

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.)  
iscritta al N. 183/2024 R.G.Es.

promossa da (creditore procedente)

OMISSIS

contro (debitori eseguiti)

OMISSIS

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/2) e 742/13.**



- Custode giudiziario: **Avv. Giacomo Raneri**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
- Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 15/12/2024
- Giuramento C.T.U.: 18/12/2024
- Primo sopralluogo - inizio operazioni: 15/01/2025

**Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 18/06/2025 ore 11:00**

**STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO**

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**SOMMARIO**

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/2) e 742/13.**..... 1

**INCARICO**..... 1

**PREMESSA**..... 1

**CONTROLLI PRELIMINARI**..... 1

**1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** ..... 1

**2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati**..... 2

**3. Inizio operazioni (sopralluogo)** ..... 2

Precisazioni dell'Esperto Stimatore/C.T.U. .... 3

**4. Elenco beni immobili (suddivisione in lotti)** ..... 3

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**..... 4

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.** ..... 4

**QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.** ..... 4

**QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.** ..... 5

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini) ..... 5

Estensione e Consistenza ..... 6

**QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**..... 9

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento ..... 10

Storia catastale del bene ..... 10

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale ..... 10

**QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.** 11

Prospetto sintetico ..... 11

**QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.** ..... 12

**QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**..... 12

Precisazioni del C.T.U. .... 14

**QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.** ..... 15

**QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.** ..... 15

Elenco formalità pregiudizievoli ..... 15

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: ..... 15

**QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.** ..... 16

**QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.** ..... 16

**QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**..... 16



<b>QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.</b>	16
Estimo: criteri e metodi di stima	16
Metodo sintetico-comparativo	18
Calcolo superficie commerciale	18
Valutazione	19
<b>RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta</b>	20
<b>RIEPILOGO QUOTE</b>	20
<b>QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b>	21
<b>QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.</b>	21
<b>ALLEGATI C.T.U.</b>	1
1. Verbale di sopralluogo e relazione di primo accesso (in atti);	
2. Copia atto di compravendita;	
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Casteldaccia (Pa):	
3.1 copie di progetto (stralci cartografici, relazione tecnica ed elaborati grafici) e doc. vari;	
4. Certificati anagrafici eseguiti;	
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria);	
6. Foto Google Earth con stralci cartografici;	
7. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
8. Elaborato grafico redatto dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);	
9. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
10. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).	



## INCARICO

Con provvedimento del 15/12/2024, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: [studiovivirito@hotmail.it](mailto:studiovivirito@hotmail.it), PEC.: [salvatore.vivirito@ordineingpa.it](mailto:salvatore.vivirito@ordineingpa.it), Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 183/2024 R.G.Es. ed in data 18/12/2024 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

### Quesiti (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).

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

(cfr provvedimento di nomina)

## PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 15/12/2024), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato, costituito da un unico lotto, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.). Premesso quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso dettagliatamente descritto.

### CONTROLLI PRELIMINARI

#### **1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

**DOCUMENTAZIONE COMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la

**documentazione presentata dal creditore procedente RISULTA COMPLETA** (come espressamente riportato nel modulo per il controllo della documentazione, redatto dallo scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositato telematicamente in data 13/01/2025). Nello specifico si evidenzia che il creditore procedente ha depositato il Certificato Notarile da dove si evince la presa visione degli atti e dei documenti estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio. Infine, per completezza espositiva, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica degli esecutati (documenti questi acquisti dallo scrivente ed alla presente allegati).

## **2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati**

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito dai seguenti immobili:

- 1. Piena proprietà (1/1) immobile sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5), vani 2,5 , Cat. A/4.**
- 2. Piena proprietà (1/1) immobile sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/13, vani 2,5 , Cat. A/4.**

(di cui all'atto di pignoramento notificato il 22/10/2024, trascritto il 29/11/2024 ai nn. 57923/46993).

Si precisa che le due unità immobiliari pignorate risultano unite di fatto, in quanto trattasi di unica unità immobiliare (appartamento) come catastalmente rappresentata, facente parte di un fabbricato urbano pluripiano. Pertanto le due u.i. formano un lotto unico, costituito da un appartamento, residenza della Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice), che vi abita con i propri figli (come dalla stessa dichiarato-comunicato in occasione del sopralluogo e cui al relativo verbale alla presente allegato).

## **3. Inizio operazioni (sopralluogo)**

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviati dal Custode), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Giacomo Raneri), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **15/01/2025** alle ore 10:00 nel territorio del Comune di Casteldaccia (Pa), Via Cicerone n. 24, presso l'immobile pignorato de quo.

In detto giorno (**15/01/2024 - 1° Sopralluogo**), sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Giacomo Raneri (Custode);
- Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata);
- Sig. OMISSIS (debitore esecutato);

e previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato (appartamento), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di

Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

#### Precisazioni dell'Esperto Stimatore/C.T.U.

Si precisa che in occasione del sopralluogo svolto parte esecutata ha autorizzato lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. a trasmettere copia dell'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**N.B. Per quanto sopra si rimanda all'allegato verbale di sopralluogo, sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti (in atti ed alla presente in copia allegato).**

#### **4. Elenco beni immobili (suddivisione in lotti)**

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito da due unità immobiliari unite di fatto che costituiscono una unica unità immobiliare (appartamento), facente parte di un fabbricato urbano pluripiano. Nello specifico le due unità immobiliari risultano così individuate:

1. Piena proprietà (1/1) immobile sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5), vani 2,5 , Cat. A/4.
2. Piena proprietà (1/1) immobile sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/13, vani 2,5 , Cat. A/4.

Per quanto sopra eppso, analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dell'immobile pignorato de quo (appartamento), al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che lo stesso costituisce **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742 sub. 12 (graffata con 755/5) e sub. 13.**

In seguito a quanto sopra lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato predisponendo la relazione di stima con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

**QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.****Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà (1/1)****Diritto reale pignorato: piena proprietà (1/1) in testa ai Signori:**

- **OMISSIS nato a Palermo il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) - proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;**
- **OMISSIS nata a Palermo il OMISSIS (C.F.: OMISSIS) - proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.**

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il diritto reale pignorato per il bene immobile de quo (appartamento) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 23/10/2007 in Notar Falcone Giovanna di Palermo, rep. nn. 5121/2740, da potere di OMISSIS e OMISSIS.

Il bene immobile pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 22/10/2024, trascritto il 29/11/2024 ai nn. 57923/46993 del 05/08/2024 - Trib. di Termini Imerese - è il seguente:

- **Piena proprietà (1/1) immobile sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12-5 (graffate), vani 2,5 , Cat. A/4.**
- **Piena proprietà (1/1) immobile sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/13, vani 2,5 , Cat. A/4.**

Le due unità immobiliari pignorate risultano, come detto, unite di fatto, in quanto trattasi di unica unità immobiliare (appartamento) e pertanto trattasi di lotto unico.

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742 sub. 12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca dello stesso.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (appartamento) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato (appartamento) identificato catastalmente nel Fg. 2 - Part.IIa 742/ 12/5 (graffate) e 13, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.



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

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.Illa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo (appartamento) trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Casteldaccia (Pa), Via Cicerone n. 24. Ricadente all'interno del centro abitato trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento) posto al primo piano di un edificio urbano pluripiano a quattro elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo piano). Vi si accede dal portone posto al n. civ. 24 della via Cicerone e confina perimetralmente con altri immobili di proprietà aliena (cfr stralci cartografici e fotografie appresso riportate).

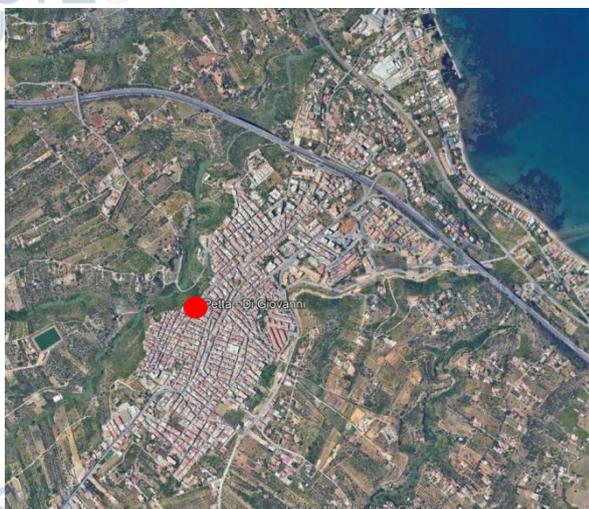


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.052340° Long. 13.528064°



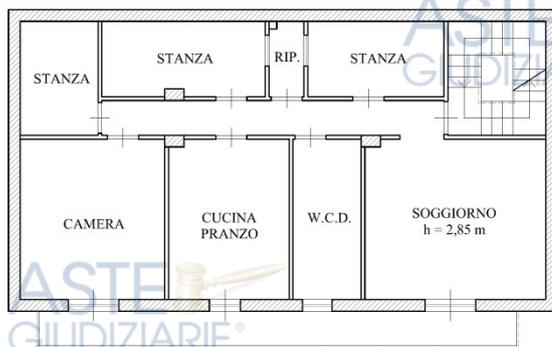
Stralcio foglio di mappa catastale

**N.B.: Come si evince dallo stralcio del foglio di mappa sopra riportato, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato de quo (appartamento), confina con la Via Cicerone (a Nord) e con altri fabbricati di proprietà aliena perimetralmente.**



elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo piano), trattasi di un appartamento di civile abitazione, posto, come detto, al primo piano, cui vi si accede dal portone ubicato al n. civ. 24 della Via Cicerone. Esternamente il fabbricato si presenta con il prospetto principale (su Via Cicerone) intonacato e tinteggiato, con colori chiari, risultando complessivamente (per quanto esternamente rilevabile dalle indagini visive eseguite) in **normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**.

Internamente, l'immobile pignorato (appartamento di primo piano) risulta suddiviso in diversi ambienti, precisamente: un ampio soggiorno, un corridoio (che funge da disimpegno), tre stanze (adibite a camere da letto), un ripostiglio, cucina-pranzo, una camera da letto (matrimoniale) ed un servizio igienico (W.C.D.), oltre ad un balcone lungo prospiciente la Via (cfr rilievo grafico e documentazione fotografica appresso riportata ed alla presente allegata).



Pianta 1°P. (rilievo stato attuale)



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

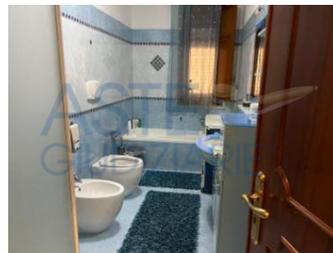


Foto 10



Foto 11

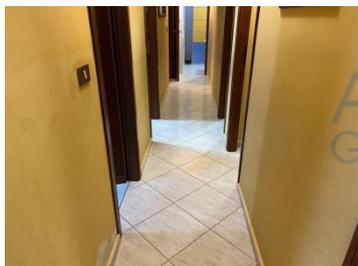


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

Completo e rifinito in tutto e per tutto, l'immobile de quo (appartamento) si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata tipo gres, muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti sono intonacate-tinteggiate (con colori chiari); il soffitto (intradosso solaio) è intonacato-tinteggiato in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in legno con vetro semplice, parzialmente dotati di scuri interni e persiane esterne. Il servizio igienico (W.C.D./B.) ha le pareti parzialmente rivestite da piastrelle e risulta munito di tutti i pezzi sanitari (lavandino, vaso igienico,

bidet, vasca da bagno lunga e doccia).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di scarico) sotto traccia e funzionanti, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è munito impianto di riscaldamento (con caldaia alimentata a metano), con elementi radianti (piastre) distribuiti all'interno dei vari ambienti, allo stato attuale funzionante (come comunicato dagli esecutati in sede di sopralluogo);
- l'acqua calda sanitaria (acs) è garantita dalla caldaia a metano, collocata esternamente;
- è munito di pompe di calore per il raffrescamento/riscaldamento degli ambienti, con elementi radianti (split) montati a parete ed unità centrale (motore) esterna;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riferito dagli esecutati in occasione del sopralluogo svolto.

Allo stato attuale l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.) si presenta nel suo complesso in **sufficienti - normali condizioni di conservazione e manutenzione** (cfr tab. stato conservativo appresso riportata).

Esaminato e descritto l'immobile de quo (appartamento), lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una divisibilità dello stesso.

**Tab. Stato conservativo**

Piano	Destinazione	Sup. pavimentata in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
1°P.	soggiorno	20,00 mq	normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo: <b>NORMALE - SUFFICIENTE</b> (allo stato attuale l'u.i. risulta completa e rifinita, regolarmente abitata dall'odierna debitrice, con i propri figli)
	cucina - pranzo	13,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	stanza 1	6,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	stanza 2	7,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	stanza 3	8,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	camera da letto	16,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	W.C.D./B.	7,00 mq	normale	normale - sufficiente	
Prospetti esterni			normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo <b>NORMALE - SUFFICIENTE</b> (per quanto visibile dall'esterno non si riscontrano anomalie e/o degradi particolari dei prospetti)
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo <b>NORMALE - SUFFICIENTE</b> (impianti funzionanti, da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

**QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il bene immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa), in testa a:

- **OMISSIS** (proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS)  
OMISSIS
- **OMISSIS** (proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS)  
OMISSIS

**Foglio 2 - Particella: 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13**

**Tab. dati catastali**

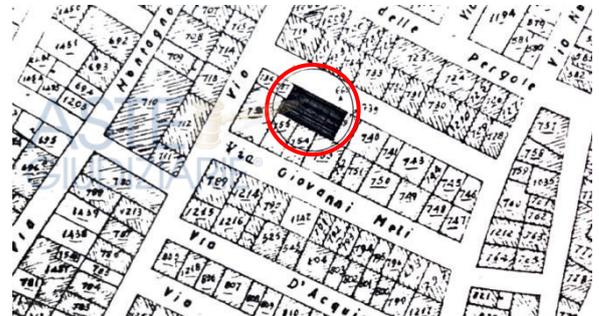
CATASTO FABBRICATI: Comune di Casteldaccia (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	2	742	12		A/4	5	2,5 vani	56 mq	116,20	1°P.	Via Cicerone 16
		755	5								
		742	13		A/4	5	2,5 vani	48 mq	116,20	1°P.	Via Cicerone 16

\* A/4 - Abitazioni di tipo popolare

**N.B.:** Da una attenta disamina delle visure catastali acquisite (alla presente allegate) si evince chiaramente che le due unità immobiliari risultano unite di fatto (rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali). Si precisa infine che il numero civico riportato nella visura catastale (n. 16) non risulta aggiornato in quanto, allo stato attuale, l'immobile si trova al n. 24 della Via cicerone.



Stralcio foglio di mappa catastale



Stralcio fg. di mappa catastale storico (progetto U.T.C.)

**Piano Terra**

**Piano Primo**

**Piano Secondo**

**Piano Terzo**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTELDACCIA		2	742			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	via cicerone	16	T			PORZIONE DI MAGAZZINO UNITO CON IL F.2 P.LLA 755 SUB. 4
10	via cicerone	14	T			PORZIONE DI ABITAZIONE POPOLARE UNITA DI FATTO CON IL SUB. 11
11	via cicerone	14	T			PORZIONE DI ABITAZIONE POPOLARE UNITA DI FATTO CON IL SUB. 10
12	via cicerone	16	1			PORZIONE DI ABITAZIONE POPOLARE UNITA DI FATTO CON IL SUB. 13 E IL F. 2 P.LLA 755 SUB. 5
13	via cicerone	16	1			PORZIONE DI ABITAZIONE POPOLARE UNITA DI FATTO CON IL SUB. 12 E IL F. 2 P.LLA 755 SUB. 5
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16	via cicerone	16	T-1 - 2			PORZIONE DI BENE NON CENSIBILE (ANDRONE, SCALA E POZZO DI LUCE) CON IL F. 2 P.LLA 755 SUB. 7 COMUNE CON LA PART. 742 AI SUB. 12-13-17 CON IL F. 2 P.LLA 755 AI SUB. 5-8
17	via cicerone	16	2-3			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Elaborato planimetrico

**Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento**

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.).

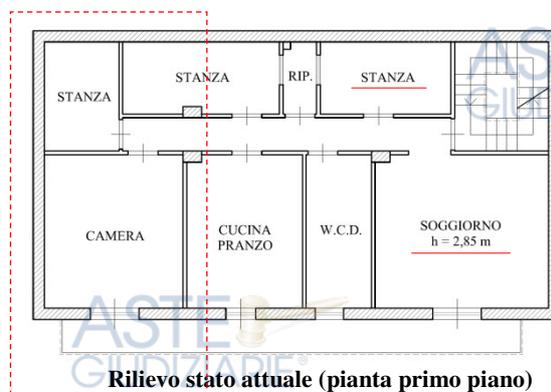
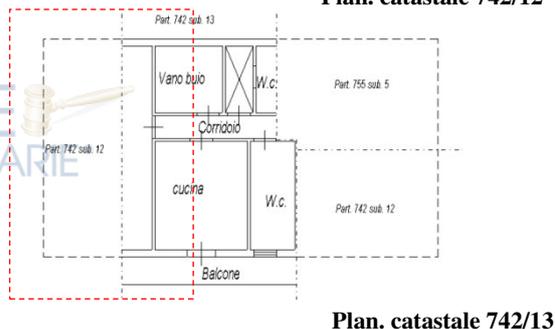
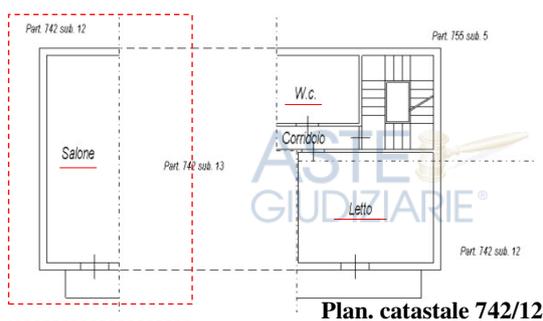
**Storia catastale del bene**

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), allo stato attuale, si appartiene agli odierni debitori eseguiti per la quota di 1/1 (piena proprietà) in regime di comunione dei beni. Ancora, dall'esame delle visure catastali storiche (alla presente allegate) si evincono i seguenti intestatari catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 18/10/2007 ad oggi (stato attuale)	DEBITORI ESECUTATI	Fig. 2, Part.lla 742/12-755/5-742/13 Catg. A/4, Cl. 5, Cons. 2,5 vani, 1°P.
Dal 26/10/1995 al 18/10/2007	OMISSIS	
Fino al 26/10/1995	OMISSIS	

**Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale**

- **Conformità catastale: NO**
- **Data planimetria catastale: 24/09/2002**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne con diversa distribuzione degli ambienti interni**
- **Regularizzabili mediante: D.O.C.F.A. (previa regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico)**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)**



modifiche interne

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. ha richiesto ed acquisito la documentazione catastale (visure, stralcio di mappa, planimetria catastale ecc...) relativa all'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), rilevando che la stessa **NON risulta conforme** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Infatti, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali (del 24/09/2002) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente (sopra riportati ed alla presente allegati), l'immobile pignorato (appartamento 1°P.) presenta tutta una serie di difformità sinteticamente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni (modifiche interne).

#### **QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta per il bene in oggetto (appartamento 1°P.) il seguente prospetto sintetico-riepilogativo.

##### **Prospetto sintetico**

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (1/1) in testa ai debitori esecutati in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.
- L'immobile pignorato de quo è costituito da un appartamento posto al primo piano, Via Cicerone n. 24.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa) nel Fg. 2 Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.
- Il descritto stato dei luoghi non risulta conforme catastalmente in quanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare (appartamento 1°P.) presenta alcune difformità ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni.
- L'immobile pignorato de quo (appartamento), nella sua originaria consistenza, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 del 25/05/1999 e successivo Certificato di Abitabilità del 12/11/1999. Successivamente per lo stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 32 del 14/08/2002 (per frazionamento) e la Concessione Edilizia n. 35 del 09/09/2002 (in rettifica alla precedente). Successivamente, per l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento di 1°P. pignorato è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità / Agibilità n. 63 del 01/04/2003.
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali reperiti presso l'U.T.C. di Casteldaccia, risulta che l'appartamento di 1°P. pignorato, allo stato attuale, non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato stante, come detto, una diversa distribuzione degli ambienti interni, per la quale sarà necessario procedere ad un intervento di regolarizzazione sotto il profilo edilizio - urbanistico e catastale (come dettagliatamente riportato in risposta al quesito 6 "verifica della regolarità urbanistica-edilizia").
- **Per quanto sopra l'immobile de quo risulta difforme sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio.**

- Stato attuale dei luoghi: sufficiente - normale stato di conservazione e manutenzione.
- Possesso - uso: l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), allo stato attuale costituisce la residenza della Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice), che vi abita con i propri figli (come dalla stessa dichiarato-comunicato in occasione del sopralluogo svolto e cui al relativo verbale alla presente allegato).
- Prezzo base d'asta: € 68.000,00 (cfr Valutazione / Riepilogo Valori appresso riportati).

### **QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'immobile pignorato de quo (appartamento) individuato come detto nel Fig. 2 - Part.lla 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13, intestato a:

- **OMISSIS** (prop. 1000/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS)  
OMISSIS
- **OMISSIS** (prop. 1000/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS)  
OMISSIS

DEBITORI  
ESECUTATI

è pervenuto agli odierni debitori in forza dell'atto di compravendita del 23/10/2007 in Notar Falcone Giovanna di Palermo, rep. nn. 5121/2740, da potere di OMISSIS e OMISSIS (cfr atto di compravendita allegato).

### **QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

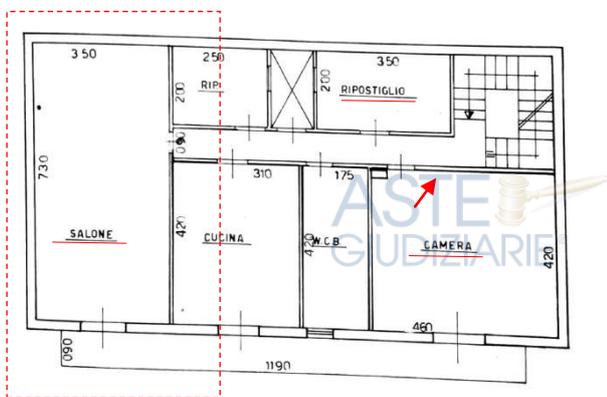
- **Conformità sotto il profilo edilizio - urbanistico: NO**
- **Epoca di realizzazione dell'immobile (appartamento): nd**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 del 25/05/1999**
- **Certificato di Abitabilità del 12/11/1999**
- **Concessione Edilizia n. 32 del 14/08/2002 (per frazionamento) e successiva Concessione Edilizia n. 35 del 09/09/2002 (in rettifica alla precedente)**
- **Autorizzazione di Abitabilità / Agibilità n. 63 del 01/04/2003**

Al fine di rispondere al quesito posto, preliminarmente, lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, precisa sin da subito di avere inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Pa), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto (cfr istanza accesso atti alla presente allegata). Successivamente, previo appuntamento concordato telefonicamente, per le vie brevi, lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Casteldaccia (Pa), visionando il fascicolo relativo all'immobile pignorato de quo.

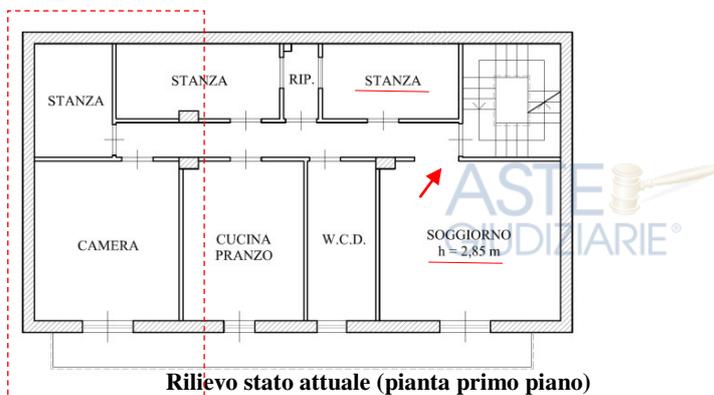
Nello specifico, per quanto qui di interesse, sulla scorta della documentazione acquisita (alla presente allegata), lo scrivente evidenzia sin da subito che per l'immobile pignorato oggetto della presente

(appartamento 1°P.), nella sua originaria consistenza, è stata presentata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12 del 25/05/1999 (giusta istanza di condono edilizio del 30/06/1987, prot. 6673, ai sensi della L. 47/85), cui ha fatto seguito il Certificato di Abitabilità del 12/11/1999. Successivamente, per l'intero fabbricato di cui fa parte l'u.i. pignorata (appartamento di 1°P.) è stato presentato un progetto finalizzato al frazionamento dello stesso per il quale il Comune di Casteldaccia (Pa) ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 32 del 14/08/2002 e successiva Concessione Edilizia n. 35 del 09/09/2002 (in rettifica alla precedente), nonché l'Autorizzazione di Abitabilità / Agibilità n. 63 del 01/04/2003 (cfr documentazione alla presente allegata).

Premesso quanto sopra, da una attenta disamina della documentazione tecnica-progettuale reperita c/o l'U.T.C. di Casteldaccia (Pa), analogamente a quanto già rilevato sotto il profilo catastale, emergono delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi (così come rilevato dallo scrivente) e le planimetrie di progetto (allegate alla pratica edilizia visionata), sostanzialmente ascrivibili ad una diversa distribuzione interna dei vari ambienti (cfr elaborati grafici appresso riportati ed alla presente allegati).

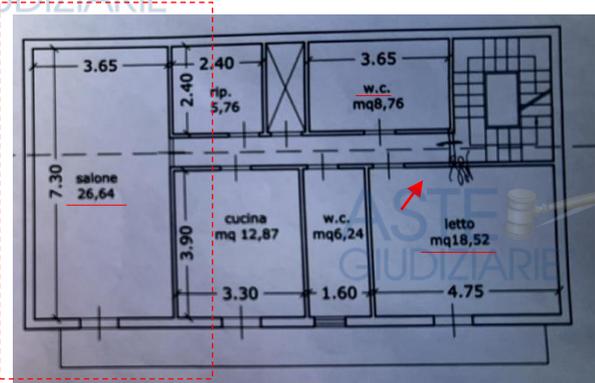


Elab. progettuali - Pianta 1°P. (stato ante)



Rilievo stato attuale (pianta primo piano)

modifiche interne



Elab. progettuali - Pianta 1°P. (prog. frazionamento)



Elab. progettuali - Sezione A-A

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente precisa che l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), individuato catastalmente nel Fig. 2 - Part.lla 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13, allo stato attuale non risulta regolare sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio. Cionondimeno, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto della documentazione richiesta ed acquisita c/o l'U.T.C. di Casteldaccia (alla presente allegata), nonché dalle informazioni ricevute e/o dai colloqui intercorsi con il personale all'uopo incaricato al fine di approfondire gli eventuali aspetti

**tecnico-urbanistici, a parere dello scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. le difformità riscontrate (sostanzialmente ascrivibili, come detto, ad una diversa distribuzione degli ambienti interni) rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii), mediante presentazione di una C.I.L.A. (cd tardiva e/o in sanzione) e contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.), nonché presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), limitatamente all'u.i. in oggetto (appartamento di 1°P.), il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).**

**Precisazioni del C.T.U.**

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, lo scrivente ritiene doveroso precisare ulteriormente che dagli accertamenti espletati ed in particolare dalla visione della pratica edilizia reperita c/o l'U.T.C. di Casteldaccia (Pa), "semberebbe" che il fabbricato di cui fa parte l'u.i. pignorata (appartamento 1°P.), allo stato attuale, presenti alcune criticità e/o difformità relativamente al terzo piano (quarta elevazione f.t.), da progetto identificato come terrazza di copertura - lastrico solare, allo stato attuale di fatto chiuso (come individuabile visivamente dall'esterno e di cui alla documentazione fotografica appresso riportata). Al riguardo si precisa sin da subito che l'uso del condizionale è d'obbligo in quanto trattasi di un immobile (u.i. di terzo piano, quarta elevazione f.t.) estraneo al presente procedimento.



**A tal uopo giova evidenziare ulteriormente che in seguito al progetto di frazionamento autorizzato con le C.E. sopra menzionate, il Comune di Casteldaccia (Pa) ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità n. 63 del 01/04/2003 per il fabbricato pluripiano costituito, come detto, da tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo piano), dichiarando pertanto abitabili gli appartamenti di piano terra, primo e secondo piano ed agibile il magazzino di piano terra (cfr certificato di Abitabilità/Agibilità n. 63/2003 alla presente allegato).**

Cionondimeno, in merito al terzo piano (4° elevazione f.t.), di fatto non contemplato nella suddetta autorizzazione di abitabilità/agibilità, trattandosi pur sempre di un immobile facente parte dello stesso fabbricato pluripiano di cui fa parte l'u.i. pignorata (appartamento di 1°P.), eventuali abusi (ancor di più se non sanabili) potrebbero incidere in modo tutt'altro che irrilevante sull'agibilità dell'intero fabbricato e quindi, per quanto qui di interesse, compromettere anche l'abitabilità/agibilità dell'appartamento di 1°P.

oggetto della presente. Pertanto, tenuto conto delle oggettive difficoltà derivanti da una verosimile irregolarità dell'u.i. di terzo piano (quarta elevazione f.t.) che, come detto, risulta estranea al presente procedimento, volendo intervenire (se necessario) ad una regolarizzazione dello stato attuale dei luoghi, qualsiasi intervento da eseguire non potrà non coinvolgere e/o interessare tutti i proprietari delle u.i. che di fatto costituiscono il fabbricato de quo, con una compartecipazione anche in termini di eventuali spese, da suddividere in quota parte tra gli stessi.

Per quanto sopra esposto, in via del tutto prudentiale e/o cautelativa, a parere dello scrivente sarebbe opportuno applicare una riduzione calcolata in forma percentuale al valore di stima (come appresso dettagliatamente riportato), che tenga conto specificatamente di eventuali interventi di regolarizzazione da eseguire (oggi non diversamente quantificabili), derivanti dall'attuale consistenza del fabbricato de quo e nello specifico del terzo piano (quarta elevazione f.t.), come detto, estraneo al presente procedimento.

Infine, tenuto conto di tutte le considerazioni e/o precisazioni sopra riportate, a parere dello scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. (prudentialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provvedesse preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Casteldaccia (Pa), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

#### **QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile pignorato de quo (appartamento), allo stato attuale, costituisce la residenza della Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice), che vi abita con i propri figli (come dalla stessa dichiarato-comunicato in occasione del sopralluogo e cui al relativo verbale alla presente allegato).

#### **QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile, lo scrivente precisa che per l'immobile pignorato de quo (appartamento), non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

#### **Elenco formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 23/10/2007 ai nn. 69767/17253, nascente da atto del 18/10/2007 rep. n. 5122/2741, a favore di Banca 24-7 S.p.a. e contro gli odierni esecutati gravante sugli immobili pignorati.
- Trascrizione del 29/11/2024, nn. 57923/46993 nascente da verbale di pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. e contro gli odierni esecutati, gravante sugli immobili pignorati.

(cfr certificazione notarile, in atti)

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

- Oneri per gli interventi di regolarizzazione delle difformità riscontrate (come sopra dettagliatamente

riportato e descritto), presentazione della C.I.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione), consequenziale aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.) e presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.), calcolato a corpo (prudenzialmente) pari a \* € **5.000,00**

- Oneri per gli interventi di regolarizzazione derivanti dall'attuale consistenza del terzo piano (quarta elevazione f.t.), di cui alle precisazioni-considerazioni sopra dettagliatamente riportate, ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.), calcolato a corpo (prudenzialmente ed in quota parte) pari in termini percentuali da detrarre al valore di stima al \* **15%**

\* **Importo calcolato a corpo che tiene conto della regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'appartamento pignorato di 1°P. (modifica della distribuzione degli ambienti interni), nonché degli interventi di regolarizzazione e/o remissione in pristino (se necessari) inerenti il terzo piano (quarta elevazione f.t.), quest'ultimi calcolati (prudenzialmente) in forma percentuale (da detrarre al valore di stima) ed in quota parte, il tutto comprensivo delle relative spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti, spese varie ecc... il tutto a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione").**

#### **QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente il bene immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), non ricade su suolo demaniale.

#### **QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

**Il diritto sul bene è di proprietà (quota di 1/1 in testa agli odierni esecutati in regime di comunione).**

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente il bene immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che il bene immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), identificato catastalmente nel Fg. 2 - Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13, fa parte di un edificio pluripiano per il quale non risulta costituito il condominio e le spese di gestione fisse vengono gestite autonomamente e/o bonariamente fra tutti gli aventi diritto (come comunicato in sede di sopralluogo).

#### **QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.**

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), identificato catastalmente nel Fg. 2 - Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13, lo scrivente C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

##### Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da

considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale

sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di “crisi” che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore. Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

### Metodo sintetico-comparativo

Il metodo “sintetico o comparativo” consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
  - le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
- tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

### Calcolo superficie commerciale

*Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale*

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e

perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

**Tab. Valutazione compendio immobiliare**

<b>Immobile</b>	<b>Indagini di mercato <sup>1</sup></b> €/mq	<b>Banca dati (OMI) <sup>2</sup></b> €/mq	<b>Valore di mercato applicato</b> €/mq	<b>Coeff. <sup>3</sup></b> K	<b>Valore di mercato ponderato in c.t. <sup>4</sup></b> €/mq
<b>Appartamento di 1°P.</b> Fig. 2 - Part.IIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13	500 ÷ 1.000	670 ÷ 830	950,00	0,95	<b>900,00</b>

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Casteldaccia), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

<sup>2</sup> Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2024 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Casteldaccia, con destinazione d'uso residenziale (appartamento).

<sup>3</sup> Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

<sup>4</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

Superficie commerciale pari a 105,00 mq (cfr tab. computo superfici effettive) che per il prezzo medio unitario di € 900,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 94.500,00

A detrarre (oneri a carico dell'aggiudicatario):

- oneri per la regolarizzazione difformità riscontrate	- €	5.000,00
- oneri (quota parte) calcolati prudenzialmente in forma % pari al 15%	- €	14.175,00
<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>75.325,00</b>

**Valore di mercato dell'immobile pignorato in c.t. € 75.000,00**

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.*

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (in ottemperanza a quanto disposto ed espressamente indicato nel provvedimento di nomina) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 10% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

**RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta**

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

	<b>Valore di mercato</b>	<b>€</b>	<b>75.000,00</b>
A detrarre:			
- Riduzione in c.t. del 10%* rispetto al valore di mercato	- €		7.500,00
	<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>67.500,00</b>

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA (in c.t.) € 68.000,00**

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.*

\* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**RIEPILOGO QUOTE**

**LOTTO UNICO: Piena proprietà (1/1) immobile (appartamento) sito in Casteldaccia (Pa), Via Cicerone 16, 1°P., in Catasto Fg. 2 Part.IIIa 742/12 (graffata con 755/5) e 742/13.**

<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)</b>	<b>€</b>	<b>68.000,00</b>
<b>Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/2)</b>	<b>€</b>	<b>34.000,00</b>
<b>Quota pignorata in testa a OMISSIS (1/2)</b>	<b>€</b>	<b>34.000,00</b>

*I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima.*

giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

**QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

**Il diritto sul bene è di piena proprietà (1/1) in testa agli odierni esecutati in regime di comunione.**

Per il pignoramento de quo lo scrivente Esperto/C.T.U. ha determinato il prezzo base d'asta dell'intero compendio immobiliare, calcolando la quota in testa a ciascuno debitore esecutato (come sopra dettagliatamente riportato). In merito alla divisibilità del bene lo scrivente non può non precisare ulteriormente che l'immobile pignorato (appartamento 1°P.), non risulta comodamente divisibile.

**QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.**

In risposta al presente quesito, lo scrivente rimanda alle certificazioni richieste per gli odierni debitori, alla presente allegate.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (P.C.T.), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 15/05/2025

**L'Esperto Stimatore / C.T.U.**  
*Ing. Salvatore Vivirito*  
D.D. Ingeg. *Salvatore Vivirito*  
ISCRITTO  
ALLA  
PALERMO  
N° 7169  
Termini Imerese

*N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite dalla piattaforma indicata nel provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.*