

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.Es. 109/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI**  
**Custode Giudiziario: Dott. Vincenzo Marino**  
**CTU: Arch. Maria Carmela Calascibetta**

**Promossa da:**  
**"OMISSIS"**  
**Contro:**  
**"OMISSIS"**  
**Intervenuti:**  
**"OMISSIS"**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**PER PUBBLICITA'**

**LOTTO 2 :**

**Piena Proprietà di porzione di Villino bifamiliare, sito nel Comune di Villafrati (PA), via Enrico Berlinguer S.n.c., piano seminterrato, terra e primo annotato in catasto fabbricati al Fg.14 - p.IIa 1451 sub 30, con annesso box annotato in catasto fabbricati al Fg.14 - p.IIa 1451 sub 31 e con annessa ampia corte di pertinenza comune con la confinante porzione di bifamiliare.**

**Il CTU**  
**Arch. Maria Carmela Calascibetta**

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Palermo  
Arch. Maria Carmela Calascibetta  
N. 4891

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 109/2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## PERIZIA DI STIMA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

Intervenuti :

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

### PREMESSA↔

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO  
E DESCRIZIONE MATERIALE↔
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO  
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO↔
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI  
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- CONCLUSIONI
- ELENCO ALLEGATI



## PREMESSA

Con decreto del 05 Ottobre 2023, l'Ill.mo **Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi** nominava CTU, la Sottoscritta Arch. Maria Carmela Calascibetta nell'Esecuzione immobiliare assunta al n° R.G.Es. 109/2023, promossa dall' [REDACTED] contro [REDACTED], per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto del pignoramento. Nella Procedura Esecutiva risulta intervenuta la ditta [REDACTED].

### Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a [REDACTED], colpisce tra gli altri, i seguente cespiti:

- 1) *Piena Proprietà di immobile residenziale sito in Villafrati (PA), Via Enrico Berlinguer snc accessibile anche da via Puccini nn.1/16, individuato al Catasto Fabbricati al **Fg. 14, p.lla 1451 sub 30**- piano S1-T-1;*
- 2) *Piena Proprietà, di Box-Autorimessa sito in Villafrati (PA), Via Enrico Berlinguer snc accessibile anche da via Puccini nn.1/16, individuato al Catasto Fabbricati al **Fg. 14, p.lla 1451 sub 31**- piano S1;*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla parte eseguita in forza di Atto di Acquisto del terreno su cui risultano edificati i beni pignorati, trascritto in suo favore.

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine ai beni pignorati, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità formali.

Si rilevano viceversa difformità sostanziali tra la planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi; per la descrizione dettagliata di tali difformità si rinvia in risposta al quesito n° 3).

Premesso che i beni oggetto di pignoramento, facenti parte di un più ampio complesso residenziale di villini bifamiliari isolati ma con caratteristiche del tutto similari, risultano censiti ai subalterni 30 e 31 della p.lla 1451 del foglio di mappa n°14 del Comune di Villafrati (*Fig.1*), al fine dell'esatta individuazione degli stessi si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (*Fig.2*).

Dalla sovrapposizione effettuata risulta accertata l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento; si accerta inoltre che i predetti beni non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.





**Fig.1 - Stralcio di mappa catastale**  
**Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento**



**Fig.2 Sovrapposizione dello stralcio di mappa catastale**  
**con immagine satellitare acquisita da Google Earth**



## FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda i beni in oggetto, data la caratteristica tipologica dell'unità immobiliare valutata nel suo insieme, corrispondente ad abitazione ubicata al piano seminterrato, terra e primo (Sub. 30) dotata di locale box ubicato al piano seminterrato (Sub. 31), non si ritiene opportuno e/o vantaggioso dal punto di vista commerciale procedere alla formazione di più lotti; si ritiene piuttosto opportuno accorpate le due unità immobiliari, procedendo alla formazione del seguente lotto di vendita:

**LOTTO 2: Piena Proprietà di porzione di Villino bifamiliare, sito nel Comune di Villafrati (PA), via Enrico Berlinguer S.n.c., piano seminterrato, terra e primo annotato in catasto fabbricati al Fig.14 - p.lla 1451 sub 30, con annesso box annotato in catasto fabbricati al Fig.14 - p.lla 1451 sub 31 e con annessa ampia corte di pertinenza comune con la confinante porzione di bifamiliare.**



*Fig.3- Rilievo Planimetria generale*

▪ **Confini (Fig.3):**

- A nord-ovest, in parte con unità immobiliare, anch'essa oggetto di procedura, censita al Fig. 14 p.lla 1451, sub. 32 e sub. 33, ed in parte con corte pertinenziale comune con la sopracitata unità immobiliare, annotata in catasto terreni al Fig. 14 p.lla 1451 sub. 29 come BCNC (bene comune non censibile);
- A sud-ovest e nord-est con corte comune annotata in catasto terreni al Fig. 14 p.lla 1451 sub. 29;
- A sud-est, in parte con corte comune annotata in catasto al Fig. 14 p.lla 1451 sub. 29 ed in parte con unità immobiliare della stessa ditta ma aliena alla procedura, censita in catasto terreni al Fig. 14 p.lla 1456.



**Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto risulta catastalmente e urbanisticamente composto da una porzione di villino bifamiliare (subalterno 30) di tipo speculare, con annessa area di pertinenza e da un locale accessorio destinato a box (subalterno 31); sebbene si tratti di due unità catastalmente distinte e con accessi indipendenti, di fatto risultano confinanti e accessibili dalla stessa corte di pertinenza dell'abitazione.



*Foto 1 – Strada Privata al complesso accessibile sia da Via Enrico Berlinguer che da Via Puccini*

L'unità fa parte di un più ampio complesso di villini di recente costruzione, realizzate in cooperativa e aventi tutti le stesse caratteristiche architettoniche e tutti di tipologia bifamiliare (Foto 1, Fig.4); ciascuna porzione di bifamiliare è dotata di accesso autonomo.



*Fig.4 - Immagine da Google Earth -Individuazione dell'immobile*



Il complesso immobiliare risulta ubicato nel comune di Villafrati, a margine e tuttavia in continuità col centro abitato; risulta costituito da dieci villini bifamiliari serviti da una strada privata principale sulla quale si attestano perpendicolarmente quattro stradelle anch'esse private. La strada principale è accessibile sia dalla pubblica Via Berlinguer che dalla pubblica Via Puccini (Fig.4).

L'area di sedime del complesso immobiliare risulta in notevole pendenza, circostanza quest'ultima che rende panoramica l'ubicazione di ciascuna unità immobiliare (Foto 2,3).



*Foto 2 – Strada privata  
Individuazione dell'immobile*



*Foto 3 – Strada privata  
Individuazione dell'immobile*

Ogni singolo villino, e pertanto anche l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta per un lato confinante e lievemente sfalsata con la porzione di bifamiliare speculare mentre per i restanti lati risulta prospiciente su corte interna di pertinenza (Foto 4,5,6,7,8,9).



*Foto 4 – Prospetto principale*



*Foto 5 – Prospetto laterale - corte interna*





*Foto 6 – Retrospetto - Corte interna*



*Foto 7 - Corte interna*



*Foto 8 – Corte interna*



*Foto 9 - Corte interna*

A differenza degli altri bifamiliari che risultano dotati di corte di pertinenza esclusiva di modeste dimensioni, l'unità in oggetto risulta dotata di corte di dimensioni ben più consistenti, ma comune all'unità confinante (Sub. 32-33), anch'essa oggetto di procedura esecutiva ed identificata nel Lotto n°3.



*Foto 10 – Scala esterna*

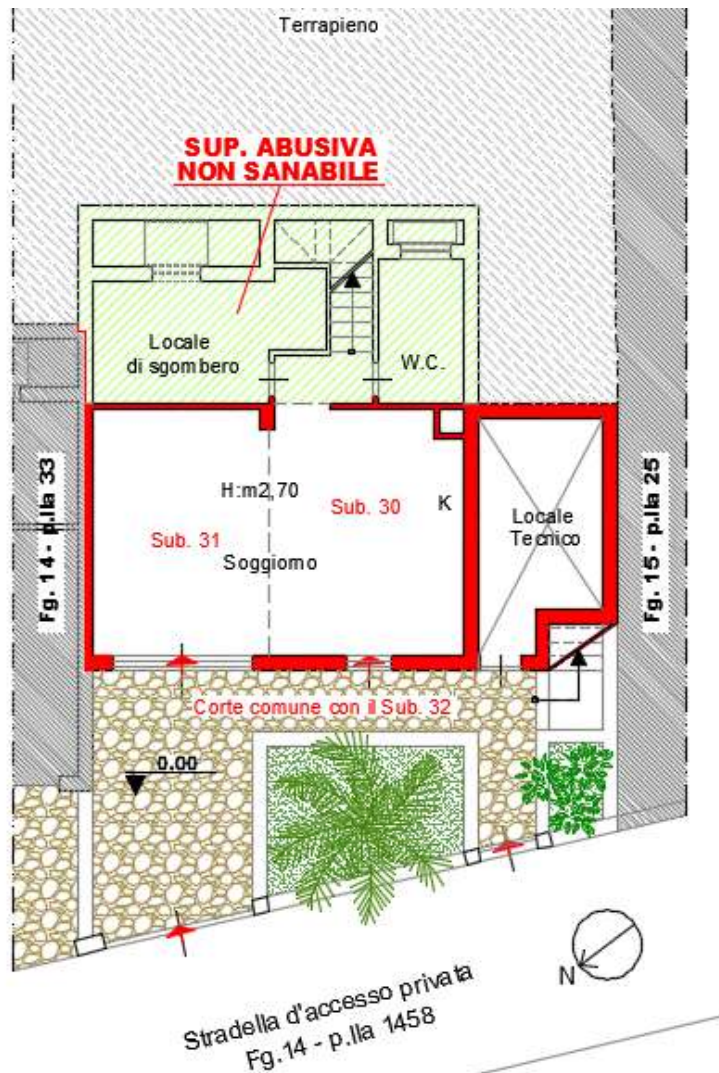


*Foto 11 - Accessi al piano seminterrato*





Detta corte comune, a causa della pendenza del piano di sedime, risulta ubicata su due livelli; il superamento del dislivello è consentito attraverso una scala esterna rivestita in pietra (Foto 10), di cui entrambe le porzioni di bifamiliare risultano autonomamente dotate. La parte di corte ubicata a valle risulta in parte pavimentata con pietra irregolare ed in parte piantumata con vegetazione tipica della macchia mediterranea (Foto 4); così come pavimentata in pietra risulta in parte la porzione di corte ubicata a monte caratterizzata però anche dalla presenza di terreno più o più pianeggiante (Foto 5,6,7,8,9). Analogamente a tutte le singole unità immobiliari del complesso, l'immobile risulta costituito da due livelli fuori terra oltre piano seminterrato; presenta copertura a doppia falda tipo capanna, rivestita con tegole tipo Portoghesi. Data l'inclinazione del terreno, il primo livello risulta interrato nella parte a monte ma ubicato al piano terra nella parte a valle. Pertanto sulla stradella perpendicolare alla strada principale, risultano collocati due cancelli (Foto 11), uno carrabile in corrispondenza del locale box ed uno pedonale. Trattandosi del bifamiliare ubicato più a monte rispetto all'intero complesso, esso risulta accessibile solo dalla sopraccitata stradella; la corte interna risulta dunque confinante con altri terreni in parte di proprietà aliena ed in parte di proprietà della stessa ditta eseguita ma non delimitata da essi con alcun sistema di recinzione.



**Fig.5 – Planimetria piano seminterrato**



Come da planimetria allegata (Fig. 5), il piano seminterrato risulta costituito da un unico grande ambiente destinato a soggiorno con annesso angolo cottura, accessibile sia attraverso una grande vetrata dotata di saracinesca che da un infisso porta con serramento in alluminio provvisto di persiana (Foto 12, 13, 14, 15).



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16 – Servizio igienico  
Corpo abusivo



Foto 17– Locale di sgombero  
Corpo abusivo



Occorre precisare, come già accennato, che questo ampio ambiente, risulterebbe in realtà catastalmente ed urbanisticamente costituito da due ambienti separati, destinati a box e a cantina.

Da detto ambiente si accede a un piccolo vano che disimpegna un servizio igienico (Foto 16), un locale di sgombero (Foto 17) e che consente l'accesso a una scala interna di collegamento al piano superiore (Foto 18,19).

Tutti questi ultimi quattro ambienti descritti, ovvero questo secondo blocco edilizio (campito in giallo in planimetria di rilievo) ivi compresa la scala interna, come da accertamenti effettuati e meglio descritti in risposta al quesito 6), risulta ampliamento abusivo e non sanabile.



Foto 18 – Scala interna abusiva

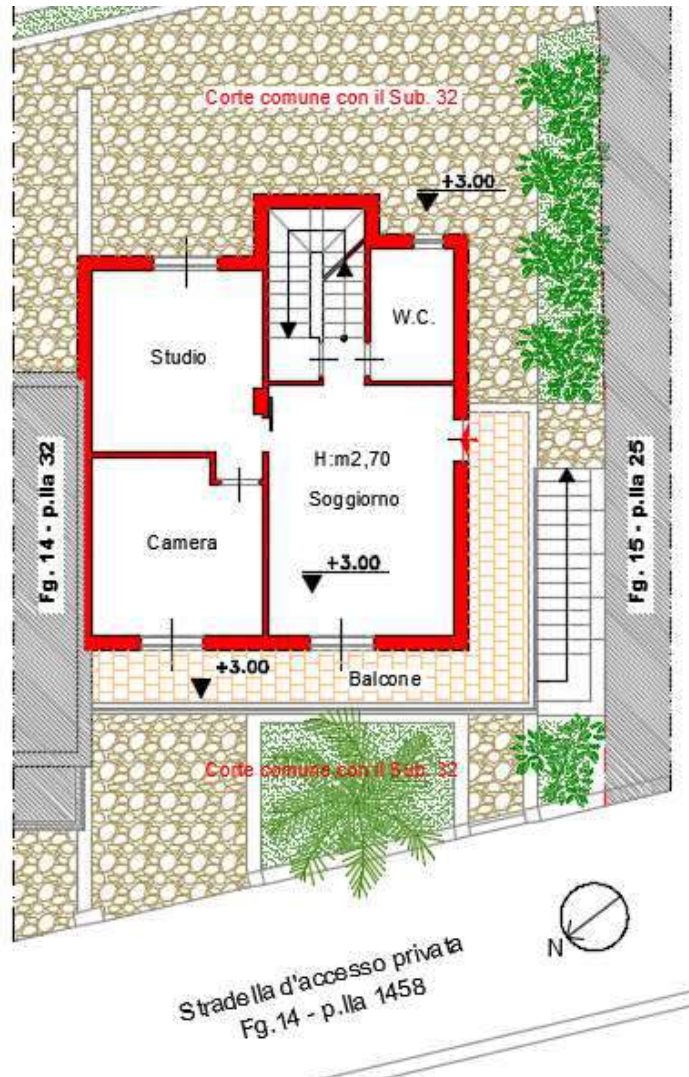


Foto 19 - Scala interna abusiva

Tenuto conto che l'unità immobiliare, così come tutti i villini del complesso immobiliare risultano realizzati in cooperativa con il beneficio di tutte le agevolazioni previste per l'edilizia convenzionata e che per tale ragione risultano subordinati a specifiche prescrizioni di carattere tipologico e dimensionale, sulla base degli accertamenti effettuati si è dedotto che non risulta possibile regolarizzare gli abusi decritti, pertanto, in previsione del necessario ripristino dello stato dei luoghi, ai fini del computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, non si è tenuto conto del corpo abusivo e si è computata la superficie dell'ambiente principale (soggiorno con angolo cottura) alla stregua di superficie accessoria.

Il piano individuato catastalmente come piano terra (in realtà piano primo se osservato dalla stradella di accesso all'unità), come rappresentato in planimetria allegata (Fig. 6), presenta accesso autonomo tramite portoncino in legno, dalla corte interna, ed esattamente lungo la facciata laterale della costruzione (Foto 20).





*Fig.6 – Planimetria generale piano terra-rialzato*



*Foto 20 – Accesso all’abitazione*



*Foto 21 – Soggiorno*



Varcata la soglia d'ingresso si accede ad un ambiente di soggiorno (*Foto 21, 22,*) dotato di infisso porta afferente ad ampio balcone angolare, prospiciente sia su prospetto principale che su prospetto laterale (*Foto 23*).

Detto ambiente di soggiorno consente l'accesso a due piccoli distinti disimpegni; uno che consente l'accesso a una camera e a un ambiente destinato a sala studio, l'altro che consente l'accesso al servizio igienico e alla scala interna che conduce al piano superiore.



*Foto 22 – Soggiorno*



*Foto 23 – Balcone angolare*

La camera (*Foto 24*) si affaccia tramite infisso- porta, nello stesso balcone su cui si affaccia il soggiorno mentre la sala studio (*Foto 25*) si apre sulla spaziosa corte comune separata virtualmente dall'altra porzione di bifamiliare tramite un lungo sedile in cemento intonacato e rivestito in pietra analogamente alla pavimentazione dell'area (*Foto 26*).



*Foto 24 – Camera*



*Foto 25 – Sala studio*





*Foto 26 –Corte comune*

Il servizio igienico (Foto 27), dotato di finestra e provvisto di sanitari standard e doccia, presenta piastrellatura con ceramica per un'altezza pari a m 2.00.



*Foto 27 – Servizio igienico P.T.*



*Foto 28 – Scala interna*

L'elegante scala interna (Foto 28,29,30) a doppia rampa e con pianerottolo intermedio, presenta alzate in cemento intonacato e pedate in legno; nel pianerottolo intermedio è presente una finestra atta a consentire l'adeguata aero-illuminazione.





Foto 29 – Scala interna

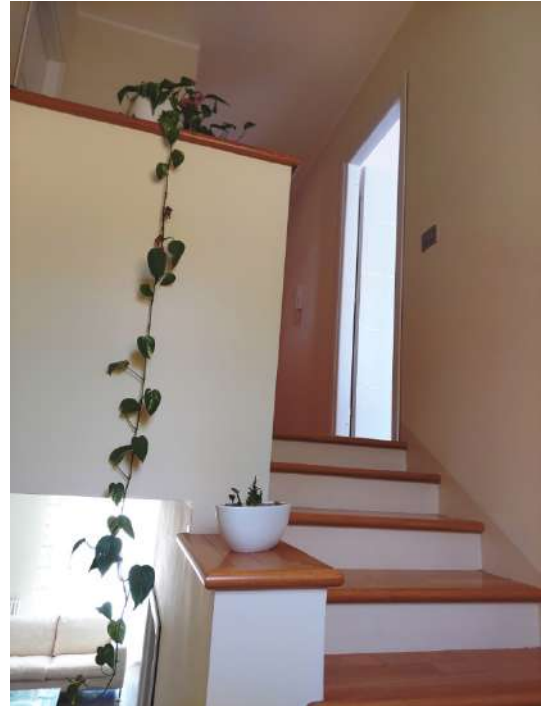


Foto 30 – Scala interna

Il piano primo, come da planimetria allegata (Fig.7), si articola attraverso un corridoio (Foto 31) che disimpegna una camera da letto matrimoniale dotata di finestra e di cabina armadio (Foto 32,33), una seconda camera e una cameretta (Foto 34,35) entrambe dotate di ampi balconi ed un servizio igienico (Foto 36).

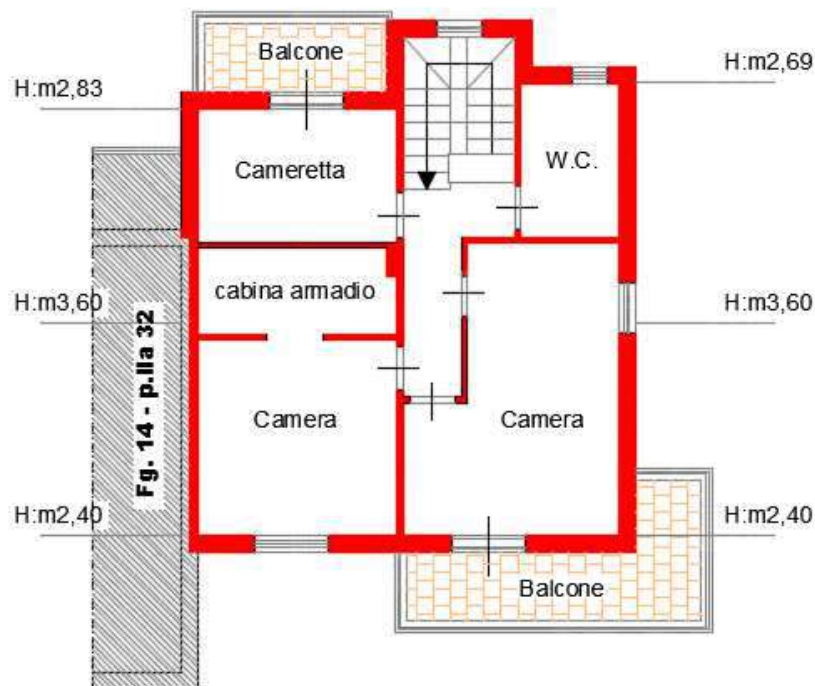


Fig.7 – Planimetria piano primo





*Foto 31 – Corridoio*



*Foto 32 – Camera matrimoniale*



*Foto 33 – Cabina armadio*



*Foto 34 – Camera*



*Foto 35 – Cameretta*



*Foto 36 – Servizio igienico piano 1°*





Il servizio igienico, dotato di finestra, analogamente a quello del piano sottostante, risulta provvisto di sanitari standard e presenta piastrelle di ceramica a rivestimento delle pareti per un'altezza pari a m 2,00.

Il portoncino d'ingresso, di tipo blindato, è rivestito in legno mentre tutti i serramenti esterni, ad eccezione della vetrata con la saracinesca del locale di seminterrato, sono in pvc simil legno e dotati di persiane di caratteristiche simili a quelle dell'intero complesso immobiliare ovvero in alluminio di colore legno scuro.

Le porte interne, di buona fattura, sono in mdf, rivestite in laminato di colore bianco.

La pavimentazione del piano seminterrato consiste in piastrelle di ceramica simil cotto a differenza del piano terra che risulta caratterizzato da moderne grandi piastrelle di gres color tortora; il piano primo è pavimentato con doghe di parquet in legno massello tipo rovere ad eccezione dei servizi igienici che risultano in ceramica.

Il paramento murario esterno risulta rifinito con intonaco per esterni tipo Li Vigni e a meno di una modesta porzione in corrispondenza del locale tecnico di piano seminterrato, interessata da lesioni (*Foto 37*), è in buone condizioni.



*Foto 37 – Particolare della porzione di intonaco lesionato*

I muri interni, ad eccezione delle pareti piastrellate, sono intonacati e rifiniti a gesso scagliola; sono presenti diffusamente eleganti controsoffitti caratterizzati da faretti illuminanti ad incasso.

La struttura portante è in cemento armato con solai latero – cementizi. Non rilevando alcuna anomalia e/o dissesto, si accerta che la condizione strutturale dell'immobile è buona. Sotto il profilo impiantistico l'immobile risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale; l'impianto elettrico è a norma; risulta inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti, nonché di impianto di climatizzazione per il raffreddamento.

#### LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Secondo le indicazioni contenute nel Manuale delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) la valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare deve tenere conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti



e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione.

E' da considerarsi:

- ottimo: nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- normale: quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
- scadente: quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.

In riferimento all'immobile oggetto di perizia:

- stato dei pavimenti: buono
- stato dei soffitti: buono
- stato di rivestimento pareti: buono all'interno/buono all'esterno
- stato degli infissi interni: buono
- stato degli infissi esterni: buono
- impianto servizio igienico: buono
- elettrico: a norma
- impianto idrico: a norma
- impianto riscaldamento/raffreddamento : buono
- impianto di allarme anti-intrusione: assente.

Accertati almeno nove elementi in buone condizioni, si ritiene lo stato manutentivo complessivo: **OTTIMO**.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici:

#### DATI METRICI PIANO SEMINTERRATO (Fig.8, 9)

- Altezza utile : m 2,70
- Superficie non residenziale box : mq 17,55
- Superficie non residenziale cantina : mq 19,00
- Superficie non residenziale complessiva : mq 36,55
- Superficie lorda box : mq 20,64
- Superficie lorda cantina : mq 23,26
- Superficie aree esterne corte comune (50%): mq  $(812,75 \times 50 / 100)$ : mq 406,37



**Fig.8 – Planimetrie quotate Piano Seminterrato**



Fig.9 – Planimetria quotata corte comune

#### DATI METRICI PIANO TERRA (Fig.10)

- Altezza utile : m 2,70
- Superficie utile:
  - soggiorno- disimpegno : mq 22,26
  - camera: mq 12,74
  - studio : mq 14,12
  - servizio igienico : mq 4,84
  - sommano: **mq 53,96**
- Superficie non residenziale (balcone) : mq 19,95
- Superficie utile lorda : mq 70,59

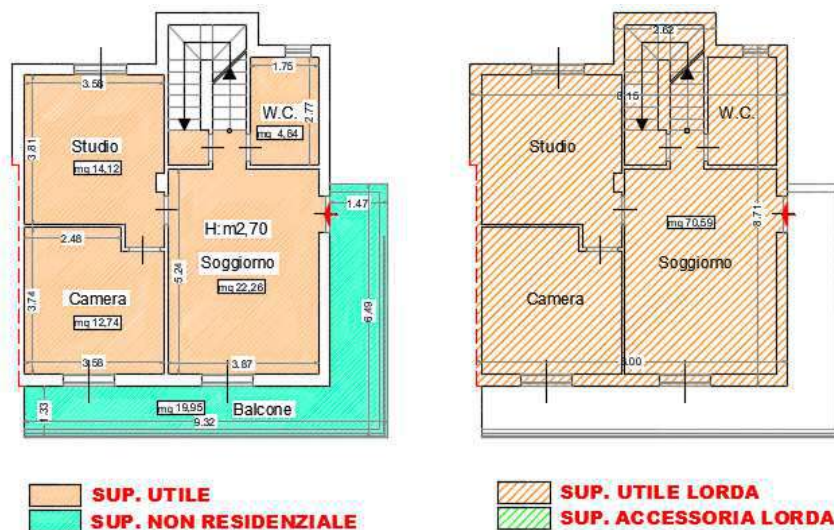


Fig.10 – Planimetrie quotate Piano Terra



### DATI METRICI PIANO PRIMO (Fig. 11)

- Altezza utile piano primo : Hmedia: m 3,00
- Superficie utile:
  - corridoio : mq 4,96
  - camera: mq 18,00
  - camera: mq 16,96
  - cameretta: mq 8,59
  - servizio igienico : mq 4,84
  - sommano: **mq 53,35**
- Superficie non residenziale complessiva balconi : mq 15,16
- Superficie utile lorda: mq 63,97

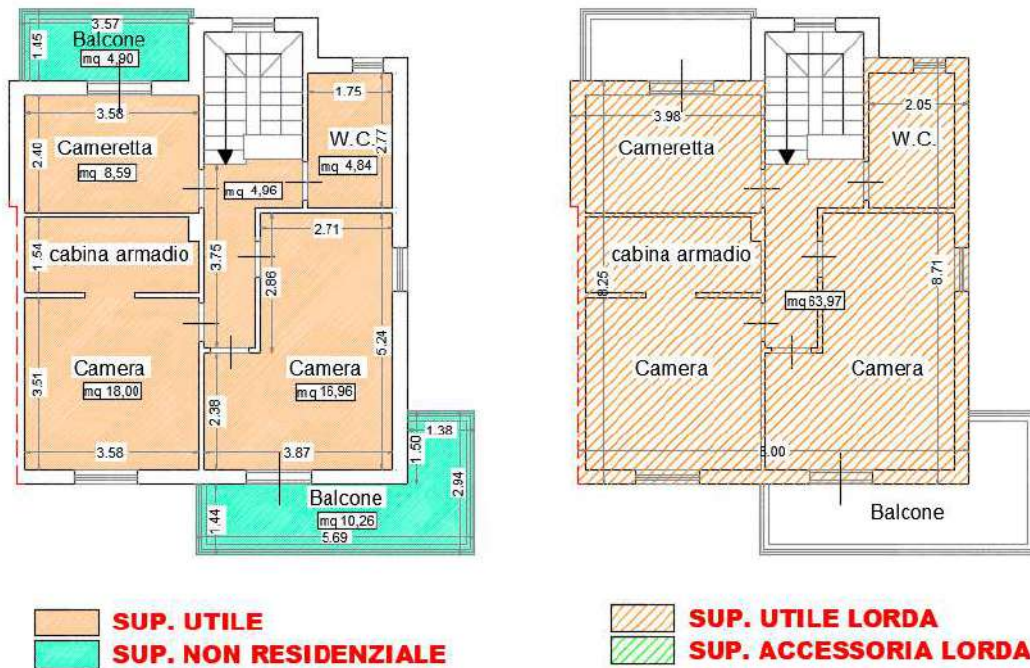


Fig.11– Planimetrie quotate Piano1°

### RIEPILOGO DATI METRICI COMPLESSIVI

- Superficie utile complessiva : mq 107,31
- Superficie utile di pertinenza accessoria (cantina/autorimessa) : mq 36,55
- Superficie non residenziale di pertinenza accessoria (balconi) : mq 35,11
- Superficie aree scoperte di pertinenza : mq 406,37
- Superficie utile lorda: mq 134,56
- Superficie accessoria lorda (autorimessa – cantina): mq 43,90

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali

esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare corrispondenti ad aree scoperte o assimilabili è pari:
  - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
  - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio degli elaborati grafici di rilievo, risulta pari a:

- Superficie lorda complessiva : **mq 134,56**
- Superficie accessoria lorda omogeneizzata : mq  $43,90 \times 50/100$ : **mq 21,95**
- Superficie pertinenze di ornamento (portico/balconi) : mq  $35,11 \times 30/100$  : **mq 10,53**
- Superficie aree scoperte omogeneizzate : mq  $((13,45+(271,81 \times 2/100))$ : **mq 18,88**
- **SUPERFICIE COMMERCIALE : mq (134,56+21,95+10,53+18,88): mq 185,92**

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; il costo da sostenere per l'acquisizione del sopracitato attestato, necessario ai fini della vendita, ammonta ad **€ 150,00**. Tale importo verrà decurtato dal valore di stima.



### **Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

#### **RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE**

Come già precisato in precedenza l'immobile nella sua interezza risulta censito al Catasto fabbricati al **Fg.14 p.lla 1451, Sub 30** (abitazione) e **Sub 31** (box).

In base alle risultanze delle visure storiche del Catasto Fabbricati, in riferimento al ventennio, si evince che:

- **Dal 09/04/2013 ad Oggi**, gli immobili risultano in piena proprietà a [REDACTED] per COSTITUZIONE DI UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2013, p.llo n°PA00100344 in atti del 09/04/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n.1639.1/2013);

Al fine della verifica ventennale si è esaminato il mappale terreni correlato, ovvero l'immobile censito al Catasto Terreni al **Fg. 14 p.lla 1451**, dalle cui risultanze si evince che la particella perviene dalla presentazione di un tipo mappale per frazionamento del 08/06/2012, Pratica n. PA0223025 in atti del 08/06/2012 per il quale :

- Risulta soppresso il seguente immobile:
  - Fg 14 p.lla 1450;
- Risultano variati i seguenti immobili:
  - Fg 14 p.lla 1452;
  - Fg 14 p.lla 1453;
  - Fg 14 p.lla 1454;
  - Fg 14 p.lla 1455;
  - Fg 14 p.lla 1456;
  - Fg 14 p.lla 1457;
  - Fg 14 p.lla 1458;
  - Fg 14 p.lla 1458.

In riferimento alla situazione degli intestatari dell'immobile annotato al **Fg. 14 p.lla 1451**:

- **Dal 08/06/2012 ad Oggi**, l'immobile risulta in piena proprietà a [REDACTED]

Per proseguire ancora con la verifica ventennale si è esaminato il mappale terreni correlato originario, ovvero l'immobile censito al Catasto Terreni al **Fg. 14 p.lla 1450**, dal quale si evince che gli immobili originari e soppressi corrispondono agli immobili censiti al Fg.14, P.lla 423 e P.lla 1355.

In riferimento alla situazione degli intestatari degli immobili annotati al **Fg. 14 p.lla 423 e p.lla 1355** si evince che:

- **Dal 03/04/2002 ad Oggi**, gli immobili risultano in piena proprietà a [REDACTED] per ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/04/2002 P.llo Ufficiale Pietro Costamante, Sede Palermo, Rep. n. 7825, Trascrizione n. 11323.1/2002, Reparto PI di Palermoin atti del 22/04/2002
- **Dal 17/04/1979 al 03/04/2002**, gli immobili risultano in piena proprietà per ½ ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED] per ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/04/1979 P.llo Ufficiale Calì Vincenzo, Sede Palermo, Rep. n. 25894, Registrato al n. 9866 in data 03/05/1979 . Voltura n. 112595.1 – Pratica

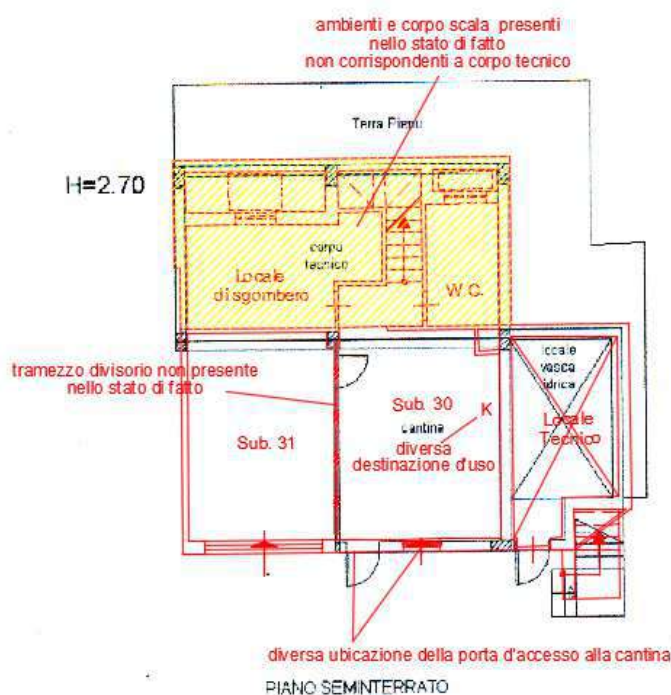


n. 112995 in atti del 13/03/2002.

Si accerta dunque che la titolarità catastale a favore della parte esecutata risale all'Aprile del 2002 e pertanto oltre il ventennio.

Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione della prima con i grafici di rilievo effettuato in sede di sopralluogo si accertano le seguenti difformità:

- Difformità relative al piano seminterrato (*Fig12*):
  - risulta realizzato un unico ambiente cucina-soggiorno anziché i due locali box e cantina rappresentati in planimetria catastale e non risulta in essere il tramezzo divisorio tra di essi;
  - la porta d'accesso alla cantina risulta traslata rispetto alla posizione indicata in planimetria catastale;
  - il corpo definito "tecnico" in planimetria catastale risulta invece destinato a servizio igienico, locale di sgombero e corpo scala di collegamento con il piano terra.



*Fig.12 – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale relativa al piano seminterrato*

Difformità relative al piano terra (*Fig13*):

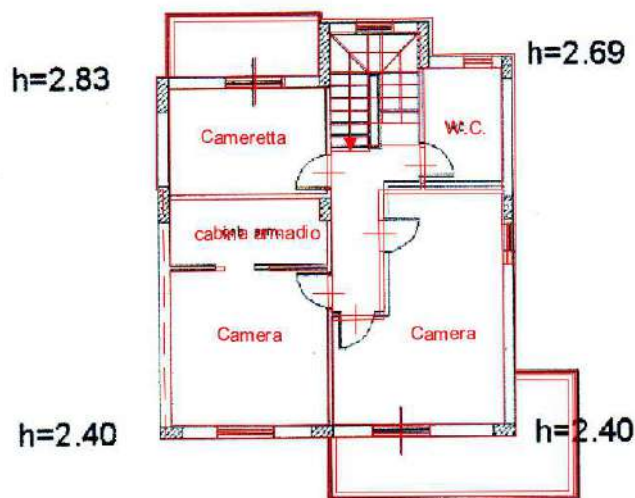
- l'ambiente catastalmente destinato a cucina risulta nello stato di fatto destinato a sala studio e camera;
- non risulta raffigurata in planimetria la rampa di scala che dal piano seminterrato raggiunge il piano terra;
- non risulta in planimetria catastale la tramezzatura presente nell'ambiente destinato a cucina che separa la sala studio dalla camera.





*Fig.13 – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale relativa al piano terra*

Non si riscontrano difformità relativamente al piano primo (Fig.14).



*Fig.14 – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale relativa al piano primo*

Per le difformità riscontrate, compatibilmente alla conformità urbanistica, occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

**Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:**

Tasse fisse: € 50,00

Competenze tecniche: € 550,00

**Sommano: € 600,00**





#### **Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO 2 – Piena Proprietà di porzione di Villino bifamiliare, sito nel Comune di Villafrati (PA), via Enrico Berlinguer S.n.c., piano seminterrato, terra e primo, annotato in catasto fabbricati al Fg.14 - p.lla 1451 sub 30, con annesso box annotato in catasto fabbricati al Fg.14 - p.lla 1451 sub 31 e con annessa ampia corte di pertinenza comune con la confinante porzione di bifamiliare.**

- **DESCRIZIONE** : l'immobile risulta costituito da porzione di villino bifamiliare con ingresso autonomo, ubicato in Villafrati, Via Enrico Berlinguer S.n.C.; consiste in due elevazioni fuori terra collegate da scala interna oltre piano seminterrato:
  - il piano seminterrato sebbene attualmente destinato a cucina-soggiorno risulta ufficialmente composto da un locale box (Sub. 31), e da una cantina (Sub. 30) oltreché da un piccolo corpo tecnico destinato alla riserva idrica; la superficie calpestabile del box è pari a mq 17,55; la superficie calpestabile della cantina è pari a mq 19,00;
  - il piano terra presenta un ambiente di soggiorno, una camera, una sala studio, un servizio igienico e scala interna di collegamento con il piano superiore; l'ambiente di soggiorno e la camera sono dotati di ampio balcone mentre la sala studio si apre su ampia corte di pertinenza; la superficie utile calpestabile è pari a mq 53,96; la superficie del balcone è pari a mq 19,95;
  - il piano primo, si articola in un corridoio che disimpegna una camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio, una seconda camera e una cameretta dotate entrambe di balcone e un servizio igienico; la superficie calpestabile è pari a mq 53,35; la superficie scoperta del balcone è pari a mq. 15,16;
  - l'area scoperta di pertinenza, identificata in catasto al Fg.14 p.lla 1451 Sub. 29 BCNC (bene comune non censibile con la porzione di bifamiliare confinante e censita al Fg. 14 p.lla 1451 Sub. 32 e Sub. 33, anch'essa oggetto di procedura esecutiva) consiste complessivamente in mq 812,75;
- **EPOCA DI COSTRUZIONE:** Anno 2014;
- **DATI METRICI COMPLESSIVI:**
  - Superficie utile complessiva : mq 107,31
  - Superficie utile di pertinenza accessoria (cantina/autorimessa) : mq 36,55
  - Superficie non residenziale di pertinenza accessoria (balconi) : mq 35,11
  - Superficie aree scoperte di pertinenza (50%) : mq 406,37
  - **SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 185,92.**
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 14, p.lla 1451 Sub. 30 (abitazione) e Sub. 31 (box).
- **CONFINI:**
  - A nord-est, in parte con unità immobiliare, anch'essa oggetto di procedura, censita al Fg. 14 p.lla 1451, sub. 32 e sub. 33, ed in parte con corte pertinenziale comune con la sopracitata unità immobiliare, annotata in catasto terreni al Fg. 14 p.lla 1451 sub. 29 come BCNC (bene comune non censibile);
  - A sud-ovest e sud-est con corte comune annotata in catasto terreni al Fg. 14 p.lla 1451 sub. 29;
  - A nord-ovest, in parte con corte comune annotata in catasto al Fg. 14 p.lla



1451 sub. 29 ed in parte con unità immobiliare della stessa ditta ma aliena alla procedura, censita in catasto terreni al Fg. 14 p.IIa 1456;

- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla consistenza catastale; si accerta difformità nelle planimetrie catastali per le quali si prevede l'aggiornamento;
- **CONFORMITA' URBANISTICA**: il bene risulta dotato di regolare Concessione Edilizia ma sprovvisto di Certificato di Abitabilità; si accerta difformità urbanistica in ordine ad ampliamenti abusivi al piano seminterrato, tuttavia regolarizzabili mediante ripristino dello stato dei luoghi (inibizione all'uso del corpo abusivo) e presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria oltre acquisizione del Parere di Sussistenza da parte dell'Ufficio del Genio Civile;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA**: il bene ricade all'interno delle aree interessate dal Programma Costruttivo approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente n. 910 del 24/07/2003, con le prescrizioni urbanistiche in esso contenute.
- **STATO DI CONSERVAZIONE** : lo stato di conservazione è ottimo
- **IMPIANTI TECNOLOGICI** : risulta provvisto di impianti idrico e fognario comunali e di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori e climatizzatori per il raffreddamento; l'impianto elettrico risulta conforme alle norme vigenti;
- **PREZZO BASE euro 80.000,00**.



### **Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base al titolo di proprietà acquisito, riguardante il ventennio e procedendo a ritroso nel tempo si perviene alla seguente ricostruzione:

- L'immobile risulta di proprietà della parte eseguita, per averlo realizzato su terreno di piena proprietà pervenuto in virtù di atto di Compravendita del **03/04/2002**, a rogito del Notaio Pietro Costamante in Palermo, rep. 7825 racc. 4227 registrato a Palermo in data 22/04/2002 e trascritto a Palermo il 18/04/2022 ai nn. 14589/11323 e ai nn. 14590/11324 da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

### **Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati, per l'intero complesso immobiliare, trattandosi di abitazioni in cooperativa, in data 08/09/2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia assunta al n° 28 del 08/09/2005 – Pratica Edilizia n°83/2004.

Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.

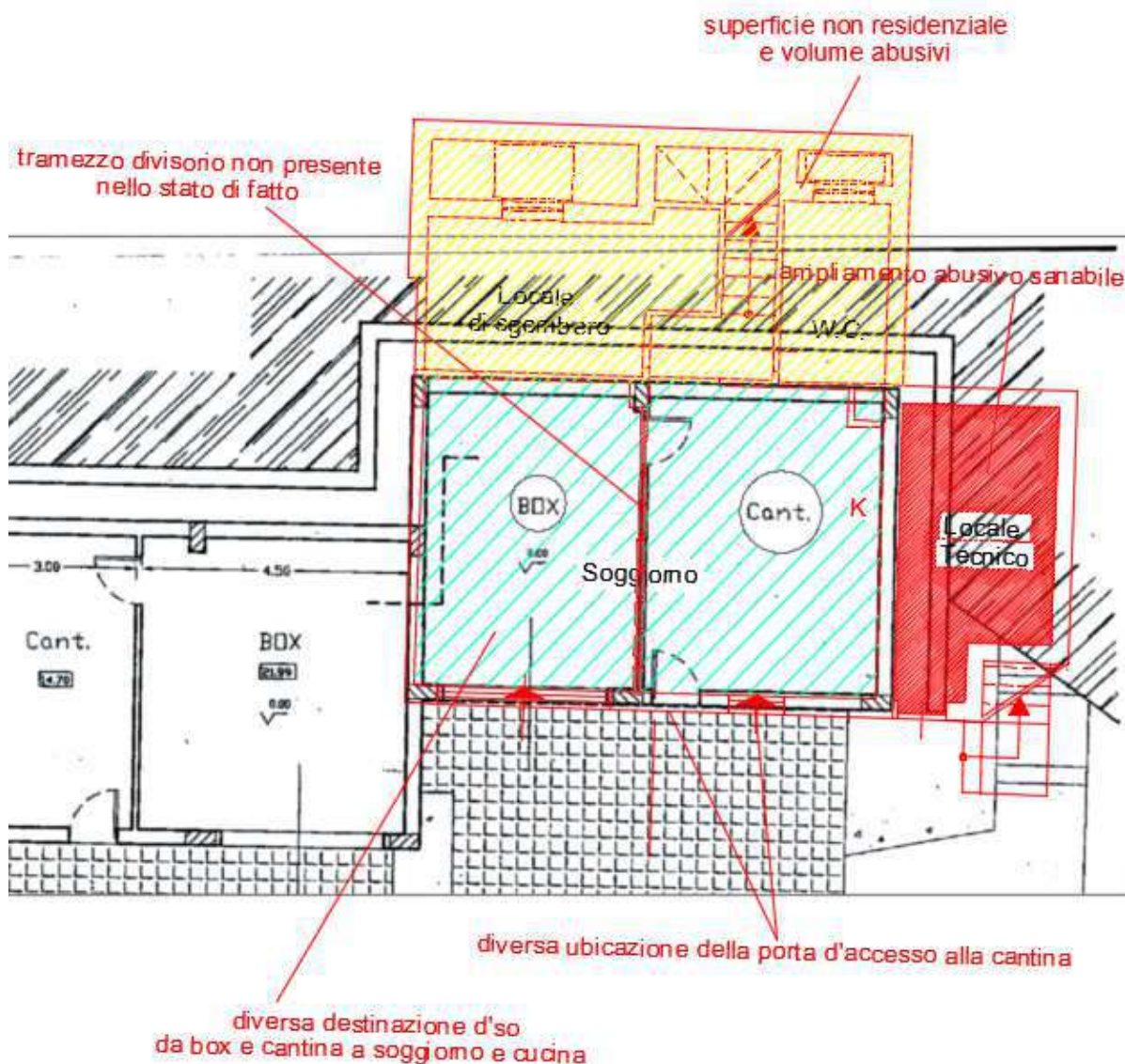
Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile si è fatto ricorso alla sovrapposizione degli elaborati di rilievo con i grafici allegati alla Concessione Edilizia (Fig.15,16,17), rilevando le seguenti difformità:

- Difformità relative al piano seminterrato (Fig. 15):
  - non risulta in essere il tramezzo divisorio tra il locale box e il locale cantina come rappresentato in planimetria di progetto, né la porta interna di comunicazione tra i due ambienti; trattasi di opere riconducibili a ristrutturazione "leggera" e soggette a sola Comunicazione tardiva (CILA Tardiva);
  - i sopracitati ambienti risultano destinati a cucina-soggiorno; trattasi di cambio di destinazione da uso agibile (locali accessori) ad uso abitabile (residenziale) incompatibile con la concessione edilizia per edilizia agevolata che prevede specifiche limitazioni sia sulle superfici utili che sulle superfici accessorie; non potendo procedere con eventuale regolarizzazione si prevede la dismissione dell'impianto cucina per il ripristino della destinazione d'uso originaria;
  - la porta d'accesso alla cantina risulta traslata rispetto alla posizione indicata in planimetria catastale; trattasi di modifiche ai prospetti soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA in Sanatoria) ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/01;
  - risulta in essere un corpo edilizio del tutto abusivo in ampliamento a quello originariamente approvato costituito da un locale di sgombero, un servizio igienico e una scala di collegamento con il piano superiore realizzata in cemento armato; trattasi di ampliamento incompatibile con la concessione edilizia per edilizia agevolata che prevede specifiche limitazioni sia sulle superfici utili che sulle superfici accessorie; non potendo procedere con eventuale regolarizzazione e trattandosi di un corpo consistente sostanzialmente nelle fondazioni del fabbricato non si può ipotizzarne la demolizione. Si prevede dunque la dismissione dell'impianto del servizio igienico e la chiusura del vano porta che consente l'accesso e l'uso di detto corpo abusivo che deve



considerarsi inagibile;

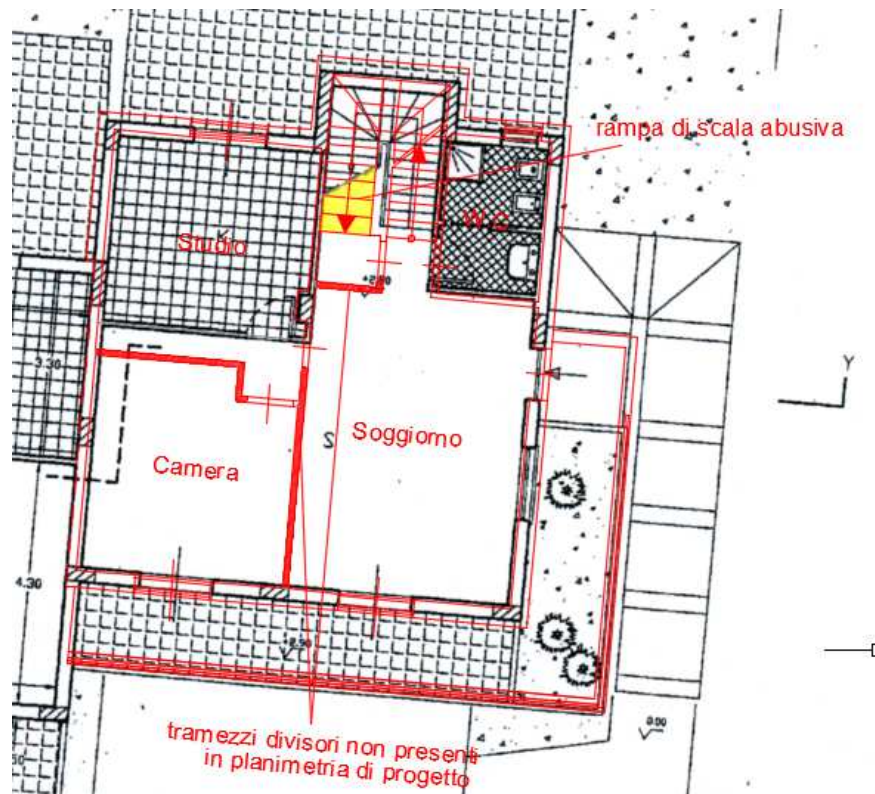
- la presenza di un piccolo corpo tecnico destinato a riserva idrica; trattandosi di un volume senza superficie e senza cubatura, l'opera potrebbe ricondursi a ristrutturazione "leggera" soggetta a CILA Tardiva, tuttavia, trovandosi in presenza di interventi strutturali con opere in cemento armato occorre provvedere al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 previo rilascio del Parere di Sussistenza da parte del Genio Civile.



*Fig.15 – Sovrapposizione della planimetrie di rilievo di piano seminterrato con la corrispettiva planimetria allegata alla Concessione edilizia*

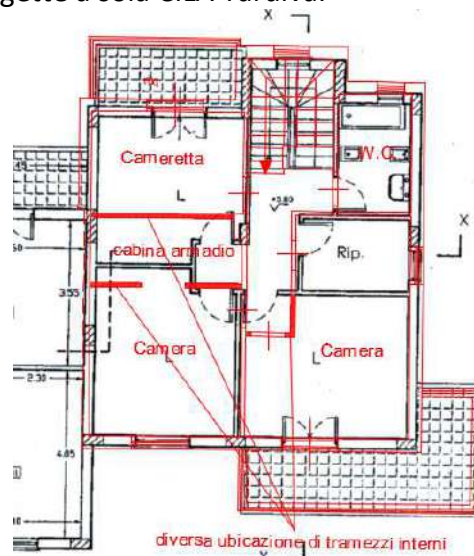
- Difformità relative al piano terra (Fig.16):
  - non risultano in progetto alcuni tramezzi rilevati sui luoghi così come non risulta la rampa di scala abusiva che perviene dal piano seminterrato; per quanto riguarda le modifiche alla distribuzione interna di trattasi di opere riconducibili a ristrutturazione "leggera" e soggette a sola CILA Tardiva; per quanto riguarda la scala, analogamente a quanto determinato in precedenza si prevede l'inibizione

all'uso tramite realizzazione di tompagnatura interna in corrispondenza del pianerottolo d'arrivo della scala.



*Fig.16 – Sovrapposizione della planimetrie di rilievo di piano terra con la corrispettiva planimetria allegata alla Concessione edilizia*

- Difformità relative al piano primo (Fig.17):
  - non risultano in progetto alcuni tramezzi rilevati sui luoghi; trattasi di modifiche alla distribuzione interna e quindi di opere riconducibili a ristrutturazione “leggera” e soggette a sola CILA Tardiva.



*Fig.17 – Sovrapposizione della planimetrie di rilievo di piano primo con la corrispettiva planimetria allegata alla Concessione edilizia*

Si segnala infine che in base al confronto tra le tavole di progetto relative ai prospetti e lo stato dei luoghi (Fig.18), i parapetti dei balconi, anziché realizzati con muretti di cemento intonaco consistono in ringhiere in ferro. Poiché la difformità si configura come modifica ai prospetti, trattasi ancora una volta di opere soggette a SCIA in Sanatoria.



*Fig.18 – Confronto con le tavole dei prospetti allegate alla Concessione Edilizia lo stato dei luoghi*

Sulla scorta degli accertamenti effettuati, al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche, tenuto conto che le opere soggette a sola comunicazione, seppur tardiva, e le opere subordinate a SCIA possono essere ricomprese nel Permesso di Costruire in Sanatoria, occorrerà provvedere ad istruire le seguenti pratiche con i relativi costi:

- Parere di Sussistenza presso l'Ufficio Genio Civile di Palermo
  - Diritti di Istruttoria e tasse governative: € 132,00
  - Spese tecniche : € 700,00
- Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01
  - Diritti di Istruttoria e tasse governative: € 146,00
  - Oneri presunti : € 2.000,00
  - Spese tecniche : € 1.200,00
- Opere di adeguamento per il ripristino dei luoghi:
  - Importo forfetario: € 3.000,00
- **Costo complessivo : € 7.178,00**

A completezza delle indagini si rileva che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile ricade all'interno delle aree interessate dal Programma Costruttivo approvato con Decreto dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente n. 910 del 24/07/2003, con le prescrizioni urbanistiche in esso contenute.



### **Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO**

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato da [REDACTED] con la sua famiglia, il quale risulta ivi residente. L'occupazione, sebbene iniziata in precedenza nella qualità di socio assegnatario, risulta oggi senza titolo a causa dell'estromissione deliberata dalla [REDACTED] in data 02/10/2018.

Sebbene risulti presentato ricorso giudiziale presso il Tribunale di Palermo da parte del Sig. [REDACTED] contro [REDACTED] per impugnazione della delibera di estromissione da socio assegnatario, tuttavia in assenza di alcun grado di giudizio, l'immobile risulta ad oggi occupato senza titolo. Trattandosi dunque di un possesso illegittimo si procede con il calcolo dell'indennità di occupazione basato sulla determinazione del canone di locazione di mercato opportunamente ridotto a causa della particolare circostanza di immobile oggetto di procedura esecutiva.

Per il calcolo del valore di locazione di mercato, su base mensile, si è fatto ricorso al metodo comparativo, utilizzando la quotazione media unitaria espressa in €/mq, fornita dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

- Quantificazione del canone di locazione:
  - Superficie commerciale: mq 185,92
  - Valore unitario locazione max (mensile) : €/mq 1,8
  - Canone di mercato (mensile) : € 334,65
- Indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante: in considerazione delle circostanze che attengono alla procedura esecutiva, ovvero di una durata ridotta e precaria dell'occupazione, di un eventuale obbligo immediato di rilascio dell'immobile, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, si ritiene opportuno ridurre della percentuale pari al 15% dell'importo mensile del canone di mercato, fissando in € 284,45 l'indennità mensile di occupazione da richiedere al terzo occupante.

### **Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI**

In base alle informazioni acquisite si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Relativamente al bene pignorato risulta in pendenza un procedimento giudiziale civile promosso da [REDACTED] contro [REDACTED], assunto presso il Tribunale di Palermo, Sezione V Civile al N.R.G. 140/2021, la cui relativa documentazione risulta allegata alla presente (*Allegato B*).

#### **VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI**

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

#### **VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

Trattandosi di un'unità immobiliare indipendente l'immobile non risulta soggetto a vincoli



di carattere condominiale.

**ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

- 1) Iscrizioni ipotecarie : l'unità immobiliare risulta gravata da iscrizione NN. 22825/5403 del 20/03/2007 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/03/2007, Rep. 13891/7838 Rogante Notaio Costamante Pietro a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare risulta gravata dalle seguente trascrizione di pignoramento:
  - TRASCRIZIONE NN. 42112/32595 del 10/08/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono state rilevate difformità edilizio – urbanistiche i cui costi risultano decurtati dal valore di stima;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre provvedere all'aggiornamento, i cui costi risultano decurtati dal valore di stima.

**Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE**

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

**Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

**Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.





## **Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE**

### **CRITERIO DI STIMA**

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile ricade in Villafrati, comune della città metropolitana di Palermo di circa 3.113 abitanti, ubicato a circa Km 37 dal capoluogo siciliano, lungo la direttrice di collegamento tra il Palermo-Agrigento, vicino a Rocca Busambra, e al fiume Milicia.

L'immobile ricade in zona periferica di sviluppo urbano ma molto prossima e comunque contigua al centro abitato (*Fig.19*); trattandosi di un comune di modeste dimensioni, le distanze dal centro e dai servizi principali sono davvero esigue. Pertanto l'ubicazione dell'immobile, integrata al centro abitato e tuttavia caratterizzata dall'assetto collinare e panoramico risulta privilegiata rispetto ad altri siti.

Così come di maggiore pregio architettonico e di confort si può definire la caratteristica tipologica dell'immobile (villino dotato di ampi spazi esterni), rispetto alla tipologia standard diffusa nel centro abitato (palazzine di due tre piani attestate su strada, realizzate tutte in aderenza a formare isolati a stecca).



***Fig.18 – Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano***



Rispetto al tessuto edilizio più compatto, ai margini dello stesso risultano edificate unità immobiliari tipologicamente riconducibili a villini come nel caso in esame.

Ritenendo dunque il tessuto edilizio del contesto abbastanza identificabile per specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e/o comunque diffuse nel territorio, per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino Immobiliare.it.

Tenuto conto dell'ottimo stato di manutenzione del bene oggetto di stima, si è ritenuto opportuno assumere i valori massimi indicati nelle due fonti ed operare su di essi la media aritmetica.

Ritenendo il tessuto edilizio del contesto abbastanza identificabile per specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e/o comunque diffuse nel territorio, per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.



*Fig.20 – Stralcio da Geopoi – Banca dati Agenzia dell'Entrate*



Il valore massimo €/mq in riferimento alla tipologia residenziale villini, per stato di conservazione normale (intendendo per “normale” lo stato di conservazione più ricorrente nel territorio) e per immobili ubicati in zona D1/Periferica/Zone Sviluppo Centro Urbano (Fig.20), indicato sulla Banca dati dell’O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate risulta pari ad € 560/mq mentre sul sito del Borsino Immobiliare.it viene indicato un valore unitario pari ad € 534/mq.

Operando la media aritmetica tra i due valori indicati (€ 560 - € 534) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 547/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, basato sulla media aritmetica dei valori massimi indicati nella banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad **€ 547/mq**.

Non si è ritenuto opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla superficie commerciale, mentre in merito agli adeguamenti del valore di stima, vengono detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l’Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistica : € 7.178,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 7.928,00**

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 547/mq

Superficie commerciale: mq 185,92

Valore di stima dell’immobile al lordo dei costi = € 101.698,24

Costi in detrazione: € 7.928,00

**Valore di stima dell’immobile: € 93.770,24**

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D’ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, tenuto conto dell’ottimo stato di conservazione del bene ma altresì del disagio di dover procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15%.

Valore di stima dell’immobile: € 93.770,24

Percentuale di ribasso: 15%

**PREZZO BASE D’ASTA: € 79.704,704 arrotondati ad € 80.000,00**

#### **Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

#### **Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUATE**

Trattandosi di una Cooperativa non sono state prese in considerazione le ricerche relative ai certificati di stato civile.



## CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 93.770,24**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 80.000,00**

La Sottoscritta CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo li 30/01/2024

IL C.T.U.

Arch. Maria Carmela Calascibetta



## ELENCO ALLEGATI

### ELENCO ALLEGATI "A":

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

### ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO "B":

- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà**
- **Certificato di destinazione urbanistica e Copia della documentazione agli atti acquisite presso l'Ufficio Tecnico di Villafrati**
- **Verbale di Estromissione Socio Assegnatario**
- **Certificato di residenza storico del terzo occupante**
- **Copia documentazione relativa all'Atto di Citazione promosso dal terzo occupante contro la parte esecutata riguardante il bene pignorato**

