii l'ingresso, il corridoio ed il ripostiglio;
- Spostamento dei vani porta del vano letto 2 e del vano cucina soggiorno;
- Parziale demolizione del tramezzo divisorio il vano cucina ed il vano soggiorno al fine di realizzare un unico ambiente;
- Costruzione di un tramezzo per la realizzazione di un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio, riducendo la superficie del vano cucina;
- Ricostruzione di parte di muro di tomagno al fine di eliminare una porta-finestra afferente il terrazzino di retro prospetto;
- Demolizione di muri di tomagno che delimitavano la loggia del terrazzino di retro prospetto;
- Chiusura a veranda del suddetto terrazzino;

- Sostituzione di un infisso esterno (tra cucina e veranda) con un infisso interno (porta);

- Cambio di destinazione d'uso del suddetto terrazzino attualmente adibito a cucinotto/lavanderia.

PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI



Al fine di eliminare le suddette difformità occorre adeguare la planimetria catastale allo stato di fatto attuale (DOCFA), inserendo le modifiche (regolarizzabili) intervenute come diversa distribuzione interna degli ambienti derivante dalla demolizione/costruzione di tramezzi divisorii.

Le spese per l'adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto ammontano forfettariamente a € 500,00.

6. Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

In risposta al suddetto quesito si rimanda all'allegato "2.1_Schema sintetico –

descrittivo del lotto A”.

7. Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

L'immobile pignorato è pervenuto alle signore esegutate per atto di risoluzione di donazione del notaio Paolo De Simone in data 16 febbraio 2007 rep. n. 28.436, trascritto ed annotato il 21 febbraio 2007 al part. 1439, successivo ad atto a rogito dello stesso notaio in data 28 novembre 2006 rep. n. 28285, trascritto il 30 novembre 2006 al part. 42.425, con il quale le stesse donavano l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco a Montalbano Stefano e Gambino Lucia.

Alle stesse esegutate l'immobile era pervenuto per averlo acquistato da potere di ~~Montalbano Stefano~~ con atto a rogito del Notaio Giovanna Falcone in data 23 marzo 2004 rep. n. 1350, trascritto il 7 aprile 2004 al part. 10559.

Alla suddetta ~~Gambino Lucia~~ l'immobile era pervenuto per atto di divisione a rogito del Notaio Salvatore La Spina in data 6 ottobre 2003 rep. n. 24051, trascritto il 22 ottobre 2003 al part. 30.956 con il quale il sig. ~~Montalbano Stefano~~

~~Montalbano Stefano~~ assegnava l'immobile alla suddetta ~~Gambino Lucia~~.

Anteriormente al ventennio il suddetto immobile era di proprietà:

- in ragione di 5/6 di ~~Gambino Lucia~~, in parte per successione legittima al padre ~~Montalbano Stefano~~, come da Denuncia di Successione registrata a Palermo (PA) al n. 17 VOL. 3861, trascritta il 20 luglio 1995 al part. 20.093, ed in parte per successione legittima alla madre, signora ~~Montalbano Lucia~~ attribuendo la comproprietà ad essa spettante sull'immobile in oggetto alla figlia ~~Gambino Lucia~~, eredità devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del

Notario Adriana Purpura in data 22 novembre 1993 rep. n. 41147,

trascritto il 26 novembre 1993 al part. 34791, come da Denuncia di

Successione registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Palermo

(PA), al n. 11, vol. 4096, trascritta il 20 febbraio 2003 al part. 5364;

- in ragione di 1/6 di ~~Carlo Giuseppe~~, nato a Palermo (PA) il 4

agosto 1946, per successione legittima al padre, signor ~~Gambino~~

~~R. 1946~~, come meglio sopra detto.

8. Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso l'Area IV –

Servizio Urbanistica del Comune di Capaci (cfr. allegato 2.c.1_Certificato di

destinazione urbanistica del 03/02/2025) emerge che secondo il P.R.G. con

annesso le norme tecniche di attuazione, reso efficace ed esecutivo con presa

d'atto di Consiglio Comunale, provvedimento n. 21/2013, ai sensi dell'art.54

della L.R. n. 19/2020 e ss.mm.ii:

- l'area sita in Capaci, distinta in catasto al N.C.T. al foglio di mappa

n. 1 particella n. 852 ricade in zona B/1 (zona residenziale

consolidata con i.v.f. 5,00 mc/mq.

Tale area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo sismico ai sensi della legge n. 64 del 02/02/1974;

- Vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei BB. CC.AA. D. Lgs.

N. 42/2004 e ss.mm.ii;

Sulla particella sopracitata, identificata al foglio di mappa n. 1 particella n.

852, insiste un edificio per civile composto da unità abitative.

Eventuali interventi sono subordinati al rispetto del Piano Regolatore

Generale reso esecutivo ed efficace con la presa d'atto in Consiglio Comunale, provvedimento n. 21/2023, con annesse norme tecniche di attuazione e R.E. unico regionale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18/2023.

Da quanto esposto si deduce che l'immobile possiede i requisiti urbanistici che avrebbero consentito la sua edificazione.

Dall'atto di acquisto in capo alle esecutate del 23/03/2004 si legge che:

- *“l'immobile oggetto del presente atto, unitamente all'intero edificio di cui l'immobile fa parte, è stato realizzato in conformità alle licenze edili nn. 405 e 406, rilasciate dal Comune di Capaci in data 31/8/1973;*
- *Successivamente, a seguito di una piccola difformità eseguita nell'anno 1971, è stata presentata, ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47 e della L.R.S. 37/85, domanda di concessione in sanatoria al Comune di Capaci in data 1/4/1986 prot. n. 2318;*
- *L'intero ammontare dell'oblazione autoliquidata è di lire 200.000 ed è stato interamente pagata come risulta dalla ricevuta di conto corrente postale n. 73 del 29/3/1986, Ufficio Potale di Palermo, succ. 32;*
- *Quanto realizzato ha tutti i requisiti previsti dalle citate leggi per l'ottenimento della concessione in sanatoria e quindi non rientra nelle opere non suscettibili di sanatoria ai sensi delle sopracitate leggi;*
- *Successivamente all'abuso per il quale si è richiesta la suddetta sanatoria, l'immobile non ha subito modificazioni ulteriori per le*

quali fosse necessaria la concessione edilizia;

- *La predetta domanda di sanatoria non è stata ancora definita con il rilascio di provvedimento concessorio espresso”.*

Di contro, a seguito delle varie e reiterate richieste di acquisizione atti inviate al Comune di Capaci, lo stesso rispondeva che (...) *le licenze edilizie nn. 405 e 406 del 1973 menzionate negli atti di compravendita di alcune unità immobiliari situate nell’edificio in questione non risultano elencate nei nostri elenchi di licenze edilizie d’ufficio (...).*

Va specificato, inoltre, che dalla presa visione atti eseguita presso il Comune di Capaci, risultava che, per l’immobile oggetto di pignoramento, era stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85, prot. N. 2318 del 01.04.1986 (pratica n. 246) corredata dal pagamento di 200.000 lire a titolo di oblazione dovuta per abusi commessi dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977. A riguardo va specificato che il modello C presentato, si riferisce alla tipologia di abuso n.7 per interventi eseguiti su edifici esistenti dotati della legittimità urbanistica ed edilizia che interessano l’involucro esterno.

Inoltre, al fine di verificare l’esistenza di eventuali titoli autorizzativi, lo scrivente inviava in data 26/02/2025 istanza di accesso agli atti alla Prefettura di Palermo senza ricevere mai alcun riscontro.

Pertanto, in risposta al quesito, non è possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio poiché non sono reperibili atti che ne possano comprovare la sua legittimità.

9. Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

Allo stato attuale l’immobile risulta occupato dai conduttori Sola Marcello e

Sola Paola.

10. Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Dalla relazione notarile redatta dal dott. Giacomo Zerbini, Notaio in Bologna (BO) alla data del 08/02/2022 risulta che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (4 febbraio 2022) l'immobile è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta il 07/04/2004 al n. part. 3835 per la somma di Euro 170.000,00, a favore di "Banca di Sicilia Società per Azioni", con sede in Palermo (PA), e contro ~~Montalbano Giuseppe e Montalbano Tiziana~~;
- Ipoteca volontaria iscritta il 2 marzo 2007 al part. 4.317, per la somma di Euro 282.100,00 a favore di "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma (RM), contro ~~Montalbano Giuseppe e Montalbano Tiziana~~;
- Ipoteca legale iscritta il 26 gennaio 2010 al part. 646, per la somma di Euro 61.002,80 a favore di "SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOS. PROVINCIA", con sede in Palermo (PA), ed a carico della sola comproprietà in ragione di ½ di ~~Montalbano~~;
- pignoramento immobiliare dell'UNEO c/o C.A. di Palermo del 29 novembre 2021 rep. n. 1.081, trascritto il 2 febbraio 2022 al part. 3.6.30, a favore della "FRANCO COSIMO PANINI EDITORE SPA", con sede in Ozzano dell'Emilia (BO), ed a carico della sola

comproprietà in ragione di ½ di Montanari e Sanna.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Spese per difformità catastali:

- Spese per adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto che ammontano forfettariamente a € 500,00 (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA).

11. *Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*

In risposta a tale quesito, il bene oggetto di pignoramento non risulta insistere su suolo demaniale.

12. *Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato di altri pesi od oneri, quali censi, livelli o usi civici.

13. *Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Da quanto appreso in sede di sopralluogo, nello stabile è stato costituito il condominio per le spese di luce e per la pulizia della scala. A suo tempo era stato nominato un amministratore ma oggi i condomini si autogestiscono. I conduttori hanno dichiarato che non vi è alcun arretrato da corrispondere.

14. *Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione del bene*

L'incarico conferito prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile, la determinazione del suo valore di mercato. Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di

stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta

applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Valutazione dell'immobile

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico – II sem. 2024 – Zona Periferica/Zona di sviluppo del centro urbano) in funzione di K (dipendente da K1 o coefficiente di superficie e K2 o coefficiente di piano) = €/mq **796,75**; che diviso per un fattore correttivo pari a 1,05 per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI - da abitazione di tipo popolare ad abitazione di tipo economico - è pari a €/mq **759,00**

- Secondo operatori di mercato: **€/mq 1.134,40;**

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 10% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: **€/mq 1.134,40;**
- Riduzione del 15%: **€/mq 170,16**
- Valore di mercato unitario medio ridotto €/mq **964,24**

Vmedio (tra valore OMI e borsini) = €/mq 861,53

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: **mq 123,00** si ha:

$$V_{\text{mercato}} = \text{mq } 123,00 \times \text{€/mq } 861,53 = \text{€ } 105.967,60$$

A tale valore, però, occorre decurtare le spese per difformità catastali che ammontano forfettariamente a **€ 500,00** (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA).

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell'immobile risulta dalla seguente:

$$V_{\text{reale}} = \text{€ } 105.967,60 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 105.967,60 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 105.467,60$$

In c.t. **V_m = € 105.000,00** (diconsi euro centomila/00)

Al fine di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e di rendere, pertanto, comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione

forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, lo scrivente applica una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% ottenendo come prezzo a base d'asta del cespite il seguente valore:

**Prezzo a base d'asta = € 105.000,00 - 15% di 105.000,00 =
€ 100.000,00 – € 15.750,00 = € 89.250,00**

Prezzo a base d'asta in c.t. = € 89.000,00

Avendo assolto al mandato conferito, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per ulteriori chiarimenti.

Palermo, 3 aprile 2025

Il C.T.U.

Ing. Antonino Gualniera

Si allegano:

1. Allegati grafici:

- a) Planimetria quotata dello stato di fatto;
- b.1) Planimetria dello stato di fatto con coni ottici;
- b.2) Documentazione fotografica;

- c) Planimetria di calcolo delle superfici;
- d) Planimetria delle difformità catastali;

2. Allegati documentali:

- a) Verbale di primo accesso;
- b) Atto di compravendita;
- c.1) Certificato di destinazione urbanistica del 03.02.2025;
- c.2) Istruttoria di sanatoria edilizia L.R. 37/85 pratica n. 246, prot. 2318 del 01.04.1986;
- c.3) Modello C – istanza di sanatoria;

c.4) Pec richiesta atti Prefettura;

d) Documentazione catastale;

d.1) Estratto di mappa;

d.2) Visura storica fg 1 p.lla 852 sub 5;

d.3) Planimetria catastale fg 1 p.lla 852 sub 5;

e) Borsini immobiliari;

f) Quotazioni OMI – Geopoi-2° sem. 2024 – abit. di tipo econ. - Zona di sviluppo del centro urbano;

g) Tabella di calcolo valore immobile secondo criterio OMI;

h) Calcolo valore immobile secondo valori di mercato;

i) Schema sintetico descrittivo del lotto A;

l.1) Perizia per pubblicità;

l.2) Convenzione soggetti.