

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.

Arch. SIMONE ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°145/2023 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Maggio 2024



Simone Antoci
a r c h i t e t t o

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI	4
LOTTO UNICO	7
<i>Descrizione</i>	8
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	8
<i>Titolarietà</i>	8
<i>Confini</i>	9
<i>Consistenza</i>	10
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	14
<i>Dati Catastali</i>	15
<i>Stato conservativo</i>	16
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	17
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	17
<i>Stato di occupazione</i>	22
<i>Provenienze Ventennali</i>	22
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	23
<i>Regolarità edilizia</i>	24
STIMA DEL LOTTO UNICO	27
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	30
<i>Lotto Unico</i>	30
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2023 DEL R.G.E.	31
<i>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.483,65</i>	31



INCARICO

In data 09/12/2023, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. +39.347.189.5537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Generale Cascino n°10



CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto, inevitabilmente, alla formazione di n°1 lotto unico così composto:

- **Lotto n°1:**
 - *Bene n°1* – Appartamento, al catasto censito ed identificato al Fg. MU, P.Illa 1260, Sub. 1 di categoria catastale A/6 (Abitazioni di tipo rurale) di 3°cl., consistenza 4 vani, rendita di € 99,16, sito in Cerda in Via Generale Cascino n°10 (ex 8/bis), con accesso da piano terra e distribuito su tre livelli fuori terra, oltre soffitta di pertinenza.

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere *diretta o sintetica* (comparativa) oppure *indiretta o analitica* (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di *fonti dirette* (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e *fonti indirette* (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.



Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo *comparativo monoparametrico*, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la *superficie commerciale o superficie convenzionale* espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il *metodo comparativo multiparametrico*, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il *metodo MCA* (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (*Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.*) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. *Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008*) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (*modello additivo*) o dal prodotto (*modello moltiplicativo*) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.



Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq);

Cm = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Cerda (PA) – Via Generale Cascino n°10

DESCRIZIONE

Appartamento c.d terra-cielo ubicato in Cerda (PA) in Via Generale Cascino n°10 (ex 8/bis). Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova all'interno del tessuto urbano del paese di Cerda e consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come da modulo di verifica depositato in data 04/01/2024, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del comune di residenza degli esecutati, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data 23/12/1967 in regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione riportata a margine del Certificato di Matrimonio).

Con atto notarile del 18/06/2006 i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del 27/01/2014 n°1861/2013 del Tribunale di Termini Imerese è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati giusta "Atto di Compravendita" del 21/04/2008, redatto dal notaio Dott.ssa **** Omissis **** Rep. 3987 Rac. 1406, registrato a Termini Imerese il 22/04/2008 al n°1085-1T e trascritto a Palermo il 23/04/2008 ai nn°23231/15780.

CONFINI

Dall'analisi della visura storica dell'immobile pignorato (Fg. MU, P.IIa 1260, Sub. 1) emerge che il mappale del bene oggetto di analisi (1260) è correlato ai mappali 1768 e 3094 per i motivi meglio specificati nel paragrafo dedicato (par. "Dati Catastali"). Lo scrivente provvederà a riportare, quindi, i confini di entrambi i mappali correlati (1768 e 3094) al mappale dell'immobile pignorato (1260).

Il mappale 1768 confina:

- a nord con strada pubblica (Via Generale Cascino);
- a est e a sud con il mappale 3094 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°5 subalterni di proprietà terze);
- a ovest con il mappale 1261 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°2 subalterni di proprietà terze).

Il mappale 3094 confina:

- a nord con strada pubblica (Via Generale Cascino);
- a est con strada pubblica (Via Vivirito);
- a sud con strada pubblica (Via Pietro Rizzo);
- a ovest con il mappale 1768 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, porzione rurale di fabbricato promiscuo).

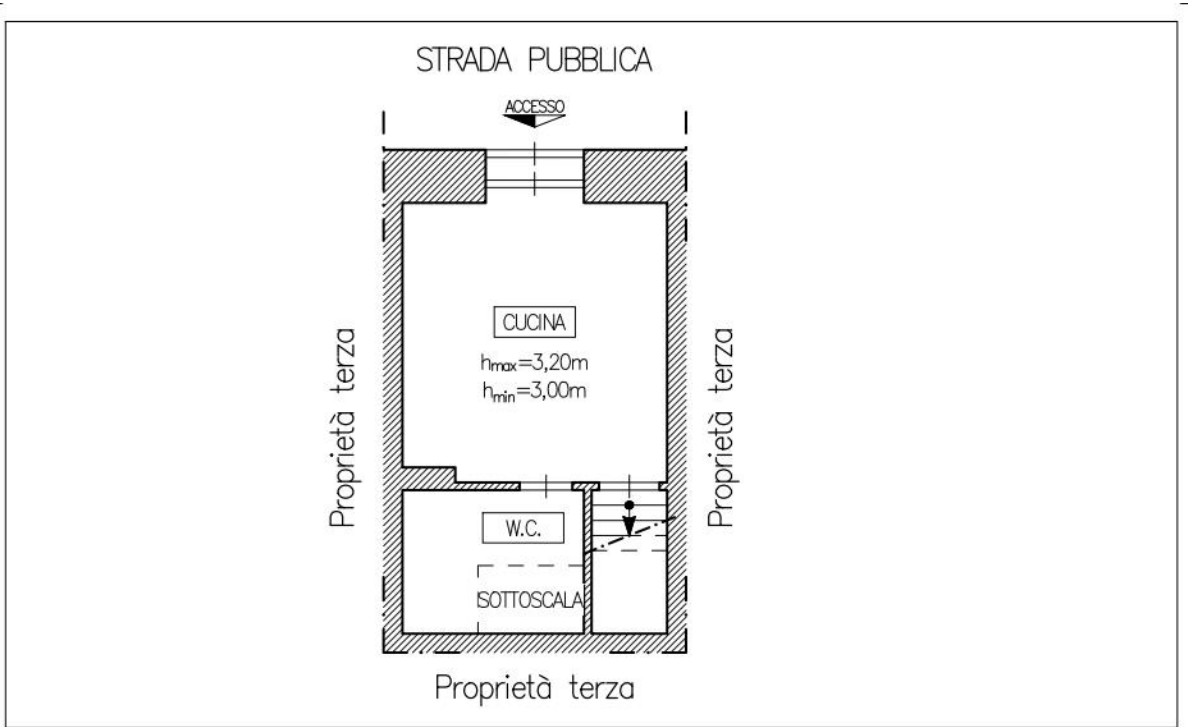


CONSISTENZA

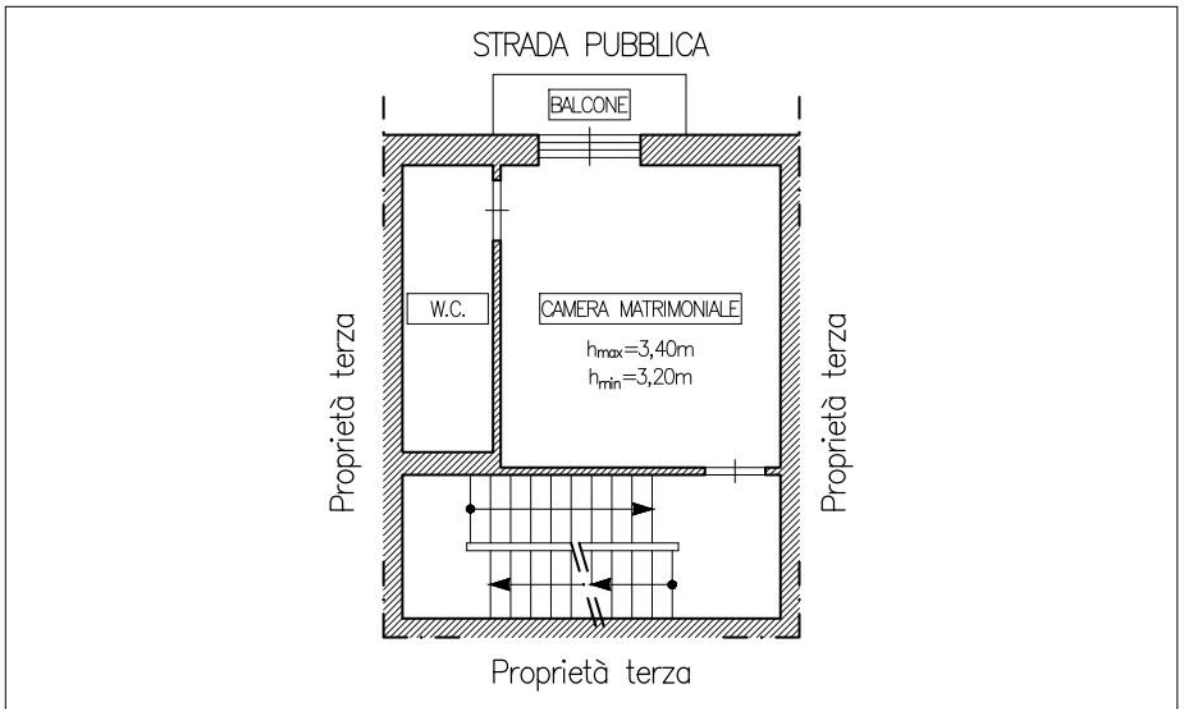
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra - Vani principali ed accessori diretti	18,40 mq	22,10 mq	1	22,10 mq	3,20 m	Terra
Piano Terra - Vano scala	3,10 mq	4,30 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Fino al pianerottolo tra P.T. e 1°P
Piano Primo - Vani principali ed accessori diretti	20,00 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	3,40 m	Primo
Piano Primo - Vano scala (computato una sola volta)	9,30 mq	12,10 mq	1	12,10 mq	0,00 m	tra pianerottolo 1°P e quello del 2°P
Piano Primo - Balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,3	0,60 mq	0,00 m	Primo
Piano Secondo - Vani principali ed accessori diretti	20,00 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	3,00 m	Secondo
Piano Secondo - Vano scala	9,30 mq	12,10 mq	0	0,00 mq	0,00 m	tra pianerottolo 2°P e quello del 3°P
Piano Secondo - Balcone	2,10 mq	2,10 mq	0,3	0,70 mq	0,00 m	Secondo
Piano Terzo - Pertinenza esclusiva comunicante (soffitta)	23,30 mq	13,20 mq	0,5	6,60 mq	0,00 m	Terzo
Piano Terzo - Vano scala	7,00 mq	9,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	dal pianerottolo del 3°P a fine corsa)
Totale superficie convenzionale:				91,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				91,10 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).





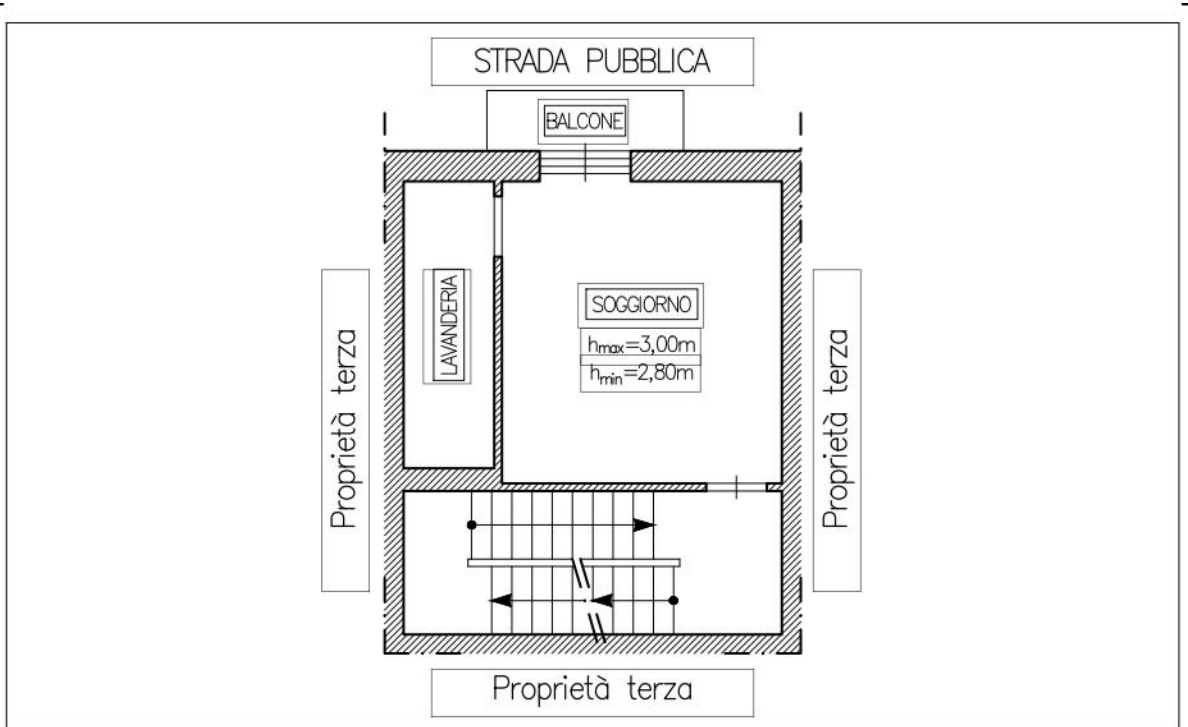
LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Terra



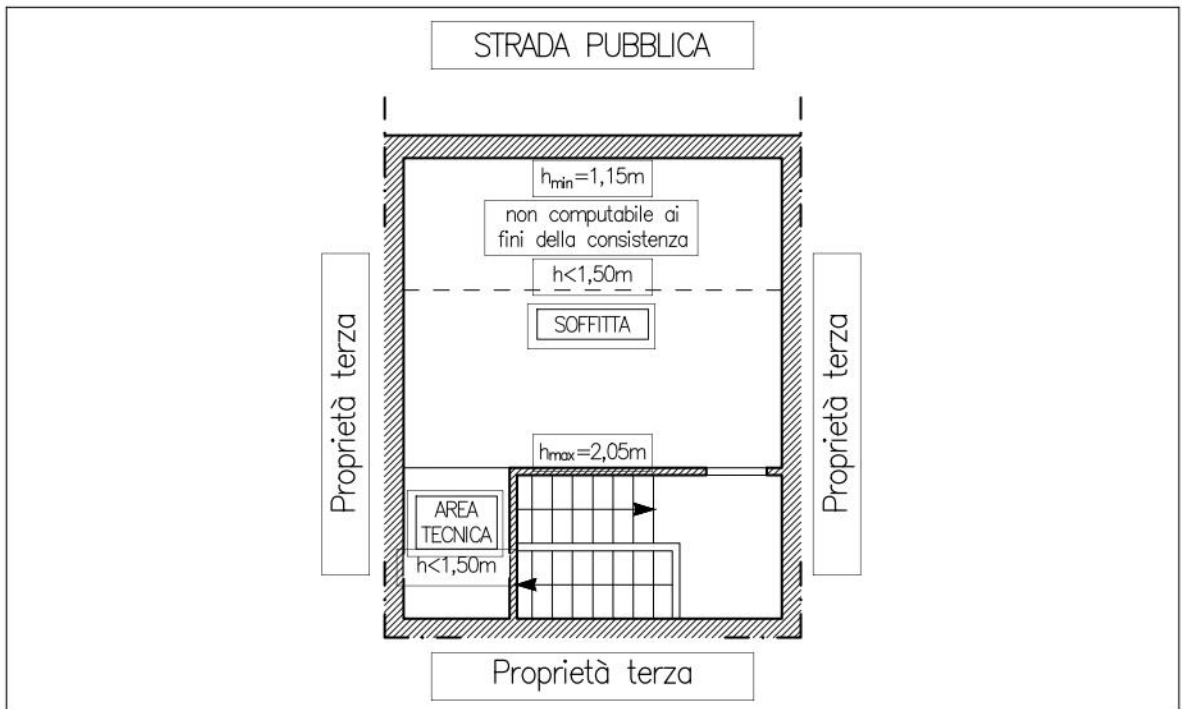
LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Primo

SCALA 1:100





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Secondo



LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Terzo

SCALA 1:100



PIANO TERRA

SC – Superficie Commerciale	22,1 m ²
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti	22,1 m ²
0% – Vano scala (totale 4,3 m ²)	0,0 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	21,5 m ²
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti	18,4 m ²
Vano scala (fino al pianerottolo tra P.T. e 1°P)	3,1 m ²

PIANO PRIMO

SC – Superficie Commerciale	37,2 m ²
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti	24,5 m ²
100% – Vano scala (computato 1 sola volta)	12,1 m ²
30% – Balcone (totale 2,0 m ²)	0,6 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	31,3 m ²
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti	20,0 m ²
Balcone	2,0 m ²
Vano scala (tra pianerottolo 1°P e quello del 2°P)	9,3 m ²

PIANO SECONDO

SC – Superficie Commerciale	25,2 m ²
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti	24,5 m ²
30% – Balcone (totale 2,1 m ²)	0,7 m ²
0% – Vano scala (totale 12,1 m ²)	0,0 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	31,4 m ²
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti	20,0 m ²
Balcone	2,1 m ²
Vano scala (tra pianerottolo 2°P e quello del 3°P)	9,3 m ²

PIANO TERZO

SC – Superficie Commerciale	6,6 m ²
composta da:	
50% – Pertinenza esclusiva comunicante (soffitta, totale 13,2)	6,6 m ²
0% – Vano scala (totale 9,0 m ²)	0,0 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	30,3 m ²
composta da:	
Pertinenza esclusiva comunicante (soffitta)	23,3 m ²
Vano scala (dal pianerottolo del 3°P a fine corsa)	7,0 m ²

TOTALE DELLE SUPERFICI BENE n°1

SC – Superficie Commerciale	91,1 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	114,5 m ²

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti (verande, portici, soffitte) computata nella misura del 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq;



C) della superficie di pertinenze esclusive di ornamento accessorie comunicanti (balconi) computata nella misura del 30%.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Il vano scala viene computato una sola volta, a prescindere da quanti piani collega;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 91,1 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Dal 30/06/1987 al 27/11/1991: – **** Omissis ****; – **** Omissis ****. Dal 27/11/1991 al 01/01/1992: – **** Omissis ****; – **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1260, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,18 Piano Terra - 1 - 2
Dal 01/01/1992 al 18/12/2023	Dal 01/01/1992 al 21/04/2008: – **** Omissis ****; – **** Omissis ****. Dal 21/04/2008 al 18/12/2023: – **** Omissis ****; – **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1260, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 99,16 Piano Terra - 1 - 2

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

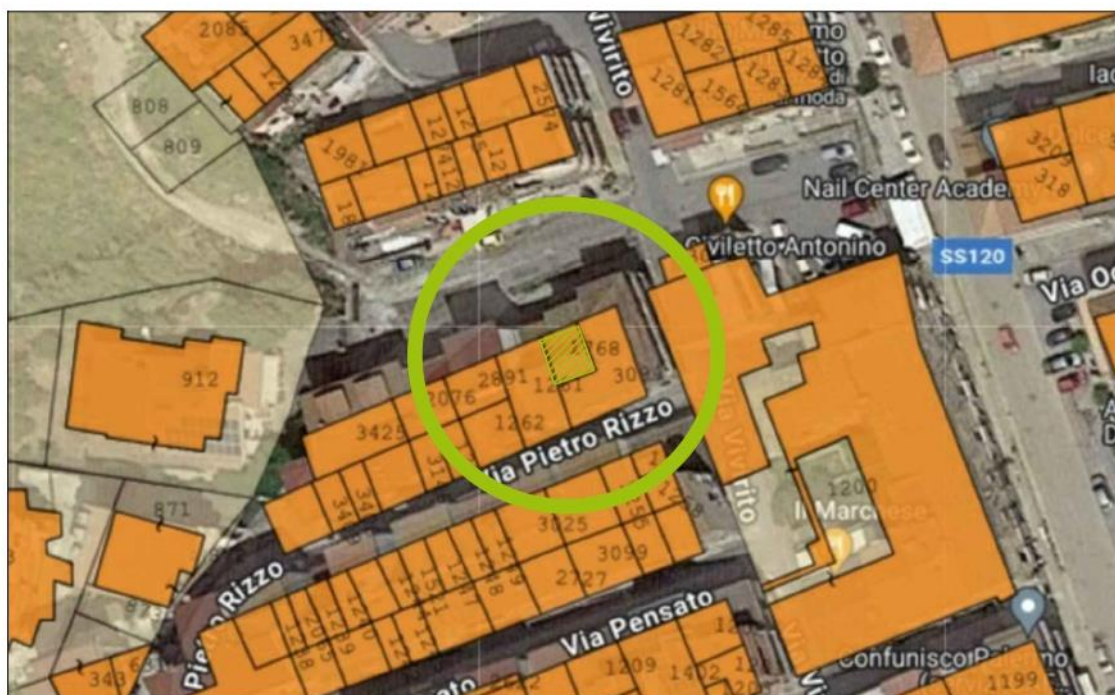
- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data 27/11/1991 corrisponde alla data del decesso di un proprietario, a cui ha fatto seguito la Denuncia di Successione (n°74 Vol. 390) presentata all'AdE di Termini Imerese il 01/04/1992;
- la data del 01/01/1992 corrisponde alla data della VARIAZIONE del quadro tariffario;
- la data del 21/04/2008 corrisponde alla data dell'Atto di Vendita Rep. 3987 Rac. 1406 a favore dei soggetti eseguiti;
- la data del 18/12/2023 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1260	1		A6	3	4 vani		99,16 €	Terra-1-2	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio – Cerda
Estratta da Google Earth anno 2023
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:1000



CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo scrivente manifesta l'impossibilità di accertare la corrispondenza catastale dell'immobile oggetto di pignoramento con lo stato dei luoghi in quanto nella banca dati del catasto all'immobile oggetto di analisi, censito al Fg. MU, P.lla 1260, Sub. 1 già da una data precedente al ventennio considerato (data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987) non è abbinata alcuna planimetria catastale. Tuttavia appare plausibile, data la particolare conformità strutturale, distributiva e tecnologica del c.d. terracielo pignorato (struttura in muratura portante, un vano oltre servizi igienici per ogni piano e la copertura a falda unica che completa l'immobile oggetto di pignoramento) poter affermare che lo stato dei luoghi sia rispondente all'ultima planimetria catastale prot. n°1939/644 del 22/10/1939.

Infatti, come da prassi per questo tipo di verifica di conformità, lo scrivente ha provveduto a richiedere attraverso il portale del catasto dedicato, a richiedere copia digitale della planimetria catastale. Dopo aver riportato gli estremi di un intestatario, il portale indicava l'esistenza, come ultima planimetria in atti, quella protocollata al n°1939/644 in data 22/10/1939, che però non risultava digitalizzata e non abbinata esitando la richiesta come "Chiusa con errore".

Lo scrivente quindi, certo dei dati dell'ultima planimetria presente negli archivi cartacei del catasto (Prot. n°1939/644 del 22/10/1939) provvedeva in data 08/02/2024 ad inoltrare attraverso il servizio telematico dedicato dell'Agenzia delle Entrate, Istanza di Rasterizzazione (e quindi della digitalizzazione) dell'ultima planimetria depositata al catasto. Tuttavia, in data 19/02/2024, il Contact Center degli uffici preposti del catasto comunicavano allo scrivente l'impossibilità di provvedere, in tempi utili per l'espletamento dell'incarico ricevuto, a rendere consultabile la planimetria richiesta constatata l'attuale irreperibilità negli archivi cartacei della stessa, assicurandone la piena disponibilità nel rilascio della stessa appena avverrà il suo rinvenimento. È tuttavia facoltà del proprietario (o dell'avente diritto) presentare la copia conforme della planimetria prot. n°1939/644 del 22/10/1939 oppure presentare un nuovo modello Do.C.Fa per l'inserimento della planimetria catastale mancante.

Si segnala inoltre che il mappale al catasto fabbricati dell'immobile oggetto di pignoramento è correlato ai mappali n°1768 e 3094 del catasto terreni. Tale situazione, corretta, è giustificata dal fatto che la sagoma dell'immobile in analisi al piano terra corrisponde alla sagoma del mappale n°1768 riportato nell'estratto di mappa. Ai piani superiori, come apprezzabile dall'analisi dell'Allegato B - Elaborati Grafici, invece, l'immobile oggetto di analisi occupa una porzione più ampia del mappale 1768 in direzione est che ingloba anche una porzione del mappale 3094. L'immobile oggetto di pignoramento è stato quindi identificato e censito al Catasto Fabbricati al mappale 1260 sub. 1, come in precedenza esplicitato, da una data precedente al ventennio considerato (data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987) e già dal 1939, considerato che il portale dedicato indicava l'esistenza della planimetria catastale con gli identificativi catastali dell'immobile pignorato dal 22/10/1939.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in **€ 500,00** gli oneri totali per la presentazione della planimetria catastale dell'immobile in analisi. Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Tuttavia, obbligo dello scrivente, è quello di sottolineare che parte della scala di collegamento tra il piano terra e il terzo piano risultava grezza nelle quote di calpestio. Infatti i pianerottoli, le alzate e le pedate della scala erano privi di rivestimenti e battiscopa mentre le pareti risultavano finite da tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiati (fino al pianerottolo tra il piano secondo e il terzo). Anche il piano terzo, adibito a soffitta, risultava privo di pavimentazione e battiscopa e privo dello strato di finitura dell'intonaco, così



come la porzione di scala tra il pianerottolo tra il secondo e il terzo piano e il pianerottolo del terzo di fine corsa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

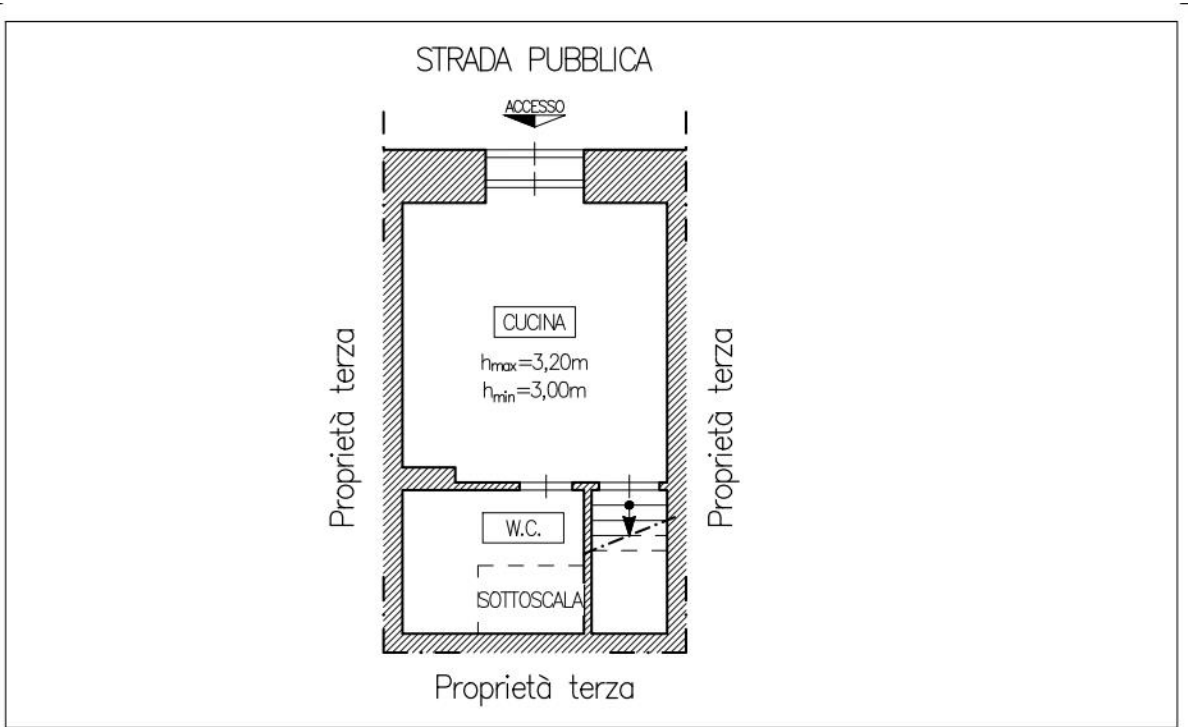
CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Cerda (PA), in Via Generale Cascino n°10 (ex 8/bis). Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, dichiarato esistente già dal 22/10/1939 (data dell'ultima planimetria catastale in atti al catasto), consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra (c.d terra-cielo) all'interno del tessuto urbano di Cerda, in pieno centro cittadino. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.

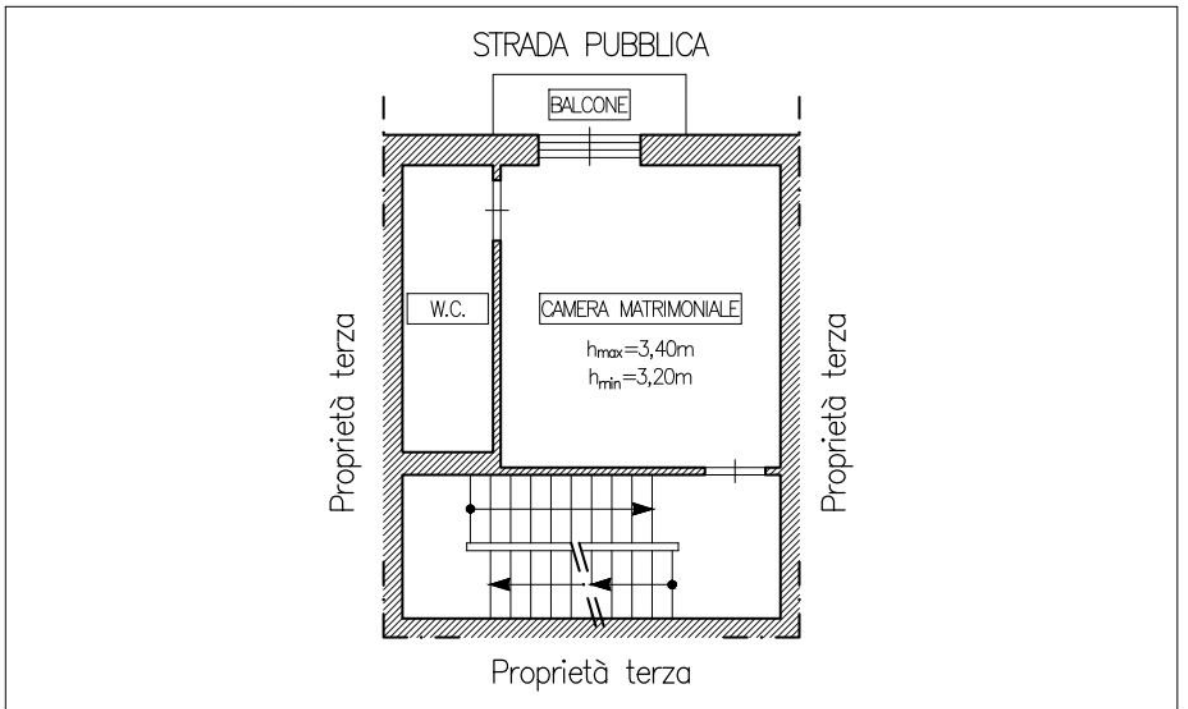
L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante, con le sezioni murarie portanti che rastremano verso l'alto. I solai di calpestio dei piani intermedi, di recente ristrutturazione e realizzazione) sono in legno (travi e assito) e cls, finiti con pavimenti in grès porcellanato. Le tramezzature interne sono state realizzate probabilmente in conci di tufo e finiti con tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiati con colori neutri e tenui. Come già riportato nel paragrafo "Stato Conservativo" la scala di collegamento tra il piano terra e il terzo piano al momento del sopralluogo risultava grezza nelle quote di calpestio (priva cioè dei rivestimenti delle alzate, delle pedate e del battiscopa). Anche il piano terzo, adibito a soffitta, risultava privo di pavimentazione e battiscopa e privo dello strato di finitura dell'intonaco, così come la porzione di scala tra il pianerottolo tra il secondo e il terzo piano e il pianerottolo del terzo di fine corsa.

La facciata esterna su Via Generale Cascino, risulta priva di ogni strato funzionale di intonaco per le porzioni corrispondenti ai fianchi laterali della stessa. In corrispondenza delle aperture appare invece finita o parzialmente finita ma priva della tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in pvc bianco e dotati di persiane anch'esse in pvc marroni mentre le porte interne, a meno di quella del bagno al piano terra, sono in legno tamburato. L'immobile è completato da una copertura a falda inclinata, risalente probabilmente all'anno di edificazione, con struttura portante in legno.





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Terra



LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Primo

SCALA 1:100



RILIEVO FOTOGRAFICO BENE N° 1

IMG 1_Prospetto Nord



IMG 2_Prospetto Nord



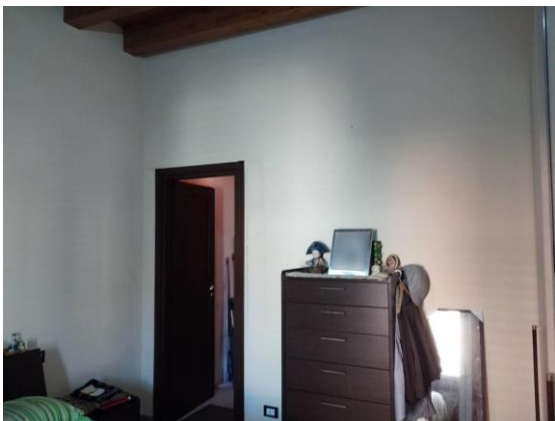
IMG 4_Cucina



IMG 7_W.C. sottoscala

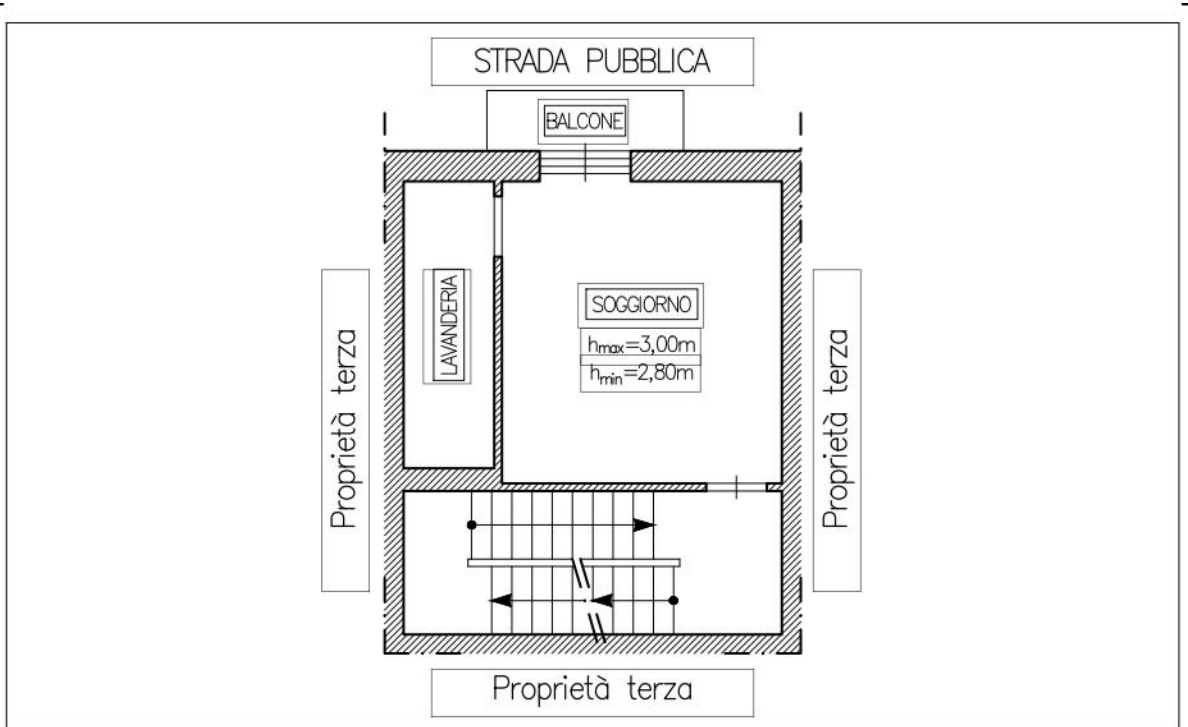


IMG 14_Camera matrimoniale

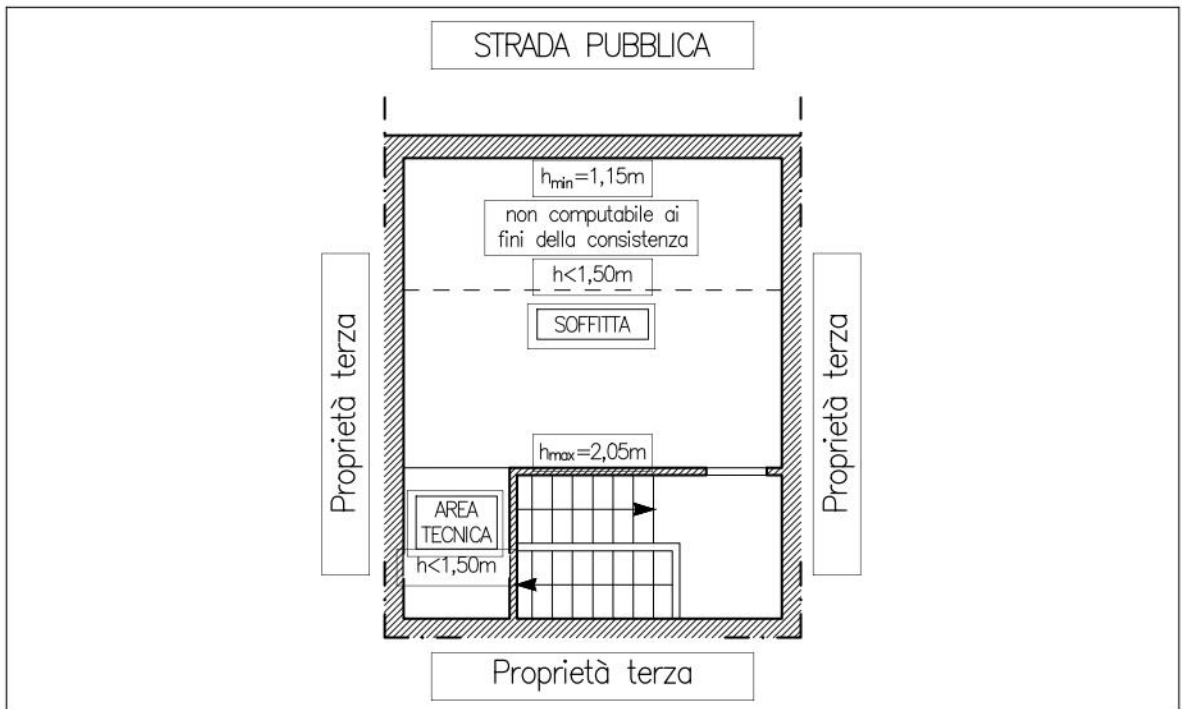


IMG 16_W.C.





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Secondo

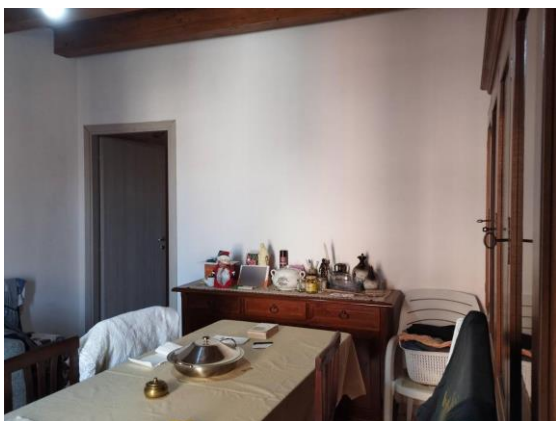


LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Terzo

SCALA 1:100



IMG 20_Soggiorno



IMG 24_W.C.



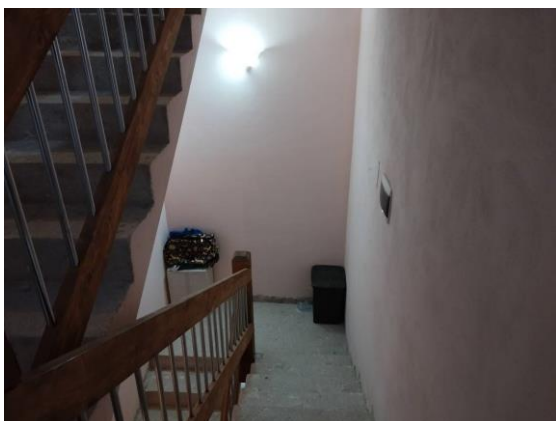
IMG 27_Soffitta



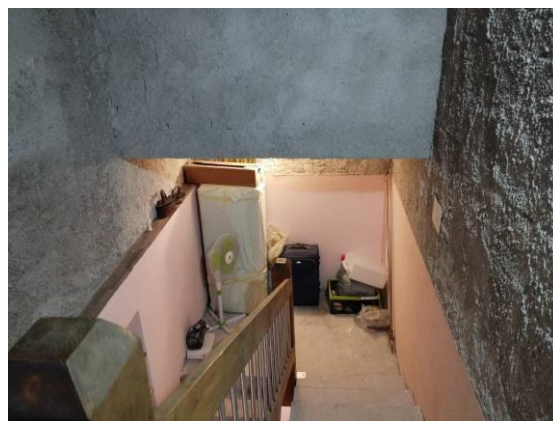
IMG 28_Soffitta



IMG 25_Vano Scala piano secondo



IMG 32_Vano Scala piano terzo



DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a residenza distribuito su quattro livelli: direttamente dalla strada, attraverso una porta-finestra si raggiunge il piano terra, adibito a cucina e dotato di servizi igienici (lavabo, bidet e wc) disposti nel vano sottoscala, dotato di porta c.d. a soffietto. Attraverso una porta in legno tamburato si raggiunge il vano scala, che conduce ai piani superiori, composto da due rampe intervallati da un pianerottolo di riposo e da uno di arrivo al piano primo. Qui si sviluppa la zona notte, una camera da letto matrimoniale aeroilluminata e dotata di



balconcino (con unico affaccio su Via Generale Cascino) e con annesso bagno (lavabo, bidet, wc e doccia) non aeroilluminato. Continuando a percorrere il vano scala si raggiunge il secondo livello dell'immobile, un grande vano aeroilluminato adibito al momento del sopralluogo a soggiorno/stireria dotato di balconcino e servizi igienici (wc, lavabo/pila e doccia). Infine, al terzo piano, insiste il locale sottotetto, nello stato grezzo, adibito a locale tecnico e di deposito avente solo in parte l'altezza utile abitabile.

IMPIANTI

L'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico a norma e acqua (in adduzione e scarico) completamente sottotraccia mentre risulta privo di impianto di riscaldamento, gas e caldaia. La fornitura dell'acqua avviene direttamente dall'acquedotto cittadino e l'immobile è dotato di cisterna ausiliaria di capienza pari a 1000 litri con autoclave di prelievo e spinta posta nel sottotetto al terzo piano. Lo scarico dei reflui e delle acque nere avviene direttamente nella fognatura comunale. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico. Solo il piano terra è dotato di climatizzatore a pompa di calore (raffrescamento estivo e riscaldamento invernale) dotato di split interno e motore esterno.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e buone condizioni strutturali, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari e risulta ad oggi agibile ed abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis ****. I proprietari lo utilizzano come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.

Si segnala che dall'analisi dei certificati storici di residenza notificati allo scrivente emerge che la Sig.ra **** Omissis **** risulta residente nell'immobili oggetto di analisi (**** Omissis ****) mentre il **** Omissis **** risulta residente in un immobile terzo (**** Omissis ****) nonostante durante l'attività di sopralluogo è emerso che tale soggetto risulti residente nell'immobile oggetto di analisi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di Successione			
Dal 27/11/1991 al 21/04/2008	**** Omissis ****, **** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	01/04/1992	74	390



		Atto di Vendita Prima Casa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/04/2008	**** Omissis ****, **** Omissis ****	Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici	21/04/2008	3987	1406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	23/04/2008	23231	15780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	22/04/2008	1085	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai soggetti eseguiti giusta Atto di Vendita Prima Casa esplicitato in tabella. Ai venditori le rispettive quote di proprietà sono pervenute:

- a **** Omissis **** la quota di 1/3 per successione legittima apertasi in morte del padre **** Omissis **** il 27/11/1991, la cui relativa denuncia di successione si apriva soltanto nei confronti del figlio stante che il coniuge del de cuius (**** Omissis ****) rinunciava all'eredità del defunto coniuge giusta Verbale di Rinuncia ricevuto dal Cancelliere Dirigente della Pretura Circondariale di Termini Imerese del 22/01/1992 e registrato a Termini Imerese il 23/01/1992 al n°46;
- a **** Omissis **** la quota di 2/3 per Atto Dotale del 27/11/1950 Rep. 3906, in Notaio Dott. Vittorio Torina, registrato a Termini Imerese il 04/12/1950 al n°1179 e trascritto a Palermo il 12/01/1951 ai nn°860/773 da potere del padre **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- **Atto tra Vivi – Compravendita**
Trascritto a Palermo il 23/04/2008
Reg. gen. 23231 - Reg. part. 15780
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 22/11/2023

Reg. gen. 57038 - Reg. part. 44190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- *Differmità edilizie e strutturali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 4.016,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- *Differmità catastali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- *Redazione dell'A.P.E* (Attestato di Prestazione Energetica), che comporta una spesa stimata totale di **€ 200,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito ad Istanza per Accesso Atti Pratiche Edilizie trasmessa agli uffici preposti del Comune di Cerda in data 29/01/2024, in cui si richiedeva espressamente qualunque atto autorizzatorio e certificati di agibilità/abitabilità relativa all'immobile oggetto di pignoramento rilasciato ai soggetti esecutati o ai precedenti proprietari, con Comunicazione Prot. n°07002 del 17/05/2024 l'ufficio tecnico preposto ha attestato che non vi sono pratiche edilizie, atti autorizzatori o altre pratiche minori per l'immobile sito in Cerda (PA) e censito al Catasto Fabbricati al Fg. MU, P.IIa 1260, Sub. 1, in testa agli attuali proprietari né ai precedenti.

Tuttavia, come già esplicitato nel paragrafo dedicato "Dati Catastali", lo scrivente è in grado di affermare che l'immobile oggetto di pignoramento è antecedente al 31/10/1942, data l'attestazione del catasto dell'esistenza di una planimetria catastale in atti dal 22/10/1939 (Prot. 1939/644), planimetria che comunque risulta non rintracciabile negli archivi cartacei del catasto stesso.

Inoltre, la tipologia costruttiva e strutturale utilizzata (muratura portante che rastrema verso l'alto e la copertura a falda unica originaria) nonché l'ubicazione del bene nel centro storico cittadino consentono allo scrivente di poter affermare che la consistenza, il numero dei piani, l'altezza e la disposizione dei vani, non sia mai mutato dalla data di realizzazione, a meno di eventuali modifiche interne (ad esempio l'ampiezza dei locali igienici) che comunque non possono essere dimostrabili, vista l'assenza di pratiche edilizie e di planimetria catastale.

L'edificazione del bene oggetto di pignoramento, avvenuta in epoca precedente al 31/10/1942, appare quindi legittima.



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito alle operazioni di sopralluogo e dall'analisi dell'atto di provenienza, emerge che i soggetti eseguiti hanno effettuato interventi edili che necessitavano di deposito presso gli organi preposti delle PP.AA. di pratica edilizia.

Il primo elemento preso in considerazione per avallare quanto fino ad ora esplicitato è l'evidente ottimo stato manutentivo degli intradossi dei solai di interpiano (rispetto all'intradosso della copertura al piano sottotetto). Come si evince dall'analisi dell'Allegato H - Rilievo Fotografico e dalle immagini di seguito riportate, nell'intradosso del solaio di copertura sono evidenti le vecchie travi che costituiscono la struttura portante del tetto. Tali travi, in legno massiccio a sezione circolare o a spigoli smussati, appaiono in discreto stato conservativo e sono di evidente natura originaria. Negli intradossi dei solai di interpiano, invece, sono invece evidenti travi a sezione rettangolare, nonché il superiore assito, in ottimo stato conservativo e di recente posa in opera.

Tale evidenza fa supporre l'immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto di "interventi di manutenzione straordinaria" volti a sostituire parti anche strutturali degli edifici (sostituzione dei solai di interpiano con il mantenimento delle caratteristiche preesistenti), nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

L'iter per la regolarizzazione degli interventi sopra descritti prevede:

- la presentazione agli uffici preposti del Comune di Cerda di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016;
- presentazione pratica al Genio Civile ai sensi dell'Art. 96 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016;
- la trasmissione agli uffici preposti del Catasto dell'aggiornamento catastale (planimetria catastale);
- la trasmissione agli uffici preposti comunali della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità).

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 22/05/2024, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa nel portale predisposto dalla Regione Sicilia può essere quantificato in **€ 200,00**. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

Occorre inoltre specificare che, prima di redigere l'A.P.E., è necessario regolarizzare gli immobili al Comune e al Catasto onde evitare incongruenze, in quanto qualunque variazione sia fisica che identificativa effettuata dopo aver redatto l'A.P.E, comporterebbe ai fini della vendita in fase notarile l'obbligo di redigerne una nuova.

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente



utilizzando specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private.

Tali costi possono essere così esplicitati:

- *S.C.I.A. in sanatoria*: **€ 1.000,00**;
- *Sanzione per S.C.I.A. in sanatoria* (sanzione minima € 516,00) = **€ 516,00** (stimata dallo scrivente ma definita dall'U.T.C.);
- *Pratica Genio Civile*: **€ 1.500,00**;
- *Modello Do.C.Fa.* da trasmettere agli uffici preposti del catasto (aggiornamento catastale): **€ 500,00** (tale voce sarà computata nel paragrafo specifico);
- *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*: **€ 200,00**;
- *S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità)*: **€ 1.000,00**.

Utilizzando specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private, lo scrivente stima il costo degli interventi sopra elencati, da detrarre dal valore di stima del bene, in **€ 4.216,00** (al netto della pratica catastale, esplicitata nel paragrafo specifico).

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e da eventuali diritti di segreteria e marche da bollo necessarie per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico).



STIMA DEL LOTTO UNICO

– **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Generale Cascino n°10**

Appartamento c.d terra-cielo ubicato in Cerda (PA) in Via Generale Cascino n°10 (ex 8/bis). Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova all'interno del tessuto urbano del paese di Cerda e consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1260, Sub. 1, Categoria A6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.529,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zona centrale - centro urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni di tipo popolare;
- Taglio commerciale = immobile di circa 90 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazione siti a Cerda in zona centrale in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quest'ultimi normalizzati secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007*.

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" il valore normale unitario per gli immobili a destinazione residenziale di tipo popolare in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a *433,13 €/mq*, arrotondato a **435 €/mq**.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato un valore medio di mercato unitario pari a *493 €/mq*, arrotondato a **495 €/mq**, per gli immobili a destinazione



residenziale di tipo popolare in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) il valore di mercato unitario è pari a 329 €/mq, arrotondato a **330 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo popolare.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di annunci pubblicitari, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 420 €/mq, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, **lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito pari a 0,928.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 389,89 €/mq, arrotondato a 390 €/mq e equivalente ad un valore di mercato totale di € 35.529,00.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Cerda (PA) - Via Generale Cascino n°10	91,10 mq	390,00 €/mq	€ 35.529,00	100,00%	€ 35.529,00
Valore di stima:					€ 35.529,00

Valore di stima: € 35.529,00



DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese Tecniche (S.C.I.A. in sanatoria e sanzione)	1516,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese Tecniche (Genio Civile)	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale (aggiornamento planimetria catastale)	500,00	€
Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese Tecniche (S.C.A.)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 25.483,65

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 23/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

– **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Generale Cascino n°10**

Appartamento c.d terra-cielo ubicato in Cerda (PA) in Via Generale Cascino n°10 (ex 8/bis). Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova all'interno del tessuto urbano del paese di Cerda e consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1260, Sub. 1, Categoria A6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 25.483,65



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.483,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerda (PA) - Via Generale Cascino n°10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1260, Sub. 1, Categoria A6	Superficie	91,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia, obbligo dello scrivente, è quello di sottolineare che parte della scala di collegamento tra il piano terra e il terzo piano risultava grezza nelle quote di calpestio. Infatti i pianerottoli, le alzate e le pedate della scala erano privi di rivestimenti e battiscopa mentre le pareti risultavano finite da tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiati (fino al pianerottolo tra il piano secondo e il terzo). Anche il piano terzo, adibito a soffitta, risultava privo di pavimentazione e battiscopa e privo dello strato di finitura dell'intonaco, così come la porzione di scala tra il pianerottolo tra il secondo e il terzo piano e il pianerottolo del terzo di fine corsa.		
Descrizione:	Appartamento c.d terra-cielo ubicato in Cerda (PA) in Via Generale Cascino n°10 (ex 8/bis). Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova all'interno del tessuto urbano del paese di Cerda e consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis ****. I proprietari lo utilizzano come residenza, occupandolo con oggetti e mobilia di loro esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato. Si segnala che dall'analisi dei certificati storici di residenza notificati allo scrivente emerge che la Sig.ra **** Omissis **** risulta residente nell'immobili oggetto di analisi (**** Omissis ****) mentre il Sig. **** Omissis **** risulta residente in un immobile terzo (**** Omissis ****) nonostante durante l'attività di sopralluogo è emerso che tale soggetto risulti residente nell'immobile oggetto di analisi.		

