

Giudice dell'esecuzione: Dr. Gianfranco Pignataro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2022 R.G.Es.

[REDACTED]  
(Creditore procedente)

[REDACTED]  
(Creditore intervenuto)

[REDACTED]  
(Debitore)

[REDACTED]  
(Coniuge non debitore)

PERIZIA PER PUBBLICITÀ

LOTTO 3

“[...] immobile sito in Cinisi, Via Nazionale (S.S. 113), censito al Catasto Fabbricati di Cinisi, al fg. 11, particelle 891 e 1028 sub. 2, Ctg. A/3, Cl. 3, di vani 4,5, superficie catastale totale 108 mq., con R.C. di € 141,77”.

Esperto stimatore:

*Arch. Carmelo Cipriano*

via Agostino Inveges n. 9 - 90145 Palermo,  
email: [carmelo.cipriano.arch@gmail.com](mailto:carmelo.cipriano.arch@gmail.com) - pec: [carmelo.cipriano@archiworldpec.it](mailto:carmelo.cipriano@archiworldpec.it)

Firmato digitalmente da

**CARMELO CIPRIANO**

C = IT

## Indice

	<b>Premessa</b>	p. 2
1	<b>Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento</b>	p. 2
1.1	Identificazione dei diritti reali	
1.2	Oggetto del pignoramento	
1.3	Lotto per la vendita	
2.	<b>Individuazione e descrizione materiale dell'immobile del lotto unico</b>	p. 4
2.1	Individuazione e descrizione del lotto	
2.2	Calcolo della superficie commerciale	
2.3	Attestato di prestazione energetica	
3.	<b>Identificazione catastale del bene pignorato</b>	p. 8
3.1	Ricostruzione della storia catastale	
3.2	Rispondenza formale dei dati catastali	
3.3	Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale	
4.	<b>Schema sintetico-descrittivo del lotto</b>	p. 11
5	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b>	p. 11
6.	<b>Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b>	p. 12
6.1	Certificato di destinazione urbanistica	
6.2	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	
7.	<b>Stato di possesso attuale dell'immobile</b>	p. 12
8.	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b>	p. 13
8.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
9.	<b>Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale</b>	p. 14
10.	<b>Pesi od oneri di altro tipo</b>	p. 14
11.	<b>Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</b>	p. 14
12.	<b>Valutazione del bene</b>	p. 14
12.1	Criterio di stima	
12.2	Valore unitario medio e fonti delle informazioni	
12.3	Costi da detrarre dalla stima	
12.4	Probabile valore di mercato	
13.	<b>Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b>	p. 16

## FASCICOLI CON GLI ALLEGATI

1. **Atto notarile e nota di trascrizione – Ispezione ipotecaria**
2. **Documentazione catastale**
  - Raffronto tra lo stralcio di mappa catastale e la ortofoto
  - Stralcio del foglio di mappa catastale
  - Visure attuale e storica del Catasto Fabbricati
  - Visure storiche del Catasto Terreni
  - Planimetria catastale
  - Copie Modello 5 e Modello 1 rilasciato dall'Area Servizi Catastali e Cartografici del Catasto
  - Visure del catasto energetico
3. **Documentazione fotografica**
4. **Elaborati di inquadramento e di rilievo dello stato attuale del bene pignorato**
  - 1 Aerofoto con ubicazione del bene
  - 2 Planimetria dello stato attuale dell'immobile
    - Fotogramma S.A.S.
5. **Quotazioni immobiliari**

## Premessa

Questa perizia riguarda il bene descritto al n. 4) degli elenchi contenuti rispettivamente nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021, e in quello in estensione notificato il 21/12/2022 con cui si è colpita l'altra metà del diritto di proprietà del cespite staggito, atteso che è stato acquistato dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. Il bene viene proposto per la vendita come "Lotto 3".

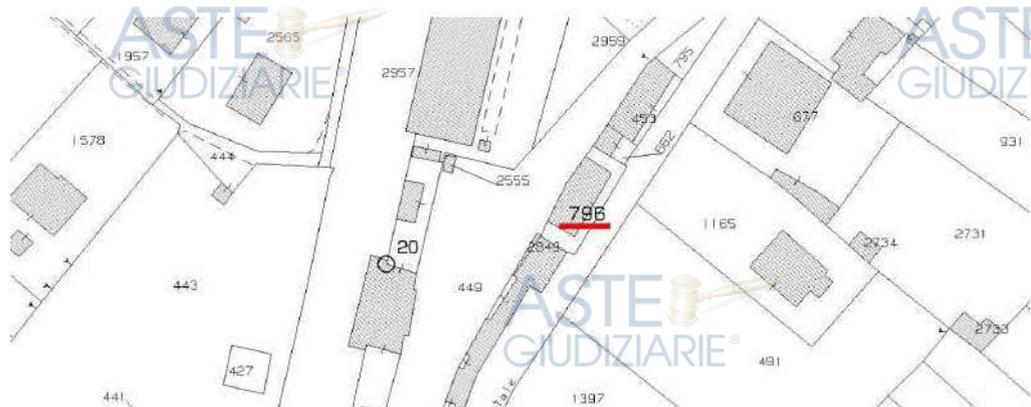
## 1 Identificazione del diritto reale e del bene oggetto del pignoramento

### 1.1 Identificazione dei diritti reali

Il pignoramento riguarda il diritto di intera proprietà dell'unità immobiliare identificata nel prossimo paragrafo. Dalle relazioni notarili in atti del procedimento, depositate dal creditore procedente rispettivamente il 24/03/2022 e il 26/01/2023, si evince che il predetto diritto reale deriva, per quanto già precisato in premessa, con quello in titolarità dell'esecutato e della propria coniuge non debitrice in regime di comunione legale dei beni per ½ ciascuno, in forza dell'atto di compravendita del 06/10/2000 ai rogiti del notaio Marcello Orlando di Palermo, rep. n. 42830, registrato il 26/10/2000 al n. 11174 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo in data 31/10/2000 ai n.ri. 41624/30690 (v. All. 1).

### 1.2 Oggetto del pignoramento

Il bene d'interesse del procedimento è il seguente: "[...] immobile sito in Cinisi, Via Nazionale (S.S. 113), censito al Catasto Fabbricati di Cinisi, al fg. 11, particelle 891 e 1028 sub. 2, Ctg. A/3, Cl. 3, di vani 4,5, superficie catastale totale 108 mq., con R.C. di € 141,77". Il bene è stato pignorato con ogni annesso, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente riconosciute e debitamente trascritte, tutto incluso e nulla escluso, compreso quant'altro possa competere al proprietario in dipendenza del titolo di acquisto e del possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque altro titolo, ragione, e/o causale e nella effettiva consistenza e situazione in cui esso si trova. I dati di identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto.



Ad esito della seguente sovrapposizione - inserita anche nell'allegato n. 2 - tra l'ortofoto e la cartografia catastale effettuata mediante il visualizzatore [www.sitr.regione.sicilia.it](http://www.sitr.regione.sicilia.it), si conferma l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento.



### 1.3 *Lotto per la vendita*

Sulla base delle caratteristiche precipue del bene pignorato, per la vendita si è proceduto con la formazione del seguente "Lotto 3" costituito da: - intera proprietà dell'immobile descritto al n. 4) degli elenchi contenuti rispettivamente nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021, e in quello in estensione notificato il 21/12/2022 con cui si è colpita l'altra metà del diritto di proprietà del cespite staggito, atteso che è stato acquistato dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. È sito in Cinisi (PA) in via Nazionale (S.S. 113) ed è censito al Catasto Fabbricati di Cinisi al foglio 11, p.lla 891 e 1028, sub. 2, ctg. A/3, cl. 3, di vani 4,5, superficie catastale 108 mq, con R.C. di € 141,77. Confina a nord-ovest con la particella 449 (piazza Stazione), a nord-est con la particella 662, a sud-est con la via Nazionale, a sud-ovest con la particella 1903.

## 2 Individuazione e descrizione materiale dell'immobile del lotto

### 2.1 Individuazione e descrizione del lotto

Il compendio immobiliare è ubicato in prossimità della stazione ferroviaria di Cinisi, in zona extraurbana del Comune di Cinisi dotata delle essenziali opere di urbanizzazione (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, ecc.). Il tessuto edilizio della stessa zona è formato sia da fabbricati situati ai margini della predetta sede stradale, sia da edifici isolati a bassa densità edilizia (v. **All. 4: Aerofoto**).



Ubicazione dell'immobile

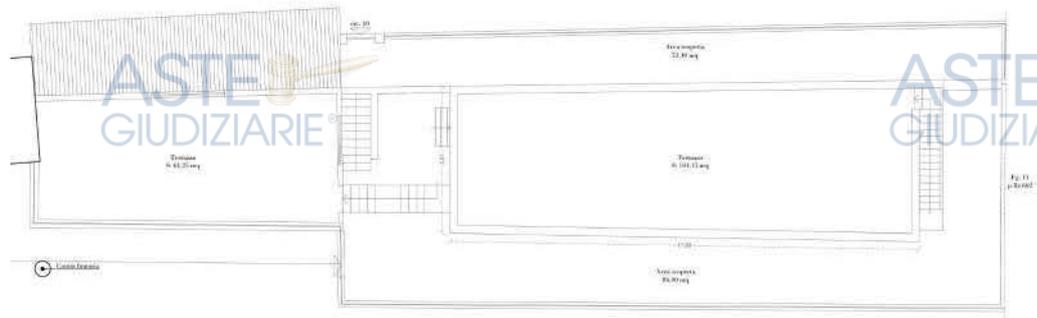
AEROFOTO: fonte Google Earth (data ripresa: 2022)

L'unità immobiliare in esame ricade nell'area delimitata a nord-ovest da piazza Stazione e a sud-est dalla via Nazionale, e confinante con le particelle 662 e 1903 rispettivamente a nord-est e a sud-ovest (v. **All. 2: Stralcio del foglio di mappa catastale**). Lo stato attuale del bene è quello ripreso e rappresentato rispettivamente nella documentazione fotografica e nelle planimetrie inserite in questa relazione e nei relativi allegati 2 e 3. Con riguardo a quanto desunto anche dall'atto di compravendita inserito in allegato n. 1, l'intero immobile consiste in una casa con ingresso principale dal civico n. 10 di piazza Stazione, con piccola corte circostante ed area libera corrispondente al tutto, e con terrazza a servizio che costituisce la copertura del fabbricato limitrofo sito a sud-ovest (v. **All. 3: foto da 1 a 6**). In dettaglio, l'edificio residenziale si trova a nord-est dell'ingresso da piazza Stazione, e consiste in un corpo di fabbrica isolato con sagoma planimetrica quadrangolare pressapoco allineato alla via Nazionale. Ha un'unica elevazione fuori terra e vi si accede da un terrazzo latistante, rialzato rispetto a piazza Stazione.





L'abitazione è composta da: ingresso; ripostiglio; quattro stanze che si succedono lungo l'intera lunghezza del fabbricato; un servizio igienico e una cucina (v. **All. 3**: foto da 7 a 15 - **All. 4**: elaborato 2). Dalla cucina si esce in uno spazio latitante in cui si trova una scala nel fronte nord-est, attraverso cui si sale sulla copertura piana dell'edificio (v. **All. 3**: foto da 16 a 20 - **All. 4**: elaborato 2).



Invece, la terrazza a servizio sopra citata si trova a sud-ovest dell'edificio, ed è collegata all'area antistante l'edificio mediante una rampa di scale. Consiste in una superficie, piana pressappoco complanare al piano stradale di via Nazionale, che si estende fino al fronte laterale dell'edificio che insiste nella particella 1903. L'area è delimitata da muretti, verso la piazza e il fabbricato staggiato, e da una recinzione metallica verso la strada pubblica (v. All. 3: foto da 21 a 23).



La superfici dell'immobile, calcolate mediante software cad e con riguardo ai dati dimensionali indicati nelle citate planimetrie di rilievo, e l'altezza utile interna sono le seguenti:

Piano	Superfici utili (mq)	Superfici lorda non residenziale (mq)	Altezze medie utili interne (m)
Abitazione	79,10	-	3,95
Terrazza di copertura		104,15	-
Aree scoperte		151,20	-
Terrazza a servizio		61,25	-
<b>Totale</b>	<b>79,10</b>	<b>316,60</b>	-

L'edificio residenziale ha struttura in muratura portante. I prospetti hanno impaginati semplici e sono rivestiti con intonaco civile. Le aperture esterne sono dotate di persiane ed infissi interni in legno. La copertura è del tipo piano con guaina impermeabilizzante a vista. I pavimenti interni sono composti, in prevalenza, con mattoni. Le pareti del servizio igienico sono rivestite perlopiù con piastrelle in ceramica; mentre le superfici soprastanti a quelle appena indicate e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinteggiato analoghe a quelle dei soffitti. Sopra il locale con il servizio igienico si trova un soppalco ad uso locale di sgombero. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia non rispondenti alle norme vigenti in materia. Complessivamente l'immobile versa in totale stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

## 2.2 *Calcolo della superficie commerciale*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata con riguardo alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ed è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile superiore a 1,50 mt, computata nella misura del 100% compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo e, in particolare, sia della superficie dei terrazzi computati - in quanto non comunicanti direttamente con i vani principali - nella misura del 15 % fino a metri quadrati 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25,00, sia delle superfici scoperte computate nella misura pari al 10% fino quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti. Pertanto, la superficie commerciale del compendio immobiliare, arrotondata al metro quadrato, è pari complessivamente a circa 130,00 mq ed è stata determinata, attraverso apposito software cad, con riguardo ai dati dimensionali desunti dalle planimetrie di rilievo inserite nell'allegato n. 4, e con le modalità specificate nella seguente tabella:

Vani e pertinenze esclusive	Superfici Lorde (mq)		Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici commerciali (mq)	Totale in c.t. (mq)
Vani principali	104,15		100%	104,15	
Terrazze	104,15	165,40	15 % fino a 25 mq	3,75	
	61,25		5% per l'eccedenza (mq 140,40)	7,02	
Aree scoperte	11,80	151,20	10%	15,12	
	53,40				
	86,00				
<b>Totali</b>				<b>130,04</b>	<b>130,00</b>

## 2.3 *Attestato di prestazione energetica*

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), effettuata attraverso il servizio on line "SIENERGIA" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato constatato che l'immobile non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (v. **All. 2**). Pertanto, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia per la redazione e il deposito dell'Attestato di prestazione energetica. Per ciò si considera il costo di € 250,00 che sarà detratto dal valore stimato dell'immobile.

## 3 *Identificazione catastale del bene pignorato*

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati come segue (v. **All. 2**: visura storica CF):

Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	891	-	-	A/3	3	4,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 85 m <sup>2</sup>	Euro 141,77 L. 274.500
	1028	2						
<b>Dati derivanti da</b>			-					
<b>Indirizzo</b>			Via Nazionale, piano terra					
<b>Notifica</b>			-					
<b>Annotazioni</b>			-					
<b>Intestati catastali</b>			Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
<b>Mappali correlati</b>			Codice Comune C708 - Foglio 11 - Particelle 453 e 796					

Nella visura è indicato che le particelle corrispondenti al Catasto Terreni sono censite al foglio 11 con le particelle 453 e 796.

### 3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della citata visura del Catasto Fabbricati, è la seguente:

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	891	-	-	A/3	3	4,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 85 m <sup>2</sup>	Euro 141,77 L. 274.500
	1028	2						
<b>Dati derivanti da</b>			- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					
<b>Indirizzo</b>			Via Nazionale, piano terra					
<b>Intestati catastali</b>			Proprietà dal 06/10/2000 Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
<b>Mappali correlati</b>			Codice Comune C708 - Foglio 11 - Particelle 453 e 796					

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	891	-	-	A/3	3	4,5 vani	-	Euro 141,77 L. 274.500
	1028	2						

<b>Dati derivanti da</b>	Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>	Via Nazionale, piano terra
<b>Intestati catastali</b>	Proprietà dal 27/07/1985 al 18/02/1992
	Proprietà dal 18/02/1992 al 06/10/2000

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto al 01/01/1992

Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	891	-	-	A/3	3	4,5 vani	-	L. 405 Euro 0,21
	1028	2						
<b>Dati derivanti da</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987							
<b>Indirizzo</b>	Via Nazionale, piano terra							
<b>Intestati catastali</b>	Proprietà fino 27/07/1985							

### 3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali sopra trascritti sono formalmente rispondenti sia a quelli indicati nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021 e nella relativa nota di trascrizione del 21/02/2022 n. 8113 reg. gen., n. 6367 reg. part, sia a quelli riportati nell'atto di pignoramento in estensione notificato il 21/12/2022 e nella relativa nota di trascrizione del 09/01/2023 n. 979 reg. gen., n. 804 reg. part.. Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

### 3.3 Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale

I dati d'identificazione catastale del compendio immobiliare sopra trascritti riguardano l'unità rappresentata nell'ultima planimetria ultima in atti del catasto presentata il 01/01/1962, inserita in allegato n. 2 di questa perizia. Ad esito del raffronto tra la predetta planimetria con quella dello stato attuale dell'immobile predisposta in risposta al quesito n. 2 (v. All. 4), è stata constatata una maggiore consistenza dell'attuale immobile residenziale, nonché un diverso assetto distributivo interno. Inoltre, è stato constatato che l'immobile rappresentato nella planimetria catastale confina con piazza Stazione e, pertanto, non è indicata la sussistenza a quell'epoca dell'area scoperta attualmente esistente a nord-ovest dell'edificio. In ultimo, nella planimetria catastale non è rappresentata la terrazza a servizio dell'immobile, indicata nell'atto di proprietà, che insiste sulla particella n. 1028 sub. 2. Pertanto, nel fare salvo quanto chiarito nel successivo paragrafo 6.2, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a un professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) per il deposito all'Agenzia delle Entrate della

planimetria aggiornata e dei relativi dati catastali. Il costo presunto per il suddetto aggiornamento con procedura DOCEFA, che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € 650,00.

#### 4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

**LOTTO 3:** - intera proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di immobile sito in Cinisi (PA) in via Nazionale (S.S. 113), con ingresso dal civico n. 10 di piazza Stazione. È costituito da una abitazione con corte circostante e terrazza a servizio che costituisce copertura del fabbricato limitrofo sito a sud-ovest. Confina a nord-ovest con la particella 449 (piazza Stazione), a nord-est con la particella 662, a sud-est con la via Nazionale, a sud-ovest con la particella 1903. L'abitazione è composta da: ingresso; ripostiglio; quattro stanze che si succedono lungo l'intera lunghezza del fabbricato; un servizio igienico; una cucina; terrazza soprastante di copertura a cui si sale dalla scala esterna situata nel fronte nord-est. Invece, la terrazza a servizio si trova a sud-ovest dell'edificio, ed è collegata all'area antistante l'edificio mediante una rampa di scale. Consiste in una superficie, piana pressappoco complanare al piano stradale di via Nazionale, che si estende fino al fronte laterale dell'edificio che insiste nella particella 1903. L'area è delimitata da muretti, verso la piazza e il fabbricato staggiato, e da una recinzione metallica verso la strada pubblica. Il bene ha superficie commerciale pari a circa 130,00 mq. È riportato in **Catasto Fabbricati di Cinisi (PA) al foglio 11, p.lla 891 e 1028 sub. 2, ctg. A/3**. Seppur realizzato in assenza di titolo abilitativo, i beni sono da ritenersi legittimi dal punto di vista edilizio e urbanistico, in quanto costruiti all'esterno del centro abitato, in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. **PREZZO BASE euro 33.972,00.**

#### 5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il bene in esame è stato pignorato con atto trascritto il 21/02/2022 ai nn. 8113 reg. gen. 6367 reg. part. a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED], contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e con ulteriore atto in estensione a quello sopra indicato, trascritto il 09/01/2023 ai nn. 979 reg. gen. 804 reg. part. a favore dello stesso creditore precedente, con cui è stata pignorata l'altra metà del diritto di proprietà del cespite. Ciò in quanto il bene è stato acquistato dall'esecutato in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, signora [REDACTED], nata a Cinisi (PA) [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED].

Ad esito della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi allo stesso bene, intervenuti fra la suddetta trascrizione degli atti di pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, attraverso le *Certificazioni notariali* depositate in atti del procedimento e la documentazione ulteriore acquisita dall'esperto, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- la casa a piano terra di civile abitazione è pervenuto all'esecutato e alla propria coniuge non debitrice, per la quota di ½ indiviso ciascuno, per acquisto fattone con *atto di compravendita del 6 ottobre 2000 ai rogiti del notaio Marcello Orlando di Palermo, rep. n. 42830*, registrato il 26/10/2000 al n. 11174 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Palermo in data 31/10/2000 ai n.ri 41624/30690.

## **6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

### **6.1 *Certificato di destinazione urbanistica***

Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che l'immobile segnato al N.C.E.U. foglio 11, particella 891-1028 sub. 2 ricade in zona "E<sub>1</sub>" (Parti del territorio destinati ad usi agricoli) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974), limite fasce di rispetto delle vie di Comunicazione (Ferrovie dello Stato).

### **6.2 *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica***

Seppur realizzato in assenza di titolo abilitativo, il bene in esame è da ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio e urbanistico, in quanto costruito all'esterno del centro abitato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 16/10/1942. Ciò è stato accertato dall'esperto sulla scorta delle informazioni desunte dal Modello 1 (accertamento generale della proprietà immobiliare urbana) e dal Modello 5 (accertamento e classamento Catasto E.U.), rilasciati in copia dall'Area servizi Catastali e Cartografici di Palermo dell'Agenzia delle Entrate, e inseriti in copia in allegato n. 2 di questa perizia. In particolare, da quest'ultimo modello si evince sia che l'accertamento del preposto ufficio catastale è stato eseguito nel mese di agosto 1942, sia che nel mese di dicembre del 1967 è stato variato il mappale per l'aggiunta del terrazzo censito con la particella n. 1028 sub. 2. Tuttavia, constatate le difformità descritte nel precedente paragrafo 3.3., l'esperto ha preso visione presso la S.A.S. TD s.r.l. di Palermo del fotogramma n. 6 strisciata 1 della ripresa aerea eseguita nell'agosto 1955, acquisito in copia e inserito in allegato n. 4 di questa perizia. Sulla base di quanto ripreso nel fotogramma, è stata constatata l'esistenza a quell'epoca dell'intera unità immobiliare, e la corrispondenza delle sagome rispetto a quelle attuali. Per tutte queste motivazioni, il bene può essere ritenuto legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

## **7 Stato di possesso attuale dell'immobile**

L'unità immobiliare in totale stato di abbandono.

## 8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Sulla scorta di quanto riportato nelle certificazioni Notarili in atti del procedimento prodotte il 15/03/2022 e il 17/01/2023 dal dott. Carmelo Di Vitale, Notaio in Partinico, e dell'ispezione ipotecaria inserita nel fascicolo con gli allegati 1, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

### 8.2 *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*

Sulla base della stessa documentazione indicata nel paragrafo precedente, è stata verificata l'assenza sul bene di trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa. Inoltre, sulla base della stessa documentazione è stato constatato che l'immobile è gravato dalla seguente formalità:

- **Ipoteca legale iscritta il giorno 11/07/2003 ai numeri 29654/4929**, contro [REDACTED] per il montante ipotecario di euro 144.599,88 e a favore di Monte Paschi Serit Servizio Riscossione Tributi con sede a Palermo, gravante sulla quota di ½ indiviso del fabbricato sito in Cinisi, via Nazionale di cui al foglio 11 particella 891, graffata con la particella 1028 sub. 2;
- **Ipoteca legale iscritta a Palermo il giorno 18/10/2005 ai numeri 56210/17859**, per un montante ipotecario di euro 13.417,12, in favore di Montepaschi Se.Ri.t Servizio Riscossioni Tributi, con sede in Palermo, contro la signora [REDACTED], gravante sulla quota di ½ del fabbricato sito in Cinisi, via Nazionale di cui al foglio 11 particella 891, graffata con la particella 1028 sub. 2;
- **Ipoteca legale iscritta a Palermo il giorno 04/03/2008 ai numeri 12153/2710**, contro la signora [REDACTED], per il montante ipotecario di euro 27.244,90, in favore della Serit Sicilia S.p.A Agente della Riscossione per la provincia di Palermo, con sede a Palermo, gravante sulla quota di ½ indiviso del fabbricato sito in Cinisi, via Nazionale di cui al foglio 11 particella 891, graffata con la particella 1028 sub. 2.

Dalla citata ispezione ipotecaria si evince, inoltre, che per l'immobile vi è ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca della riscossione iscritta il 27/06/2023 ai numeri 32334/3137 (formalità di riferimento: iscrizione n. 4929 del 2003).

Per le motivazioni già esposte nella perizia, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia per la redazione e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Il costo presunto è pari a € 250,00 che sarà detratto dal valore stimato dell'immobile. Inoltre, lo stesso l'aggiudicatario dovrà depositare la planimetria catastale aggiornata con procedura DOCEA all'Agenzia delle Entrate, attraverso apposito incarico a tecnico di fiducia abilitato (architetto, ingegnere, geometra, ecc.). Il costo presunto per il suddetto aggiornamento

ammonta a € 650,00 inclusi l'onorario del tecnico e il tributo catastale. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base di vendita. Tali costi presunti saranno detratti dal valore di stima.

**9 Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**10 Pesi od oneri di altro tipo**

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico. In merito a quest'ultimo aspetto, previa richiesta dell'esperto, il preposto ufficio regionale ha comunicato, con nota prot. 79733 del 07/09/2023 inserita in allegato, che il territorio del Comune di Cinisi non è interessato da diritti di uso civico.

**11 Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare in esame non è gestito da alcuna amministrazione condominiale.

**12 Valutazione del bene**

**12.1 Criterio di stima**

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico comparativo), che consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ecc.). Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla *superficie commerciale* calcolata con le modalità già indicate in risposta al quesito 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_C$$

dove:

$V_{u.m.}$  è il valore medio unitario (€/mq) riferito a beni simili a quello da stimare;

$K_i$  è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono state pesate le specifiche caratteristiche del bene in ordine al suo stato di manutenzione e di conservazione, che lo discostano da quelle normali e ordinarie;

$S_C$  è la superficie commerciale del bene pignorato (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

### 12.2 Valore unitario medio e fonti delle informazioni

Per la stima del bene l'esperto ha condotto opportune indagini di mercato, volte ad individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da valutare. In dettaglio la stessa indagine è stata condotta con l'ausilio delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Sono esclusi, quindi, gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili simili a quelli da stimare per tipologia (abitazione di tipo economico) e destinazione, e ubicati nella stessa zona in cui si trova il bene pignorato sono le seguenti (v. All. 5).

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni		
			min	max.	medio
OMI	Periferica / Zone di sviluppo del centro urbano	Semestre II 2023	€ 390,00	€ 550,00	€ 470,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, per la stima si ritiene congruo assumere il valore medio di riferimento pari € 470,00. Tuttavia, allo stesso valore è stato applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,60, desunto da pubblicazioni in materia di estimo immobiliare, attraverso cui sono state pesate le precipue caratteristiche del bene in ordine del suo pessimo stato di manutenzione e di conservazione. Pertanto, il valore medio unitario dell'immobile da stimare è pari a €/mq 282,00 calcolato con le modalità riportate nel successivo paragrafo 12.4.

### 12.3 Costi da detrarre dalla stima

Al valore di stima dell'immobile, saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei precedenti capitoli:

#### Detrazioni per:

- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.):	€	250,00
- Aggiornamento DOCFIA:	€	650,00
<b>Totale detrazioni:</b>	<b>€</b>	<b>900,00</b>

12.4 *Probabile valore di mercato*

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a € 35.760,00 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato ( $V_{u.m.}$ ):	€/mq 470,00
Coefficienti di differenziazione:	
<i>Stato di manutenzione dell'immobile</i> (pessimo): 0,60	
Coefficiente di differenziazione globale ( $K_v$ ) =	0,60
Superficie commerciale ( $S_c$ ):	mq 130,00
<b>Probabile valore di mercato</b> ( $V_v = V_{u.m.} \times K_v \times S_c$ ) = €/mq 470,00 x 0,60 x mq 130,00 =	<b>€ 36.660,00</b>
Totale detrazioni:	-€ 900,00
<b>Probabile valore di mercato attuale:</b>	<b>€ 35.760,00</b>

Tuttavia, in osservanza a quanto disposto nel decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo base d'asta pari a € 33.972,00 che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione al predetto valore di mercato della riduzione nella misura del 5%.

**Prezzo a base d'asta:** € 35.760,00 - € 1.788,00 = **€ 33.972,00**

13 **Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

*Ad espletamento dell'incarico ricevuto, l'esperto rassegna la presente perizia di stima unitamente a n. 5 fascicoli con gli allegati.*

Palermo, 11/10/2024

L'esperto stimatore  
*Arch. Carmelo Cipriano*