

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 340/2021

GE. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedente:

Esecutati:

Tecnico incaricato: Ing. Annalisa Agrusa

Via Venero 171, 90046 Monreale (PA) Tel/Fax

0916409002 – cell. 3477914818 - P.I. 04328750825

e-mail [direzione.technica@agrusagroup.it](mailto:direzione.technica@agrusagroup.it)PEC [annalisamaria.agrusa@ordineingpa.it](mailto:annalisamaria.agrusa@ordineingpa.it)[Annalisa Agrusa ingegnere - via Venero, 171 Monreale \(PA\) tel/fax 0916409002](mailto:direzione.technica@agrusagroup.it)e-mail [direzione.technica@agrusagroup.it](mailto:direzione.technica@agrusagroup.it)

SCHEMA SINTETICA ED INDICE ALLEGATI

Procedura E.I. 340/2021 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Esperto dott. Ing. Annalisa Agrusa

Diritto pignorato -

proprietario 1/1.

Tipologia beni Immobile a destinazione residenziale

Ubicazione Capaci (PA), Via Rapallo SNC

Dati catastali attuali C.F. Comune di Capaci (PA)

- VILLINO - Fg. 1, P.lla 2221, sub 3, cat.

A/7 – classe 2, consistenza 5,5 vani;

VILLINO - Mq commerciali

abitazione di tipo civile (A/7) 118,23 mq

Stato Buono

Situazione urbanistico/edilizia Non conforme

Date/valori comparabili reperiti 1) 2024 (€ 2.095,24/mq);

2) 2022 (€ 1.291,08/mq).

APPARTAMENTO - Valore di 2022/2 (€ 1.150,00/mq) - 2022/2

mercato OMV (€1.400,00/mq)

**LOTTO UNICO: Villino - Valore € 152.500,00**

re di vendita forzata proposto

Vendibilità/appetibilità Buono

Possibili interessati Non sono pervenute manifestazioni di inte-

Annalisa Agrusa ingegnere - via Venero, 171 Monreale (PA) tel/fax 0916409002  
e-mail [direzione.technica@agrusagroup.it](mailto:direzione.technica@agrusagroup.it)

Pagina 1 di 50



resse

Iniziative di vendita agenzie immobiliari, siti internet specializza-

ti

Occupazione Immobile occupato

Problemi particolari – inform Nessuno

azioni utili - criticità

### INDICE ALLEGATI

Allegato 01 Rilievo fotografico;

Allegato 02a Planimetria catastale Fg. 1 p.lla 2221 sub 3;

Allegato 02b Planimetria di rilievo;

Allegato 03 Visura storica;

Allegato 04a Nota di iscrizione ipotecaria (D.I. 944-07);

Allegato 04b Nota di iscrizione ipotecaria (D.I. 946-07);

Allegato 05 Nota di trascrizione;

Allegato 06 Verbale di nomina;

Allegato 07 Verbale di giuramento;

Allegato 08 Atto di donazione;

Allegato 09 Verbale di primo accesso;

Allegato 10 Valutazione OMI;

Allegato 11 Concessione edilizia assentita n. 11 del 26/11/2009

Allegato 12 Concessione edilizia n. 4 del 08/04/2010;

Allegato 13 Proroga concessione edilizia n. 4 del 08/04/2013;

Allegato 14 Collaudo statico;

Allegato 15 Certificato di Agibilità, prot. 7396 del 23/04/2018;

Allegato 16 Certificato di Agibilità, prot. 9055 del 19/05/2021;



Allegato 17 Autorizzazione progetto di variante;

Allegato 18 Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas a regola d'arte;

Allegato 19 Dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario, termoidrico a regola d'arte;

Allegato 20 Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte;

Allegato 21 Certificazione APE;

Allegato 22a Progetto di variante in corso d'opera – disegni architettonici;

Allegato 22b Progetto di variante in corso d'opera – relazione paesaggistica;

Allegato 23 Ricevute spedizioni perizie.

\*\*\*\*\*

## INDICE

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

SCHEDA SINTETICA ED INDICE ALLEGATI..... 1

INDICE ALLEGATI.....2

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI ..... 3

RELAZIONE DEL CTU ..... 5

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI ..... 6

RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....8

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CAPACI (PA) – VIA RAPALLO

SNC. ....8



<b>Cap. 1</b>	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE .....	8
1.1	DIRITTO .....	8
1.2	TITOLO DI PROVENIENZA.....	9
<b>Cap. 2</b>	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE .....	10
2.1	UBICAZIONE DEI BENI .....	10
2.2	DESCRIZIONE DELLA ZONA .....	11
2.3	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI .....	11
2.4	CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE .....	15
2.5	CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI .....	17
2.6	INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI .....	18
<b>Cap. 3</b>	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI .....	20
<b>Cap. 4</b>	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DELL'IMMOBILE .....	22
<b>Cap. 5</b>	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI .....	25
<b>Cap. 6</b>	REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO .....	27
	<b>DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI .....</b>	<b>28</b>
<b>Cap. 7</b>	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	29
<b>Cap. 8</b>	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	30
<b>Cap. 9</b>	LOCALIZZAZIONE SU SUOLO DEMANIALE .....	30
<b>Cap. 10</b>	PESTI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	30
<b>Cap. 11</b>	SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	30
<b>Cap. 12</b>	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITÀ .....	32
<b>Cap. 13</b>	CONCLUSIONI .....	50



RELAZIONE DEL CTU

In data 30/12/2022 l'Ill.ma dott.ssa Maria Cristina La Barbera, precedentemente Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. Ing. Annalisa Agrusa con studio in Monreale (PA) via Venero n. 171, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n. 5031, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, libero professionista. (Allegato n. 06)

\*\*\*\*\*

In data 15/02/2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegato n. 07), da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

\*\*\*\*\*

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

30.12.2022 Comunicazione del conferimento dell'incarico

15.02.2023 Giuramento

05.04.2023 Deposito modulo di controllo;

15.07.2023 – 12.12.2023 Ricerche e acquisizioni, in via telematica e presso gli uffici competenti, di visure catastali e ispezioni ipotecarie;

30.03.2023 Primo accesso al bene, con l'esecuzione di rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione dei beni presso l'immobile sito a Capaci (PA), via Rapallo SNC;

20.04.2023 Prima richiesta accesso agli atti;

06.11.2023 Seconda richiesta accesso agli atti;

13.11.2023 Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci (PA), sito in via Umberto I, per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Richiesta copia documentazione scrutata.

14.11.2023 – 14.12.2023 Ricerche e acquisizioni di immobili comparabili;

19.12.2023 Acquisizione documentazione scrutata mediante ritiro copie.



La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha  
inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo alla presenza del custode;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE****UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CAPACI (PA) – VIA RAPALLO****SNC.****Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE****1.1 DIRITTO**

-

- proprietario

rio 1/1.

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un **lotto unico** così articolato:

VILLINO - Villino per civile abitazione

Unità immobiliare sita in Comune di Capaci (PA), via Rapallo SNC, identificato al C.F. Catasto Fabbricati Comune di Capaci (PA) foglio 1 particella 2221, subalterno 3 (piano terra e piano primo) - categoria A/7 consistenza 5,5 vani – classe 2;

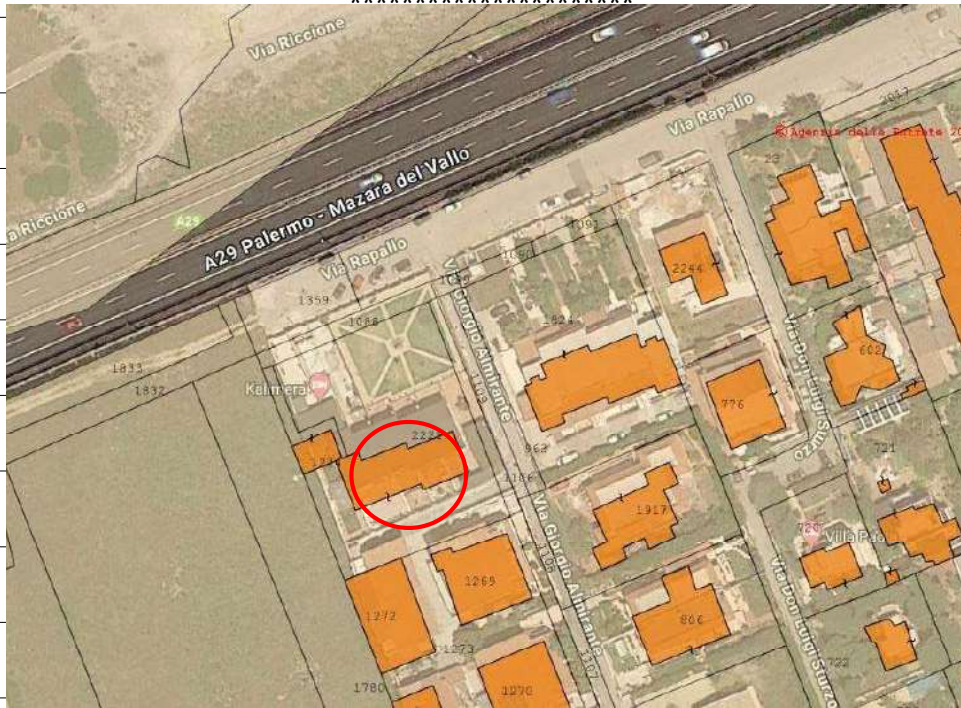
\*\*\*\*\*

Confini: L'immobile, facente parte di un complesso a schiera di abitazioni, confina a nord con un'area residenziale comune adibita a verde ed a parcheggio auto, a sud con una strada privata accessibile da Via Giorgio Almirante n. 35 che consente l'ingresso secondario alle abitazioni, ad ovest e ad est con immobili di proprietà aliena.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*





Estratto di mappa Foglio 1, particella 2221

## 1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità al soggetto esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto a suo favore.

- Atto di donazione in data 17/09/2018, Notaio Dott. Di Giacomo Lorenzo, repertorio n. 3830, raccolta n. 2762 (Allegato n. 07).

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

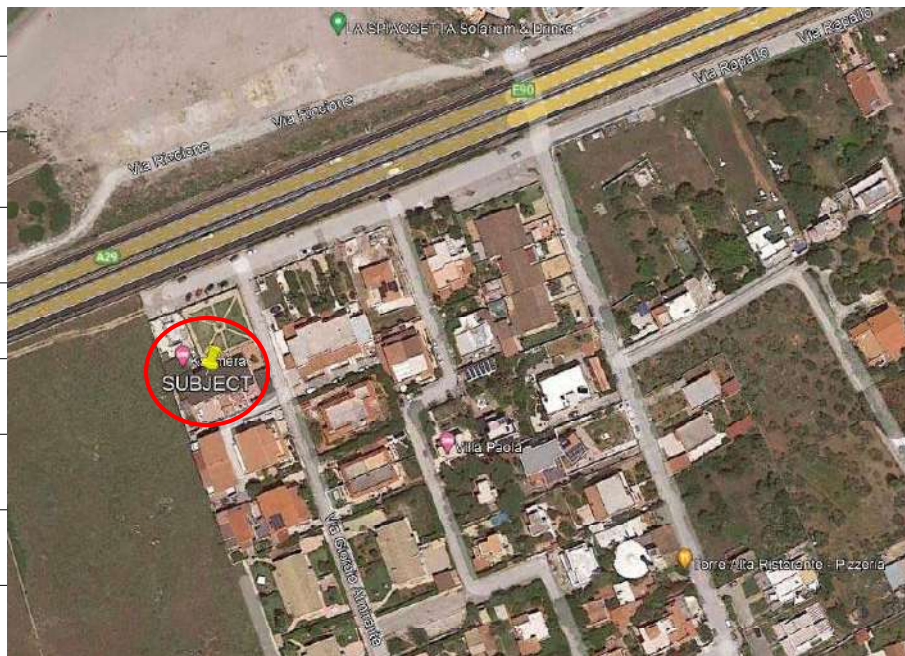


\*\*\*\*\*

**Cap. 2** ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI  
COMPONENTI E DESCRIZIONE

**2.1** UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Capaci (PA), in via Rapallo SCN, lotto unico, composto da un unità immobiliare sviluppato su due livelli, piano terra e piano primo (VILLINO) - categoria A/7 – abitazione di tipo civile, di un edificio ad uso residenziale. Il complesso è affacciato su una strada scarsamente trafficata con buone possibilità di parcheggio, il tessuto residenziale della zona è composto da tipologie di edifici di recenti costruzioni, realizzate nel medesimo periodo. La zona non risulta dotata di servizi nelle vicinanze.



Mappa estratta da Google Earth

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

## 2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: città di Capaci (PA), destinazione residenziale.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in un'area residenziale a scarso traffico e presenza di varie tipologie di edifici: case a schiera, case singole, ecc. e discrete aree adibite a parcheggio.

Servizi della zona ampliata: non sono disponibili attività commerciali e terziarie nelle vicinanze.

## 2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

Il bene pignorato consiste in un **lotto unico** così composto:

- Piano terra e piano primo (VILLINO), categoria A/7 – abitazione di tipo civile.

L'immobile risulta essere un edificio ad uso residenziale, in buone condizioni manutentive. Gli accessi carrabili e pedonali avvengono sulla via Rapallo SNC. Un ulteriore accesso pedonale, è consentito mediante la via Giorgio Almirante al civico 35.

Il villino in oggetto con destinazione d'uso a civile abitazione, al piano terra, ha un'altezza interna di circa m 2.70. L'immobile è libero sui lati nord e sud, mentre, sui lati ovest ed est, confina con edifici di proprietà aliena appartenenti al medesimo blocco di case a schiera.

Il piano primo, invece, gode di una copertura a doppia falda con altezza interna minima di m 3,36 e massima di m 3,75.

Di seguito viene riportata la **planimetria catastale** del piano terra e del piano primo, villino A/7 – abitazione di tipo civile, NON CON-



FORME allo stato di fatto. Dall'ispezione effettuata in occasione del primo accesso al bene, infatti, è stato possibile appurare che:

- Nel piano primo, l'ingresso al WC, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale, avviene mediante porta attigua al disimpegno e non alla camera da letto.
- La corte esclusiva settentrionale (vista mare) non risulta fisicamente delimitata sui luoghi, come invece messo in risalto sulla planimetria catastale.
- Risulta presente, inoltre, l'accesso pedonale esclusivo su via Rapallo SNC.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della **planimetria catastale** dell'immobile (Allegato n. 02a)



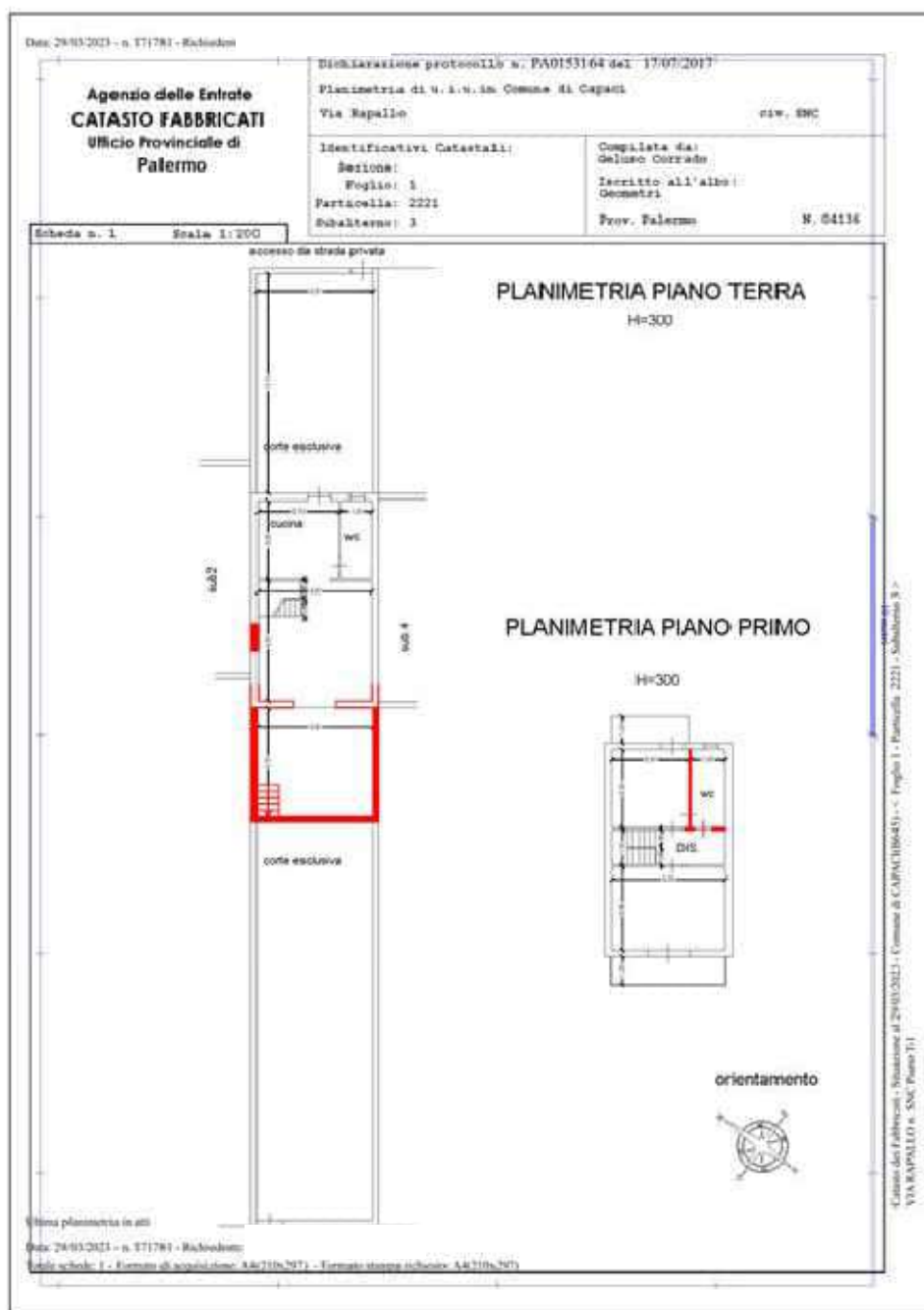
Planimetrie catastale piano terra e piano primo

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria



di rilievo dell'immobile (Allegato n. 02b)

Planimetrie catastale piano terra e piano primo – stato di rilievo

(in rosso le discrasie rilevate rispetto al progetto di variante approvato

con autorizzazione di variante del 21/01/2013 con prot. n. 22674)

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq. 118,23**.

Le altezze nette interne sono:

- Piano terra: 2.70 m;
- Piano primo: h max 3.75 m – h min 3.36 m

\*\*\*\*\*

#### 2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	<b>Lotto unico</b> composto da: - Appartamento ad uso residenziale (A/7) in fabbricato composto da piani terra e piano primo;	Buone
Fondazioni		Non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a., orizzontali in laterocemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in c.a.	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	Non presente	discrete
Ascensore	Non presente	/
Sistemazioni esterne/spazi esterni	Presente	discrete





\*\*\*\*\*

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL) – <b>Lotto unico</b>				
Destinazione	Sup. lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL	Esposizione
Piano terra (villino)	53,90 mq	1,00	53,90 mq	N, S.
Piano terra (corte esclusiva NORD – fino a 25 mq)	25,00 mq	0,10	2,50 mq	N
Piano terra (corte esclusiva NORD – restanti 107,18 mq)	107,18 mq	0,02	2,14 mq	N
Piano terra (corte esclusiva SUD – fino a 25 mq)	25,00 mq	0,10	2,50 mq	S
Piano terra (corte esclusiva SUD- per i restanti 28,50 )	28,50 mq	0,02	0,57 mq	S
Piano primo (villino)	53,75 mq	1,00	53,75 mq	N, S.
Piano primo (balcone NORD)	7,20 mq	0,25	1,80 mq	N
Piano primo (balcone SUD)	4,25 mq	0,25	1,06 mq	S
<b>TOTALE VILLINO (A/7)= 118,23 mq</b>				
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni	
Pareti esterne	-	in muratura di tufo intonacate e tinteggiate	Buone	
Pareti interne	-	in muratura intonacate e tinteggiate	Buone	
Infissi interni	Porte con anta unica	Legno	Buone	



Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	PVC effetto legno e vetro	Buone
Pavimenti	-	Piastrelle di ceramica	Buone
Rivestimenti	-	Piastrelle di ceramica nei bagni	Buone
UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in rame	Buone
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni in plastica	Buone
Impianto riscaldamento	Caldaia	Tubazioni presumibilmente in rame	Buone
Impianto fognario	in rete pubblica	Tubazioni presumibilmente in plastica	Buone
Bagni	/	sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, vaso igienico, etc.	Buone
Altri impianti	Telefonico	/	Buone

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

\*\*\*\*\*

## 2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI

### BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 01), si presenta in buono stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare, villino per civile abitazione (A/7) costituito da piano terra e piano primo, oggetto di pignoramento, si ritiene che il grado delle finiture sia buono.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente buono.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI**

Dal sopralluogo effettuato sul bene oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. In riferimento agli impianti tecnologici esistenti, si precisa quanto segue:

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

I locali sono riscaldati da un impianto termico a caldaia con tubazioni sottotraccia ed elementi radianti.

**IMPIANTO A GAS**

L'impianto a gas esistente risulta regolare secondo la dichiarazione di conformità dello stesso ai sensi dell'art. 7 (D.M. N° 37/2008) rilasciata

dal Sig. \_\_\_\_\_ titolare della Impresa omonima, con sede in Palermo via \_\_\_\_\_ (Allegato n.18).

**IMPIANTI IDROSANITARIO, TERMOIDRICO**

La produzione di acqua calda sanitaria è effettuata attraverso l'impianto idrico interno, secondo dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte, ai sensi dell'art. 7 (D.M. N° 37/2008)

rilasciata dal Sig. \_\_\_\_\_ titolare della Impresa omonima, con sede in Palermo via \_\_\_\_\_ (Allegato n. 19).

**IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico esistente risulta regolare secondo la dichiarazione di conformità dello stesso ai sensi dell'art.7 (D.M. N° 37/2008) ril-

sciata dal Sig. \_\_\_\_\_ titolare della Impresa omonima, con sede in Palermo via' \_\_\_\_\_ (Allegato n.20).

**SMALTIMENTO REFLUI**

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante impianto allacciato alla rete comunale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti, è stata rinvenuta certificazione APE emessa in data 23/04/2018 attestante classe energetica “B”. (Allegato n.21)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

**3.1 DATI CATASTALI**

Dalla ispezione effettuata si certifica che l'unità immobiliare è censita  
come segue (Allegato n. 02a):

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune Capaci (PA).

- Foglio 1 – P.lla 2221 – sub 3 – Cat. A/7 – classe 2 - consistenza  
5,5 vani;

Indirizzo: Capaci (PA) – via Rapallo SCN, è intestata a:

- \_\_\_\_\_ - pro-  
prietario 1/1.

Dati derivanti da:

- Atto di donazione in data 17/09/2018, Notaio Dott. \_\_\_\_\_  
, repertorio n. 3830, raccolta n. 2762 (Allegato n.08).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

### 3.2 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in questione (oggi censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 2221 sub 3) è pervenuto alla Esecutata, giusto atto di donazione del 17.09.2018 (trascritto il 3.10.2018 ai nn.37111/28049) in Notar Di Giacomo Lorenzo da potere di \_\_\_\_\_  
che lo aveva costruito sul terreno individuato al NCT foglio 1, part. 960 (consistenza 17 are 39 centiare) acquistato con atto di compravendita del 17.01.2017 in Notar Di Giacomo Lorenzo (trascritto il 24.01.2017 ai nn.2583/2057) da potere dei Sigg. \_\_\_\_\_

Il terreno, pervenne ai sigg. \_\_\_\_\_

per la quota 1/2 ciascuno, per successione testamentaria di \_\_\_\_\_ (verbale di testamento pubblicato dal Notar Criscuoli Rosalia del 23.03.2015, trascritto l'8.4.2015 ai nn.13079/10125 – accettazione tacita di eredità trascritta il 24.01.2017 ai nn.2582/2056) che lo aveva acquistato giusta compravendita in Notar Maniscalco Giuseppe del 5.11.1973 (trascritto il 17.11.1973 ai nn.45469/37413) e successiva divisione in Notar Giuseppe Maniscalco del 13.2.1976 (trascritto il 11.3.1976 ai nn.8834/7248).

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

<b>Cap. 4</b>	SCHEMA	SINTETICO	DESCRITTIVO
DELL'IMMOBILE			

## 4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Villino per civile abitazione - Il bene pignorato è un appartamento ad uso residenziale (cat. A/7) costituito da piano terra e piano primo, in fabbricato composto da n.2 piani fuori terra;

Il fabbricato è collocato in una zona periferica a destinazione residenziale, l'edificio è in discreto stato manutentivo. L'accesso carrabile e pedonale all'immobile avvengono direttamente da Rapallo SNC. Un ulteriore accesso pedonale, invece, è consentito attraverso via Giorgio Almirante n. 35

Il piano terra del fabbricato in oggetto con destinazione d'uso a civile abitazione, ha un'altezza interna di circa m 2,70 mentre, il piano primo, coperto da tetto a falde, ha un'altezza minima di 3,35 m ed un'altezza massima di 3,75 m. L'edificio è libero su due fronti, ovvero nord e sud mentre, i lati est ed ovest, risultano addossati su edifici del medesimo complesso di ville a schiera.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITÀ CATASTALE

In sede di sopralluogo, in occasione del primo accesso, sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale:

- Nel piano primo, l'ingresso al WC, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale, avviene mediante porta attigua al disimpegno e non alla camera da letto.
- La corte esclusiva settentrionale (vista mare) non risulta fisicamente delimitata sui luoghi, come invece messo in risalto sulla planimetria catastale.
- Risulta presente, inoltre, l'accesso pedonale esclusivo su via Rapallo SNC.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

#### 4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

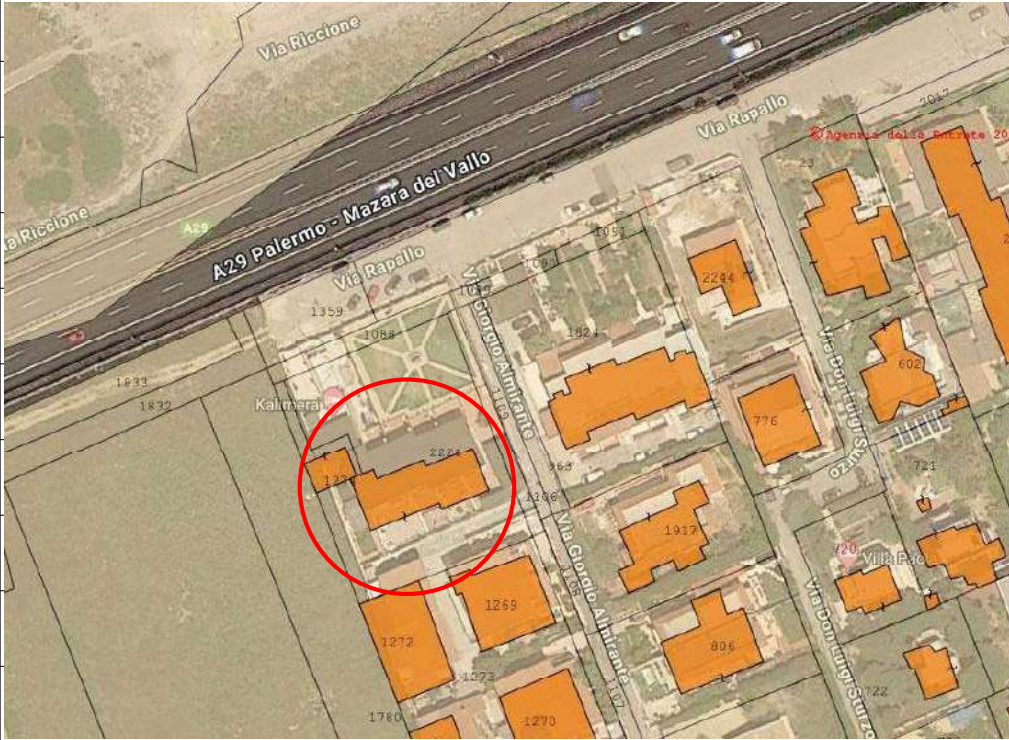


Foto satellitare tratta da Google Earth con sovrapposizione estratto di  
mappa catastale

\*\*\*\*\*

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove è ubicato il bene deogetto di pignoramento, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**Cap. 5** RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Lotto unico composto da: Unità immobiliare sita in Capaci (PA), via Rapallo SNC, piano terra e piano primo (categoria A/7 – villino per abitazione di tipo civile) di un edificio ad uso residenziale.

Appartamento - Situazione dell'unità immobiliare dal 2015

Si evince che all'esecutato, l'immobile in questione (oggi censito al Catasto fabbricati al foglio 1 particella 2221 sub 3) è pervenuto, giusto atto di donazione del 17.09.2018 (trascritto il 3.10.2018 ai nn.37111/28049) in Notar Di Giacomo Lorenzo da potere di

che lo aveva costruito sul terreno individuato al NCT foglio 1, part. 960 (consistenza 17 are 39 centia-re) acquistato con atto di compravendita del 17.01.2017 in Notar Di Giacomo Lorenzo (trascritto il 24.01.2017 ai nn.2583/2057) da potere dei Sigg.‘

Il terreno, pervenne ai sigg.\_\_\_\_\_

per la quota 1/2 ciascuno, per successione testamentaria di \_\_\_\_\_ (ver-

bale di testamento pubblicato dal Notar Criscuoli Rosalia del 23.03.2015, trascritto l'8.4.2015 ai nn.13079/10125 – accettazione tacita di eredità trascritta il 24.01.2017 ai nn.2582/2056) che lo aveva acquistato giusta compravendita in Notar Maniscalco Giu-seppe del



5.11.1973 (trascritto il 17.11.1973 ai nn.45469/37413) e successiva  
divisione in Notar Giuseppe Maniscalco del 13.2.1976 (trascritto il  
11.3.1976 ai nn.8834/7248).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

## Cap. 6 REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

### 6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in data successiva al 31.10.1942.

Zona P.R.G.: C3

\*\*\*\*\*

### 6.2 TITOLI EDILIZI

- Concessione edilizia assentita n. 11 del 26/11/2009 (Allegato n. 11);
- Concessione edilizia n. 4 del 08/04/2010 (Allegato n. 12);
- Proroga concessione edilizia n. 4 del 08/04/2013 (Allegato n. 13)
- Collaudo statico (Allegato n. 14);
- Certificato di Agibilità, prot. 7396 del 23/04/2018 (Allegato n. 15).
- Certificato di Agibilità, prot. 9055 del 19/05/2021 (Allegato n. 16);
- Autorizzazione progetto di variante (Allegato n. 17);

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli autorizzatori edilizi e catastali:

- La corte esclusiva attigua all'immobile oggetto di pignoramento, sul lato settentrionale, risulta essere di gran lunga ridotta rispetto a quella restituita in planimetria catastale.

- Nel piano primo, l'ingresso al WC, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale, avviene mediante porta attigua al disimpegno e non alla camera da letto.

Per il riaggiornamento della planimetria catastale secondo lo stato di fatto e conformemente agli elaborati architettonici del progetto di variante in corso d'opera (Allegato 00) approvato dal Comune di Capaci (PA), occorrerà sostenere importi amministrativi per un totale di € 1.200,00 (**Valore C**).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

**7.1 STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta intestata a:

- \_\_\_\_\_ - proprietario 1/1.

Dati derivanti da:

- Atto di donazione in data 17/09/2018, Notaio Dott. Di Giacomo Lorenzo, repertorio n. 3830, raccolta n. 2762 (Allegato n. 07).

\*\*\*\*\*

**7.2 OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile nel comune di Capaci (PA) via Rappallo SNC, risulta essere occupato dal debitore esecutato, dal coniuge e dalla figlia (cfr. Allegato n. 09).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**Cap. 8** VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL  
BENE

## 8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

Non risultano altri creditori iscritti dalla relazione notarile sostitutiva

\*\*\*\*\*

**Cap. 9** LOCALIZZAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI NON RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, pertanto non sono soggetti a provvedimenti di declassamento.

\*\*\*\*\*

**Cap. 10** PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dal controllo eseguito, il bene gravato da censo, livello o uso civico e non risulta affrancazione da tali pesi ed il bene del debitore pignorato risulta di proprietà e non attiva alcuna natura concessori in virtù degli istituti sopra richiamati. Dall'ispezione catastale non è infatti emerso alcuno titolo costitutivo di diritto pubblico e privato.

\*\*\*\*\*

**Cap. 11** SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

## SPESE DI GESTIONE

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto appurare che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es.



spese condominiali ordinarie) risulta pari ad € 0;

- non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate;

- non sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*





\*\*\*\*\*

## Cap. 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITÀ

### 12.1 METODO DI VALUTAZIONE-MARKET COMPARISON AP- PROACH (MCA)

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: “il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto”.

L'immobile oggetto di valutazione è definito S “Subject” e gli immobili presi a confronto “Comparabili”.

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.



In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1) il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa è così definito: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una ven-



dita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

2) Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.. Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in sementi di mercato. La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
- tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
- destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
- tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
- tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
- dimensione
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
- livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili



con riferimento temporale)

- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)

3) I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

4) Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:

- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
- superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:



a. superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;

b. superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;

c. superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;

d. servizi (SER): l'unità di misura è un numero;

e. livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;

f. stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);

g. Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.

5) il prezzo marginale di una caratteristica indica “la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata” e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

6) Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa



data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

## 12.2 METODO DI VALUTAZIONE-MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (laboratorio), secondo il criterio degli Standards Internazionali del “Highest and Best Use (HBU)”, ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia. Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

### a. Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

### b. Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

### c. Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

### d. Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per



ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e. Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f. Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili “comparabili” e al valore corretto del Subject.

g. Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h. Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i. Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti. Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del



“Codice delle valutazioni Immobiliari” - IV Edizione di Tecnoborsa. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

\*\*\*\*\*

**12.3 APPARTAMENTO - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Annalisa Agrusa ingegnere - via Venero, 171 Monreale (PA) tel/fax 0916409002  
e-mail [direzione.technica@agrusagroup.it](mailto:direzione.technica@agrusagroup.it)

Pagina 39 di 50





INDICATORE ECONOMICOMI- CO ESTIMATIVO	ANALISI DELL'INDICATORE ECONOMICO ESTI- MATIVO
LOCALIZZAZIONE	Città
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite immobiliari
DESTINAZIONE	Vendita di immobile ad uso residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Villino ad uso residenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	Abitazione di tipo civile (A/7);
SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/7)	118,23 mq (A/7)
FORMA DI MERCATO	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi in ribasso – Fase di recessione del ciclo immobiliare

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

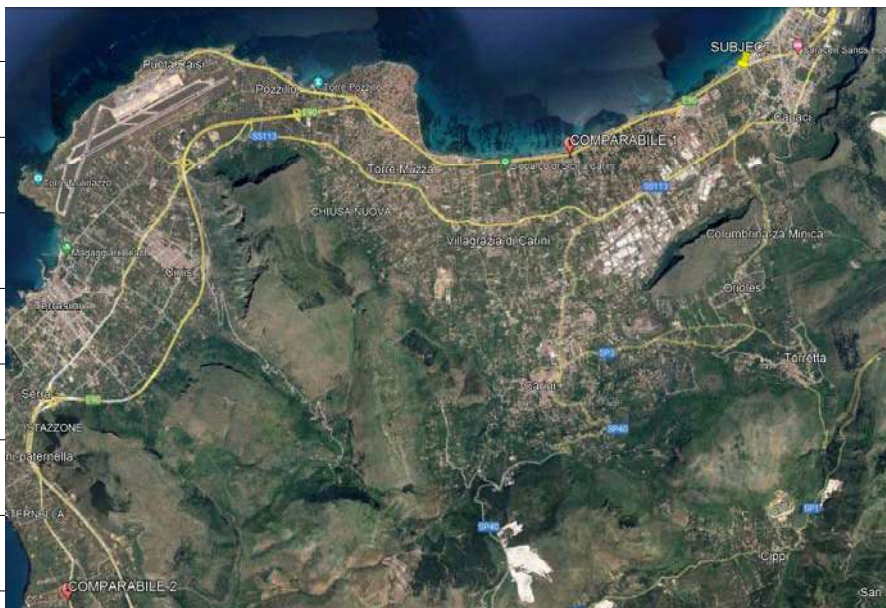
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



12.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE – VILLINO



Città: Capaci (PA)

Indirizzo: via Rapallo SNC

Piano: Terra e primo, abitazione di tipo civile – A/7 (VILLINO)

Zona: periferia

S = Subject

1= comparabile 1

2 = comparabile 2

SCHEDA DEL SUBJECT

BREVE DESCRIZIONE (S)	RILIEVO FOTOGRAFICO
<p>Abitazione in villa ad uso residenziale costituita da piano terra e piano primo, di un edificio composto da 2 elevazione fuori terra – cat. A/7.</p> <p>L'unità immobiliare è ubicata in via</p>	



<p>Rapallo SNC, ha una superficie commerciale totale di mq <b>118,23</b>.</p>	
<p>Il villino è così composto: al piano terra cucina, WC, soggiorno, corte esclusiva a nord e corte esclusiva a sud. Al piano primo, camera da letto padronale, camera da letto, WC, disimpegno, balcone a nord e balcone a sud.</p>	
<p>Il bene si presenta in discreto stato e rifinito in ogni sua parte. Inserito in un'area residenziale a basso traffico, in presenza di altre ville quali case a schiera, case singole, ecc. e sufficienti aree adibite a parcheggio. I servizi della zona sono discreti, sono disponibili attività commerciali e terziarie nelle vicinanze.</p>	 

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



SCHEDA DEL COMPARABILE 1

LOCALIZZAZIONE COMPARABILE A (A)

**Città:** Carini (PA)

**Indirizzo:** Via Amerigo Vespucci

**Piano:** Piano terra e primo

**Zona:** Periferia

BREVE DESCRIZIONE (1)

RILIEVO FOTOGRAFICO

L'unità immobiliare è ubicata a Carini (PA), in via Amerigo Vespucci, ha una superficie di **105 mq** commerciali.

Il bene è costituito da 2 livelli fuori terra ed è composto dai seguenti locali: cucina abitabile, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, ripostiglio, spazio porticato e spazi esterni adibiti a giardino.

L'appartamento si presenta in ottimo stato e rifinito in ogni sua parte in quanto nuova costruzione.

Inserita in un'area residenziale a scarso traffico, presenza di varie tipologie di edifici, quali: case a schiera, case singole, ecc. e sufficienti aree adibite a parcheggio.



I servizi della zona sono discreti,  
sono disponibili attività commer-  
ciali e terziarie nelle vicinanze.



**Prezzo Vendita € 220.000,00**

**Euro/mq 2.095,24**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## SCHEMA DEL COMPARABILE 2 (2)

## LOCALIZZAZIONE COMPARABILE B (B)

Città: Terrasini (PA)

Indirizzo: SS113

Piano: Su due livelli

Zona: periferia, Perla del Golfo

## BREVE DESCRIZIONE (2)

## RILIEVO FOTOGRAFICO

L'unità immobiliare è ubicata a Terrasini (PA), lungo la SS113, ha una superficie di **213,00 mq** commerciali. Il villino si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo ed è composto dai seguenti locali:

al piano terra, soggiorno, cucina e WC. Al piano primo n. 2 camere da letto, WC, ripostiglio, zona mansardata e terrazzino.

All'esterno, vi è un ampio giardino con superfici porticate. L'immobile si presenta in discreto stato e rifinito in ogni suo parte.

Inserita in un'area periferica a scarso traffico, presenza di varie tipologie di edifici, quali: case a schiera, case singole, ecc. e sufficienti aree adibite a parcheggio. I servizi della zona sono sufficienti. L'area periferica abbraccia il resort Perla del Golfo.

**Prezzo Vendita € 275.000,00**

**Euro/mq 1.291,08**



Il valore medio al mq, dai dati dei comparabili risulta:

$$\text{Euro/mq } (2.095,24 + 1.291,08)/2 = 1.693,16 \text{ €/mq}$$

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal Perito considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate.

Valore medio di comparazione pari ad €/mq 1.693,16 applicando uno sconto contrattazione 10%

$$\text{€/mq } 1.693,16 - 10\% = \text{€/mq } 1.523,84$$

Applicando il valore medio dei comparabili all'immobile oggetto di valutazione si ottiene:

$$\text{€ } 1.523,84 * 118,23 \text{ mq} = \text{€ } 180.200,00 \text{ in c.t. Valore F}$$

In riferimento agli edifici scelti come comparabili, essendo il bene in ottimo stato di manutenzione, non applichiamo un coefficiente di deprezzamento.

$$\text{Valore F} - 0\% = \text{€ } 180.200,00 - 0\% = \text{€ } 180.200,00 \text{ Valore G}$$

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e de-traendo:

- costo necessario per il riaggiornamento della planimetria cata-



stale, quantificato in € 1.200,00 - Valore C

resta così determinato:

Valore G - Valore C = € 180.200,00 - € 1.200,00 = € 175.800,00

**Valore Metodo1= € 179.000,00**

\*\*\*\*\*

Ulteriore verifica si è eseguita con l'applicazione del **metodo sintetico**, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca ci si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**), con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2022.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella





tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una de-terminata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ad unità immobiliari ad uso residenziale, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione discreta si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.150,00/mq** ad un massimo di **€ 1.400,00/mq** (Allegato n. 10).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- dalle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 1.275,00

Superficie commerciale lorda = **mq 118,23**

Prezzo unitario = **€ 1.275,00**

Si ottiene : mq 118,23 x € 1.275,00 = **€ 150.738,28 (Valore H)**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti



- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( età 10/20 anni - stato buono - edificio medio): 0,95;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e de-  
traendo:

- costo necessario per il riaggiornamento della planimetria cata-  
stale, quantificato in € 1.200,00 - Valore C

- resta così determinato:

Valore H x 0,95 - Valore C =

€ 150.738,28 x 0,95 - € 1.200,00 = € 142.001,36

**Valore Metodo 2 € 142.000,00 in c.t.**

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro  
si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide  
offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori com-  
presi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto  
mediamente sopra determinato

(Metodo 1 + Metodo 2 ) /2

(€ 179.000,00 + € 142.000,00) /2 = € 160.500,00

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di  
libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione  
che il bene rientra nel regime di vendita forzata - pertanto il Valore  
dell'unità resta determinato:

Valore Unità - 5% = € 160.500,00 - 5% = € 152.475,00 €.

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di  
vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. **€ 152.500,00**



**Cap. 13 CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
	<i>da</i>	
<b>Lotto unico</b> composto da:  Abitazione in villa ad uso residenziale costituita da piano terra e piano primo, di un edificio composto da 2 elevazione fuori terra – cat. A/7. L'unità immobiliare è ubicata in via Rapallo SNC, Capaci (PA) ed ha una superficie commerciale totale di <b>mq 118,23</b> .	<b>Lotto unico:</b>  <b>Villino</b>  <b>mq 118,23;</b>	<b>€ 152.500,00</b>

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Monreale (PA), li 08 Febbraio 2024

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Annalisa Agrusa

