
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Ing. Ferro Fabrizio**, nell' Esecuzione Immobiliare n. 150/2022
R.G.E.

Lotto unico: proprietà (quota 1/1) di una palazzina per civile abitazione che si sviluppa su 4
elevazioni fuori terra sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) accessibile da via Clesi e da via
Marsala.



SOMMARIO

Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E.....	36



PREMESSA

Il lotto pignorato è costituito da:

Bene N° 1 - proprietà per 1/1 di una palazzina per civile abitazione che si sviluppa su 4 elevazioni fuori terra sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) con ingresso principale in via Clesi, 6 e secondario in via Marsala, 28 e identificata catastalmente con il Foglio 47, particella 1402 sub 1;

Bene N° 2 - proprietà per 1/1 di un locale ad uso autorimessa ubicato al piano seminterrato (catastalmente piano terra), collegato direttamente col bene 1, sito nel Comune di Contessa Entellina (PA) con ingresso in via Marsala, 24 e identificata catastalmente con il Foglio 47, particella 1402 sub 2;

(Coord. Geografiche lotto: 37.726827, 13.184278).

DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto pignorato nel complesso è una palazzina per civile abitazione di 4 elevazioni fuori terra sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) e composta dall'unione di un fabbricato (sub 1) che si sviluppa su 4 piani fuori terra con ingressi principali in via Clesi, 6 e in via Marsala, 28 e di un locale autorimessa (sub 2) con ingresso in via Marsala, 24.

DESCRIZIONE BENI

Bene N° 1 – piena proprietà (1/1) di una palazzina ad uso residenziale che si innalza di 4 elevazioni fuori terra sita nel comune di Contessa Entellina (PA). Il fabbricato è dotato di due ingressi principali autonomi; il primo posizionato in via Clesi n° 6 che permette l'accesso direttamente al piano terra (primo catastale) e l'altro in via Marsala, 28 che conduce invece al piano seminterrato (piano terra catastale).

L'edificio nella sua interezza (comprendendo anche il bene 2) ha una forma planimetrica rettangolare.

Il bene 1 presenta la seguente distribuzione interna:

- ✓ piano seminterrato (con ingresso in via Marsala, 28): disimpegno, vano scala, locale cantina ad uso studio con accesso diretto tramite apertura con saracinesca;
- ✓ piano terra (con ingresso in via Clesi, 6): vano scala, cucina con balcone, disimpegno, wc e salone;
- ✓ piano primo: vano scala, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e wc;



- ✓ piano secondo: vano scala, soffitta con wc e locale sottotetto e terrazza quasi interamente verandata con soprastante impianto fotovoltaico.

Si segnala come indicato nel verbale di sopralluogo del 19/07/2023 che nel locale di sgombero del sottotetto al piano secondo è stato rinvenuto un serbatoio in eternit in buono stato conservativo.

Sarebbe opportuno oltre che prevedere un piano di visite periodiche al fine di verificare le condizioni manutentive in termini di compattezza e coesione procedere direttamente alla rimozione.

Il bene 1 allo stato attuale ha una superficie lorda coperta di 311,20 m², netta (utile) di 127,29 m².

La superficie lorda deriva dalla somma di quella:

- del piano seminterrato pari a 46,75 m²;
- del piano terra pari a 94,04 m²;
- del piano primo pari a 99,66 m²;
- del piano secondo pari a 70,75 m².

La superficie netta (utile) deriva dalla somma di quella:

- del piano seminterrato pari a 36,90 m²;
- del piano terra pari a 66,93 m²;
- del piano primo pari a 71,52 m²;
- del piano secondo pari a 43,91 m².

Il bene è dotato di n. 5 balconi di cui 4 prospicienti la via Marsala (rispettivamente 2 al piano terra e 2 al piano primo) e 1 al piano primo prospiciente la via Clesi, oltre a n.12 tra finestre e porte finestre.

La superficie totale dei balconi, di cui uno assimilabile ad una loggia, è di 23,59 m².

Al secondo piano è presente una soffitta di 34,42 m² con 1 wc di 1,85 m² e un locale di sgombero di 7,64 m² oltre ad una veranda di 22,57 m², sulla cui copertura insistono i pannelli fotovoltaici, e una terrazza scoperta di 4,56 m².

Bene N° 2 – piena proprietà (1/1) di un locale autorimessa, collegato direttamente col bene 1, sito nel Comune di Contessa Entellina (PA) con ingresso rappresentato da un'apertura con saracinesca in via Marsala, 24. L'unità immobiliare ha una sagoma rettangolare ed è un unico locale ad uso garage di superficie lorda coperta 52,95 m² con un piccolo ripostiglio di 3,40 m² adibito a locale tecnico nel quale è posizionato il serbatoio con relativa autoclave.



DESCRIZIONE ZONA

L'edificio nel suo complesso è dotato dei seguenti ingressi:

- 1) un ingresso in via Clesi, 6 che conduce al piano terra (primo catastale);
- 2) un ingresso in via Marsala, 28 che conduce al piano seminterrato (terra catastale);
- 3) un'apertura con saracinesca che conduce direttamente al locale cantina in via Marsala,26;
- 4) un'apertura con saracinesca che conduce direttamente al locale garage in via Marsala, 24.

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Contessa Entellina e nello specifico nel tratto tra la via Clesi e la via Marsala.

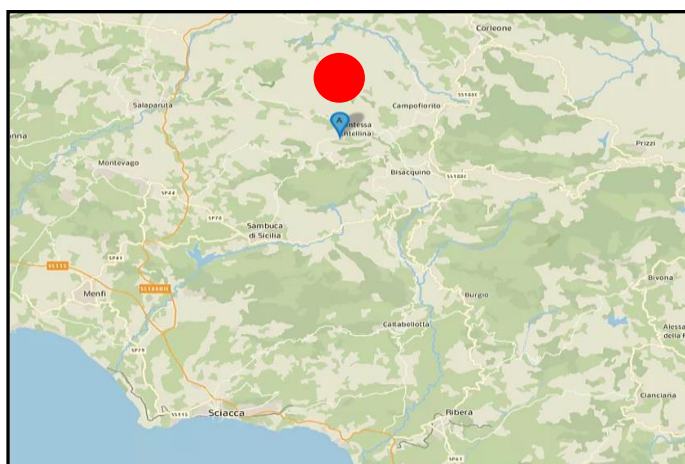
La microzona si trova geograficamente ai limiti del perimetro urbano distante dal centro circa 450 metri. Il contesto di zona è ad uso prettamente residenziale, sufficientemente urbanizzata dal punto di vista primario ma scarsamente dotata di opere di urbanizzazione secondaria con un tessuto edilizio rappresentato esclusivamente da edifici abitativi di tipologia popolare, di massimo 4 piani, datati, e con struttura portante mista o in muratura. L'area si caratterizza per l'assenza di attività commerciali, uffici, e scarsa presenza di servizi socio/economici e strutture pubbliche per la collettività. L'accessibilità all'edificio in oggetto è discreta e la microzona ha una buona dotazione di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso ma si è effettuato il primo accesso e il contestuale sopralluogo tecnico senza difficoltà.

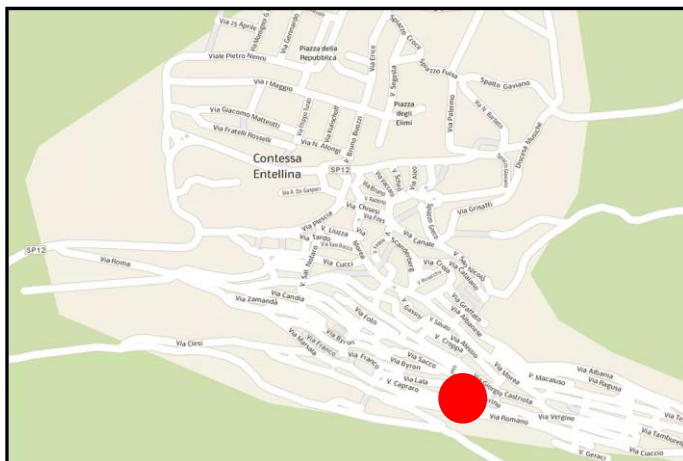
Il bene è risultato occupato dalla sua famiglia ed è utilizzato come abitazione principale.

In ordine alla esatta individuazione del lotto pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale tramite il sito Stimatrix Formaps, ha dato esito positivo. (***Allegato n. 1***)



UBICAZIONE GENERALE IMMOBILE PIGNORATO





UBICAZIONE LOCALE IMMOBILE PIGNORATO



IMMAGINE SATELLITARE UBICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO



SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE TRAMITE FORMA



LOTTO UNICO

Il lotto pignorato (proprietà 1/1) è una palazzina per civile abitazione di 4 elevazioni fuori terra sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) e composta dall'unione di un fabbricato che si sviluppa su 4 piani fuori terra con ingressi in via Clesi, 6 e in via Marsala, 24 (sub 1) e di un locale autorimessa con ingresso in via Marsala, 28 (sub 2). Si sono valutati i due beni come un unico lotto ai fini estimativi ponderando la loro conformazione, il loro posizionamento all'interno dello stesso edificio, la destinazione e il carattere accessorio di servizio del bene 2 (autorimessa) per il bene 1 (casa) e il valore di stima molto basso del locale autorimessa in un eventuale vendita frazionata singola.

CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa catastale (**Allegato n. 3**) e alla planimetria catastale (**Allegato n. 4**) l'immobile ha le seguenti coerenze:

- a NORD confina con la via Marsala;
- a EST confina con edificio identificato catastalmente con la particella n. 928;
- a SUD confina con la via Clesi;
- a OVEST confina con area identificata catastalmente con la particella n. 1658.

CONSISTENZA - LOTTO INTERO (CASA SUB 1 E AUTORIMESSA SUB 2)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	24,45 mq	30,85 mq	0,50	15,42 mq	3,30 m	Seminterrato
Garage	45,55 mq	52,95 mq	0,40	21,18 mq	3,30 m	Seminterrato
Corpo scala	12,45 mq	15,90 mq	1,00	15,90 mq	3,30 m	Seminterrato
Residenziale	66,93 mq	94,04 mq	1,00	94,04 mq	2,90 m	Terra
Balconi/loggia		12,11 mq	0,30	3,63 mq		Terra
Residenziale	71,52 mq	99,66 mq	1,00	99,66 mq	2,90 m	Primo
Balconi		12,48 mq	0,30	3,74 mq		Primo
Soffitta	43,91 mq	70,75 mq	0,50	35,37 mq	1,60 m	Secondo
Veranda		22,57 mq	0,30	6,77 mq		Secondo
Terrazza		4,56 mq	0,30	1,37 mq		Secondo
Totale superficie convenzionale:				297,08 mq		
Superficie convenzionale complessiva (arrotond.):				297,08 mq		



La superficie lorda coperta totale del lotto ricavata dalla somma di quella del bene 1 (311,20 mq) e del bene 2 (52,95mq) è pari a 364,15 mq.

Per ottenere la superficie commerciale, in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, si è ponderata la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm, escludendo le eventuali intercapedini.

Per il bene, trattandosi di immobile composto da superficie principale (superfici residenziali coperte) e da superficie accessoria (balconi, locale sottotetto, autorimessa, terrazza, cantina), per ottenere la superficie commerciale complessiva, in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, si è proceduto ad "omogeneizzare" con un opportuno coefficiente di ragguaglio la superficie lorda complementare a quella lorda principale in cui fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1.

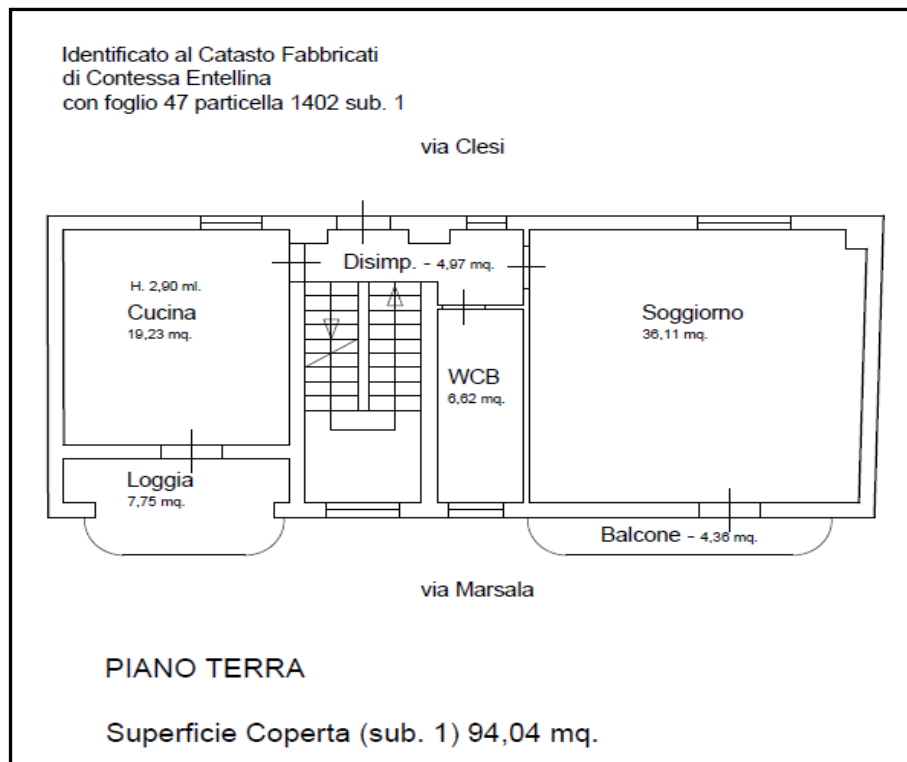
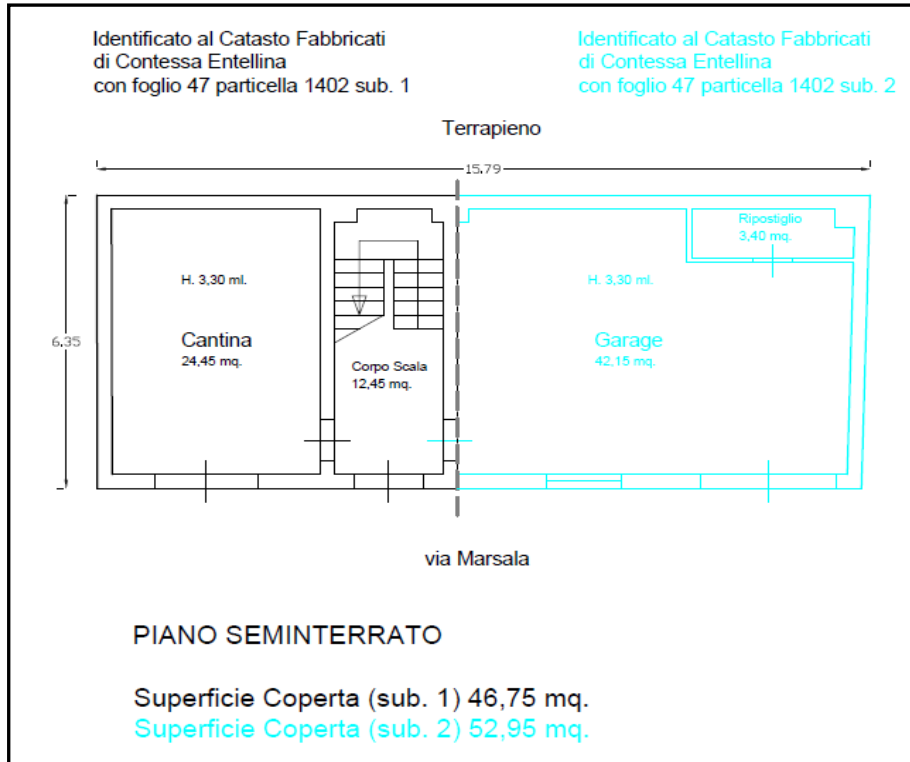
Il processo di omogeneizzazione delle superfici accessorie si è fondato col calcolo dei seguenti coefficienti di ragguaglio:

- Per le superfici dei balconi in considerazione della funzione di pertinenza di ornamento e della modesta dimensione si è deciso di applicare coefficiente di 0,30;
- Per la superficie del locale autorimessa (sub 2), ponderandola come pertinenza del fabbricato residenziale (sub 1), in considerazione della funzione di pertinenza di servizio, della comunicazione diretta con i vani principali del fabbricato, delle rifiniture di basso livello e della dimensione elevata (maggiore di 25 mq) si è deciso di applicare coefficiente di 0,40;
- Per la superficie del locale cantina ubicata al piano seminterrato, considerando le caratteristiche edilizie, il posizionamento, le rifiniture e la dimensione di quasi 25 mq si è deciso di applicare coefficiente di 0,50;
- Per la superficie del locale sottotetto in considerazione della funzione di pertinenza di servizio, dell'altezza media di 1,60 mt, delle condizioni di inabitabilità, della comunicazione diretta con i vani principali del fabbricato, dell'elevato grado di accessorietà e della dimensione elevata (maggiore di 25 mq) si è deciso di applicare coefficiente di 0,50;
- Per la superficie della veranda, valutando che, come sarà esplicitato nel paragrafo specifico, in termini di conformità edilizia non può essere considerata regolare si è proceduto a considerarla come terrazza previo opere di rimozione e di conseguenza attribuendo un coefficiente di 0,30 parimenti a quanto assegnato alla terrazza scoperta.

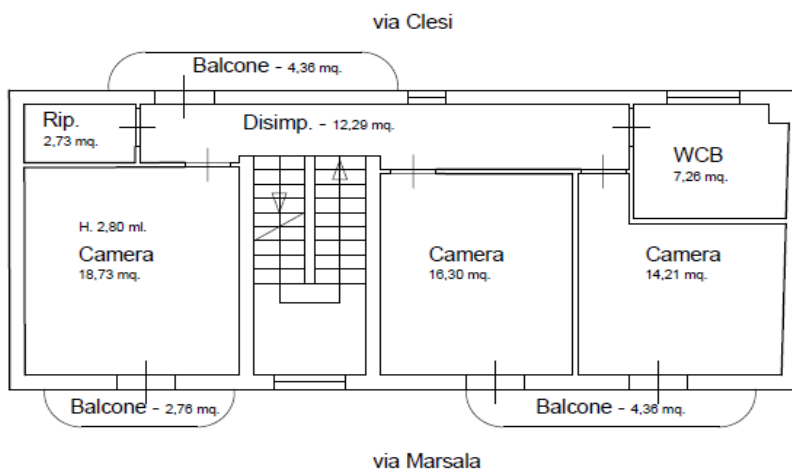
La superficie commerciale ai fini estimativi complessiva dell'immobile è pari **297,08 m²**.



A seguire la planimetria dello stato di fatto (**Allegato n. 5**) dell'intero lotto pignorato a seguito del sopralluogo del 19/07/2023.



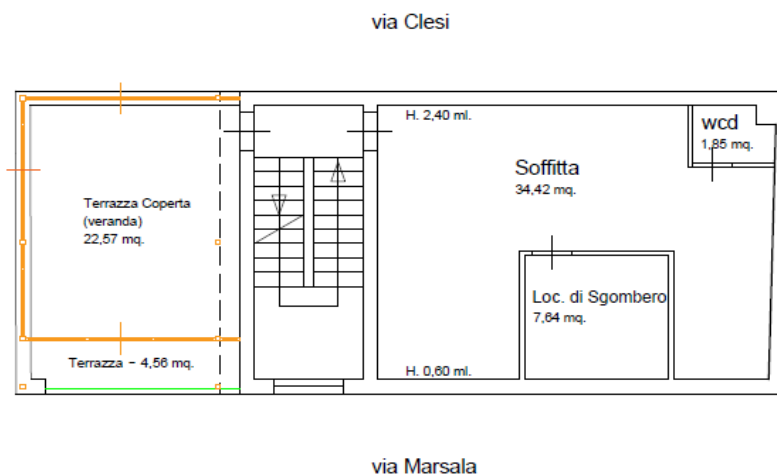
Identificato al Catasto Fabbricati
di Contessa Entellina
con foglio 47 particella 1402 sub. 1



PIANO PRIMO

Superficie Coperta (sub. 1) 99,66 mq.

Identificato al Catasto Fabbricati
di Contessa Entellina
con foglio 47 particella 1402 sub. 1



PIANO SECONDO

Superficie Coperta (sub. 1) 70,75 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI BENI PIGNORATI

Periodo	Dati catastali
Dal 19/08/1993 ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1402 sub 1 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 385,79 Piano T° -1°- 2°
Dal 19/08/1993 ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1402 sub 2 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 47 m ² Rendita € 50,97 Piano T°

Il bene staggito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Contessa Entellina (**Allegato n. 3**) con

- foglio **47** particella **1402** sub **1** cat. **A/3** consistenza 9 vani e superficie catastale 233 m²;
- foglio **47** particella **1402** sub **2** cat. **C/6** consistenza 47 m² e superficie catastale 47 m².

Con la categoria A/3 si identificano le abitazioni di tipo economico intese come unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

Il terreno su cui sorge l'edificio era censito al Catasto Terreni con il foglio 47 particella 927 di estensione 132 m² con qualità "FR DIV SUB" ovvero *fabbricato rurale diviso in subalterni*.

In effetti l'intero edificio era censito al Catasto Fabbricati tre unità immobiliari indicate con il foglio 47, particella 927 subb 1,2 e 3 tutte di categoria A/6 e di consistenza 2 vani.

La categoria A/6, oggi è soppressa in quanto non può rappresentare una categoria catastale di tipo abitativo dato che, ad esempio, non dispone di alcuni servizi indispensabili, indicava fabbricati rurali ad uso abitativo, quindi quelli che sono considerati come abitazioni di tipo rurale.

Le vigenti planimetrie catastali sono state inserite in data 15/05/1991.

Il titolare catastale **corrisponde** a quello reale.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano **univocamente** il bene pignorato.



DATI CATASTALI DEL BENE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	1402	1		A/3	2	9 vani	233 m ²	385,79 €	T-1-2	
	47	1402	2		C/6	6	9 vani	47 m ²	50,97 €	T	

Corrispondenza catastale bene

Non sussiste la corrispondenza catastale dello stato dei luoghi.

L'immobile **non è conforme** rispetto alla vigente planimetria catastale presentata con deposito prot. n. 1245264 in data 15/05/1991.

In particolare rispetto allo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità nei singoli piani:

Piano seminterrato

- 1) Realizzazione di una finestra in luogo un ingresso nel locale garage al piano seminterrato;

Piano terra

- 2) Esecuzione di una finestra prospiciente la via Clesi;
- 3) Diversa disposizione di una porta del disimpegno e di una finestra prospiciente la via Clesi;

Piano secondo

- 4) Costruzione del locale di sgombero e di un wc nel locale soffitta;
- 5) Realizzazione della veranda con elementi in vetro e alluminio la cui copertura funge da base per i pannelli fotovoltaici dell'impianto esistente a servizio dell'edificio.

La disposizione dei locali al piano primo corrisponde alla rappresentazione nella planimetria catastale.

L'immobile pignorato ad oggi è utilizzato in conformità alla sua destinazione catastale.

Regolarizzazione catastale del compendio immobiliare

ponderando che lo stato di fatto attuale, come sarà indicato nel paragrafo specifico, fatta eccezione per il piano secondo e per una finestra al piano primo, è conforme dal punto di vista edilizio

- per le difformità n. 1, 2 e 3 occorre procedere al rifacimento della planimetria catastale dell'intero edificio in quanto sono conformi dal punto di vista edilizio;



- per le difformità n. 4 e 5 occorre procedere al ripristino della disposizione spaziale originaria quindi con relativa rimozione del locale di sgombero e del wc nel locale sottotetto e della veranda.

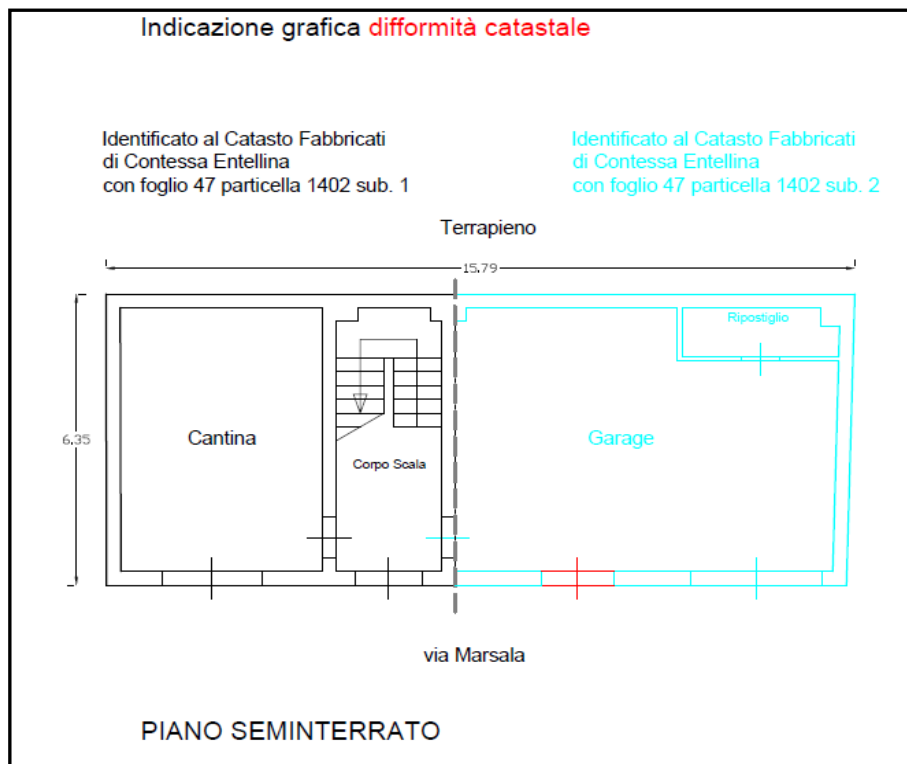
Costi di regolarizzazione

I costi complessivi per la sola regolarizzazione catastale delle difformità nn. 1, 2 e 3 sono stimati in questa sede in **€ 1.000,00 (+ iva)**;

Il calcolo per la regolarizzazione delle difformità catastali nn. 4 e 5 essendo coincidenti con alcune difformità edilizie è rimandato al paragrafo dedicato alla regolarizzazione edilizia.

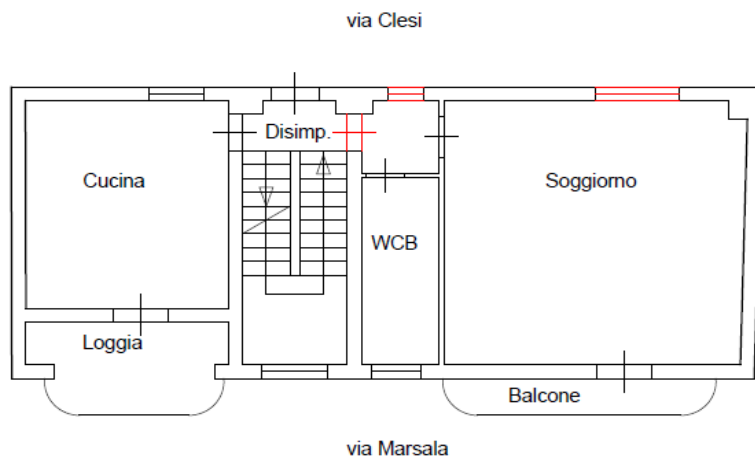
A seguire la planimetria con le indicazioni delle difformità rispetto alla vigente planimetria catastale.

(Allegato n. 6)



Indicazione grafica **difformità catastale**

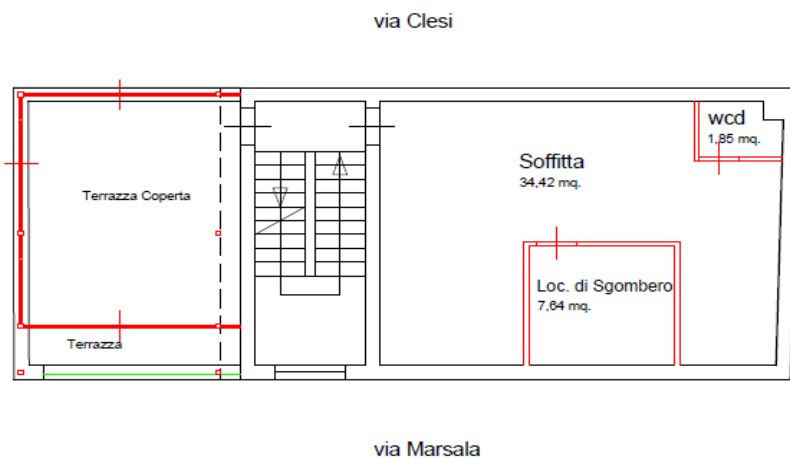
Identificato al Catasto Fabbricati
di Contessa Entellina
con foglio 47 particella 1402 sub. 1



PIANO TERRA

Indicazione grafica **difformità catastale**

Identificato al Catasto Fabbricati
di Contessa Entellina
con foglio 47 particella 1402 sub. 1



PIANO SECONDO



PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. degli immobili pignorati è completa e il relativo modulo di controllo depositato in data 06/07/2023 ha avuto esito positivo.

È stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali con cui il compendio è censito al Catasto Fabbricati di Contessa Entellina con quelli riportati

- a) nell'Atto di Pignoramento;
- b) nella Nota di Trascrizione dell'atto di Pignoramento medesimo;
- c) nell' Atto di Provenienza nel quale l'immobile è indicato catastalmente con le originarie identificazioni.

PATTI

Il bene pignorato è un fabbricato per civile abitazione indipendente e autonomo che si erge in aderenza ad altro edificio per civile abitazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile presenta complessivamente condizioni manutentive sufficienti con la presenza di diversi danneggiamenti di variegata tipologia.

In particolare in sede di sopralluogo si sono rilevati i seguenti deterioramenti:

- 1) danni diffusi da infiltrazione con alterazioni cromatiche in alcune pareti perimetrali;
- 2) danni da infiltrazione per umidità di risalita nel muro del vano scala del piano seminterrato;
- 3) lievi lesioni, di cui alcune "passanti", nei muri divisorii rilevate nel piano primo e terzo;
- 4) intradossi (sezioni inferiori) e parapetti dei balconi aggettanti lato via Marsala in pessime condizioni con evidenti degradi quali rotture, fessurazioni, sfogliature e macchie;
- 5) cornicioni lato via Marsala in cattivo stato manutentivo con alcune porzioni in fase di distacco.

Le condizioni manutentive del bene quindi comportano necessarie e puntuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si segnala l'esistenza nel piano sottotetto, all'interno di un cavedio chiuso, di un serbatoio in eternit esternamente integro e compatto e risultato in buono stato conservativo. Pur tuttavia anche se potrebbe essere sufficiente procedere solo a periodiche visite di controllo dello stato manutentivo in questa sede prudenzialmente si è deciso di valutare il costo per la completa rimozione.

La spesa, anche ai fini estimativi, per la dismissione e il conferimento del manufatto ponderando la dimensione, l'ubicazione e l'altezza rispetto al livello stradale è stimata in questa sede in **600 €**.



PARTI COMUNI

Il bene pignorato non è inserito in un contesto condominiale ma è autonomo e indipendente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con nota prot. n. 64264 del 17/07/2023, in riscontro alla richiesta di verifica sussistenza di gravami sull'immobile staggito, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia comunica che *“al momento questo commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico. Si fa presente che possono essere estinti mediante il pagamento a favore del comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della L.R. n. 10/1999 e s.m.i. e dell'art. 5 della l.r. n. 28/2000 s.m.i.” (Allegato 7).*

Gli Usi Civici sono diritti di godimento di terreni a favore di una collettività di persone generalmente coincidente con gli abitanti di un Comune e quelli gravanti sulle terre private vengono liquidati pagando al Comune un compenso determinato per legge.

Di conseguenza il sottoscritto, non avendo documentazione ufficiale e attestante per poter escludere con certezza l'esistenza di tale peso, anche se da colloqui informali con i funzionari tecnici del Comune sembrerebbe non gravare alcun uso civico, ha proceduto al calcolo, suscettibile di piccole variazioni in quanto non certificato dal medesimo Ente, del potenziale costo per l'affrancazione dei diritti di uso civico ove fossero esistenti.

L'importo è stato determinato secondo quanto stabilito, sempre nella medesima nota Commissariale, applicando:

- l'art. 26 della L.R. n. 10/1999 del 27/04/1999 e s.m.i. (*Nuove norme in tema di legittimazioni di terre comunali di uso civico*);
- l'art. 5 c. 4 della L.R. n. 28/2000 del 05/04/2000 e dall'art. 13 della L.R. n. 4/2003 del 16/04/2003 e s.m.i. (*Modifica di norme e nuove norme in materia di usi civici*).

A seguire l'esposizione del procedimento di calcolo del potenziale costo di affrancazione.

Come dato di partenza si è individuata la coltura più redditizia della corrispondente regione agraria che comprende il territorio di Contessa Entellina ovvero nel ns caso la regione agraria n. 8 nella quale, in base agli ultimi dati pubblicati relativi ai VAM (*Allegato 8*) la coltura più redditizia è rappresentata da “Vigneto Irriguo” con un reddito pari a 34.100,00 €/Ha ovvero 3,41 €/mq.

In base alle norme sopraindicate l'importo unitario è pari ad 1/3 del reddito ricavato ($3,41/3 = 1,17$ €/mq) aumentato di una somma pari agli interessi di dieci annualità ovvero 1,26 €/mq.

Di conseguenza il canone di natura enfiteutica adoperando la superficie lorda complessiva del bene (di superficie totale di 363,15 m²), è pari a 364,15 m² X 1,26 €/mq, ovvero 458,83 €.



Il costo per l'affrancazione dei diritti di uso civico è pari a 5 volte il valore del canone di natura enfiteutica determinato ovvero $161,55 \times 5 = 2.294,15 \text{ €}$.

Occorre infine aggiungere il costo dei diritti amministrativi della procedura affrancazione del fondo gravato stimati in 150 €.

In conclusione prudenzialmente il costo totale per l'eventuale affrancazione è pari a 2.444,15 €.

Non avendo certezza formale sull'esistenza di uso civico tale costo, essendo del tutto ipotetico, non è stato detratto dalla stima finale dell'immobile.

Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

Non sono esistenti servitù, pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del compendio immobiliare, in base al sopralluogo visivo effettuato dal sottoscritto in data 19/07/2023 sono le seguenti:

Edificio pignorato

- Fondazioni edificio: presumibilmente continue con muri di fondazione;
- Str. verticali: Muri di tompagno e tramezzature in conci di tufo;
- Solai: misti in latero cemento (in c.a. e laterizi);
- Copertura edificio: mista in parte a falde con due abbaini a due spioventi e in parte con terrazza;
- Manto di copertura edificio: tegole di cotto;
- Ingressi edificio: portoni con telaio metallico e inserti in vetro in via Clesi, 6 e via Marsala, 28 e due saracinesche metalliche avvolgibili lato via Marsala;
- Scala: rampa a 180 °, con gradini in graniglia e balaustra in ferro;
- Altezza interna utile autorimessa: H=3,30 mt;
- Altezza interna residenziale: H=2,90 mt;
- Altezza sottotetto: Hmax= 2,40 mt - Hmin= 0,60 mt
- Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: mista, piastrelle in graniglia e ceramica;
- Pavimentazione terrazza e sottotetto: ceramica
- Infissi interni: porte lignee intelaiate con inserti, finestre e porte finestre persiane a doppia anta con telai in alluminio;
- wc: n.4;
- Veranda con soprastante impianto fotovoltaico: struttura in vetro e alluminio di 22,57 m²;
- Esposizione: doppia, su via Clesi e via Marsala;
- Luminosità immobile: buon livello di illuminazione naturale e grado medio di soleggiamento;



Impianti primari

impianto elettrico sottotraccia.

Impianto idrico sottotraccia.

Impianto di smaltimento acque reflue collegato alla rete fognaria dinamica comunale;

Impianto a gas: allacciato alla rete comunale di distribuzione del metano;

Impianto fotovoltaico: ubicato sulla copertura a falda con tegole fotovoltaiche (totale integrazione architettonica) della terrazza al piano terzo. Potenza di 3 Kw, con autorizzazione alla realizzazione della copertura in data 17/05/2012 e il riconoscimento della tariffa incentivante con convenzione GSE in data 16/09/2013 (*Allegato 9*).

Altri impianti: impianto citofonico e in alcuni ambienti (camera, cucina) sono presenti dei condizionatori con unità "split".

- Da una preliminare verifica gli impianti appaiono funzionanti ed esternamente in discreto stato conservativo;
- Dichiarazione conformità impianti: sprovvisti;
- Certificato APE: sprovvisto;

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile è occupato e utilizzato come abitazione dal nucleo familiare del soggetto esecutato.

A seguire un estratto della documentazione fotografica (*Allegato 11*) del bene immobile.



Edificio in oggetto lato via Clesi



Salone piano primo



Wc piano primo



Cucina piano primo



Vano scala



Corridoio piano secondo



Camera piano secondo



Wc piano secondo



Terrazza verandata piano terzo



Locale sottotetto piano terzo



Autorimessa piano terra



Contesto di zona via Marsala



PROVENIENZE VENTENNALI BENE PIGNORATO

Periodo	Proprietà	<u>Atti</u>			
Dal 10/05/1988 ad oggi	Pervenuto in virtù di Atto di Vendita del 10/05/1988 Notaio Vincenzo Cottone - Rep.n. 623 – Racc. n. 219	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Cottone	10/05/1988	623	219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conserv. Palermo	09/06/1988	25525	19499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ADE Palermo	30/05/1988	1U-6624	

Si sono acquisiti integralmente gli atti di Provenienza fino alla data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. In particolare si è ottenuto in data 26/06/2023 presso l'Archivio Notarile di Palermo l'Atto di Vendita del 10/05/1988 e nella medesima data è stato acquisito l'elenco formalità relativo al soggetto esecutato.

Il cespite pignorato è pervenuto al debitore esecutato, in virtù di Atto di Vendita del 10/05/1988, da Scalisi Saveria +6, Notaio Vincenzo Cottone Rep.n. 623 – Racc. n. 219, trascritto in Palermo in data 09/06/1988 ai nn. 25525/19499 (**Allegato n. 12**).

L'atto di Compravendita ha come oggetto *“fabbricato di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione composto da due piani al piano terra e due piani al piano primo”*.

L'immobile è pervenuto ai venditori in virtù di:

- per 1/2 è pervenuto con Atto di Vendita del 22/03/1983 Notaio Sorrentino Rep. n. 8288 e registrato a Corleone (PA) il 09/04/1984 al n. 149;
- per 1/2 è pervenuto per Successione Legittima del 12/11/1986 con denuncia n. 70, volume 185.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

1. Sussiste continuità nelle trascrizioni (art. 2650 c.c.) per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
2. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
3. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dell'elenco formalità acquisito online in data 25/09/2023 (**Allegato n. 12**) tramite il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate non si rileva l'esistenza, oltre alla trascrizione del pignoramento che ha dato impulso alla procedura, della trascrizione di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.

Menzione negativa ai sensi del art. 561 c.p.c.

Non sono pendenti procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

Nelle more di una definitiva valutazione del G.Es. si indica:

A) Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Ripristino stato originario tramite lavori edili di rimozione.

B) Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura:

Pignoramento che ha dato impulso alla Procedura.

Trascrizione del 07/02/2023 - registro particolare 4738 registro generale 5864

Ufficio giudiziari Tribunale Termini Imerese repertorio 251/2021 del 28/11/2022

Presentazione n. 2

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 17/07/2023 acquisito in data 19/07/2023 direttamente presso gli Uffici del Comune di Contessa Entellina (PA) in base al Programma di Fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale con Delibera Consiliare n. 36 del 17/05/1969 e legittimata dalla C.P.C. nella seduta del 23/05/1969 ai nn. 17800/23716 la particella 1402 (ex 927) dove insiste l'edificio in oggetto ricade in zona **B** entro la perimetrazione del centro edificato (**Allegato n. 13**).

Sono vigenti le seguenti prescrizioni:

- D Densità fondiaria max: 5 mc/mq per lotti di estensione superiore a 120 mq;
- Densità fondiaria max: 9 mc/mq per lotti di estensione inferiore a 120 mq;
- Volumetria max: 1.000 mc;
- Distanza max tra pareti finestrate: 10,00 ml;
- Altezza massima assoluta: mt 11,00.



In base alle caratteristiche dimensionali ed architettoniche (altezza edificio, numero di piani, ecc.) per il fabbricato in oggetto, **si può presumere la rispondenza** del cespite staggito con la vigente normativa urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio non è regolare per la legge n° 47/1985 e seguenti.

L'immobile staggito **non è regolare** dal punto di vista edilizio.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti formalmente diritti demaniali o usi civici.

In data 19/07/2023 lo scrivente ha proceduto all'accesso atti edilizi presso gli uffici del Comune di Contessa Entellina.

In base allo studio della documentazione edilizia acquisita (**Allegato n. 14**) è emerso, per il bene pignorato, la seguente cronistoria edilizia/autorizzativa:

- 1) Fabbricato originario costruito presumibilmente intorno al 1960;
- 2) Progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 10/11/1989
- 3) Concessione Edilizia per demolizione e ricostruzione n. 633 del 11/11/1989;
- 4) Verbale inizio lavori del 22/11/1989;
- 5) Verbale fine lavori del 28/07/1990;
- 6) Certificato di Abitabilità del 19/12/1991.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Verifica regolarità edilizia bene pignorato

Per la verifica della regolarità edilizia dell'intero edificio pignorato, come riferimento per un confronto con l'attuale disposizione degli spazi, si sono utilizzati gli elaborati grafici concessori e in particolare come da nota di riscontro del 10/10/2023 (**Allegato n. 15**) i disegni riportati nell'allegato alla Concessione Edilizia denominato "disegno architettonico" che rappresenta di conseguenza la Variante al progetto approvato. Nella sopramenzionata nota si attesta la conformità edilizio/urbanistica dei grafici indicati nel suddetto allegato.

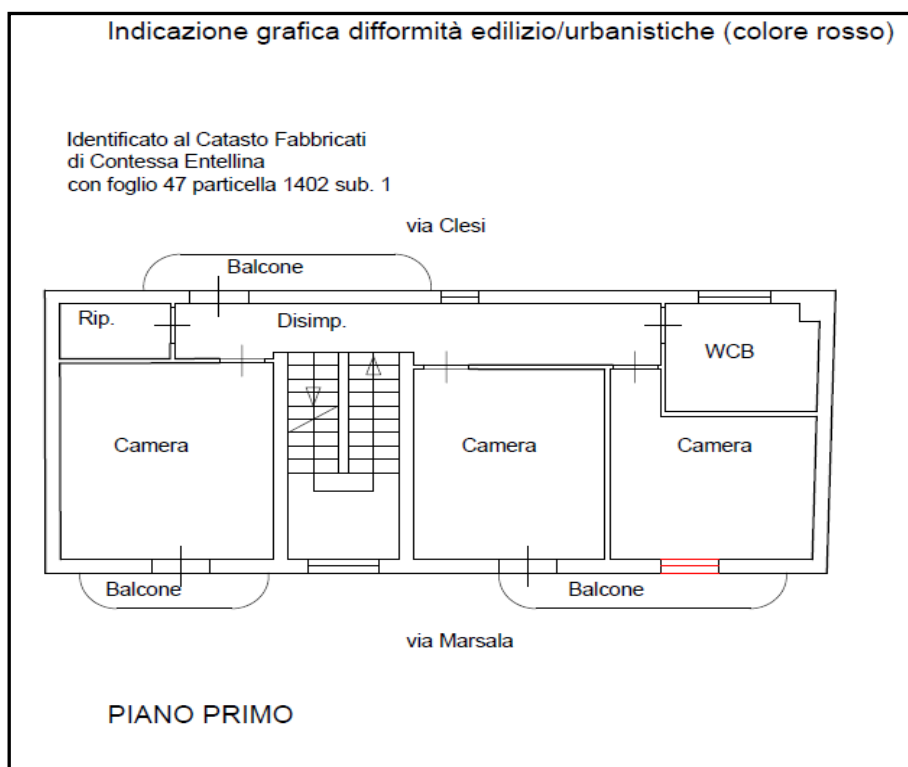


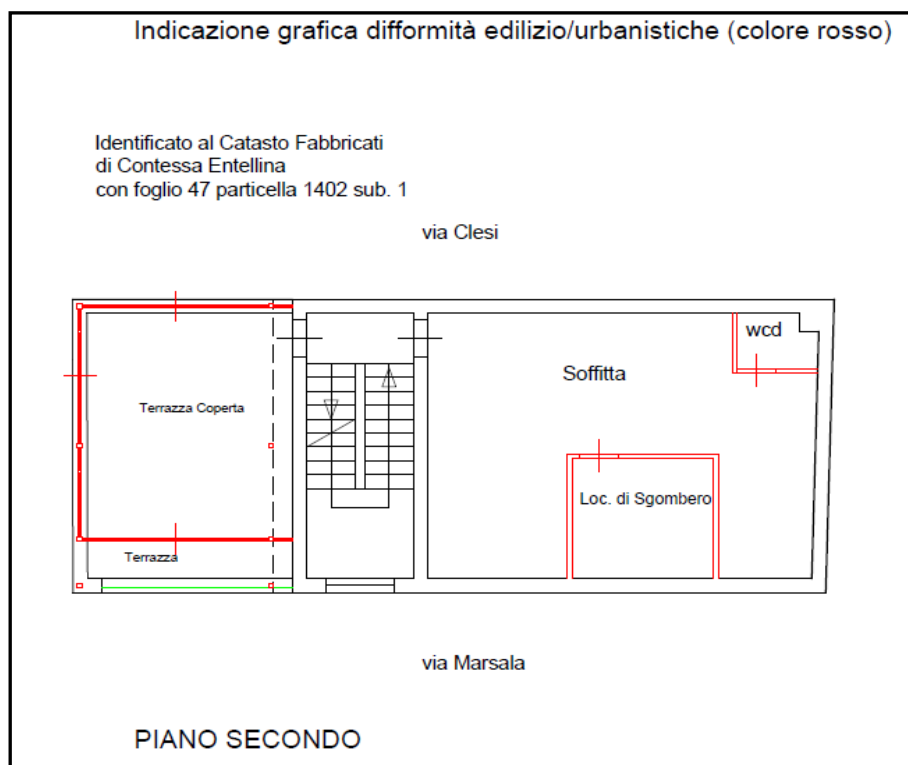
Dal confronto quindi nello specifico si sono rilevate le seguenti diversità edilizie:

- 1) Realizzazione di un locale di sgombero e di un wc nel locale sottotetto e di una veranda nel secondo piano, difformità coincidenti con quelle catastali già menzionate nell'apposito paragrafo;
- 2) In luogo di una finestra, nel piano primo prospiciente la via Marsala, è stata eseguita una porta/finestra che permette accesso diretto al balcone.

Non si sono rilevate difformità edilizie nelle restanti elevazioni (piano seminterrato e piano terra) dell'edificio.

Di conseguenza, come rappresentato nel grafico a seguire (**Allegato n. 16**), si può asserire che **non è verificata** la conformità edilizio/concessoria dell'immobile.





Regolarizzazione edilizio/concessoria del bene

Dal punto di vista edilizio le difformità indicate non sono suscettibili di regolarizzazione in base alla tipologia dell'abuso (aperture su prospetto principale, realizzazione di nuovi "vani") e alla destinazione urbanistica residenziale in cui ricade l'immobile.

Si deve quindi procedere al ripristino del locale sottotetto originario e della terrazza rimuovendo il locale di sgombero, il wc e la veranda esterna.

Le suddette opere edilizie rientranti nella categoria di "edilizia libera" sono disciplinate dall' art. 3 della L.R. 2/2022 (ex art. 3 della L.R. 23/2021).

In sede di rimozione del locale di sgombero è conveniente anche procedere alla rimozione in sicurezza del serbatoio in eternit posizionato nel locale sottotetto.

Costi complessivi di regolarizzazione

I costi complessivi per la regolarizzazione edilizia fondata sulle opere di ripristino dello stato originario in conformità con gli elaborati grafici concessori sono pari a corpo a **€ 3.000,00**



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali gravanti sul bene pignorato salvo quelli disciplinati dal c.c.. Non è stato costituito un condominio, non è presente un regolamento condominiale né carature millesimali. Non esistono quote e/o spese condominiali inerenti l'unità immobiliare pignorata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere, ai fini di una vendita, alla formazione di un lotto unico.

Il lotto unico è così costituito:

Bene N° 1 - proprietà (quota 1/1) di una palazzina per civile abitazione di 4 elevazioni fuori terra sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) e composta dall'unione di un fabbricato che si sviluppa su 4 piani fuori terra con ingressi principali in via Clesi, 6 e in via Marsala, 28 e di un locale autorimessa con ingresso in via Marsala, 24.

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Metodologia applicata

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsivo" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (*vendita forzata*) e della tipologia dell'immobile (*palazzina per civile abitazione*) si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio fondamentale dell'estimo e usuale per questa categoria di stima: il metodo comparativo.

Nel caso in oggetto il "criterio comparativo" consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di beni, aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona e comunque nel centro urbano del Comune di Contessa Entellina o in aree e comuni limitrofi e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

Il ragionamento valutativo si è basato sull'elaborazione e sulla ponderazione delle diverse caratteristiche intrinseche e contestuali che qualificano sia il compendio pignorato con la propria specificità che i singoli immobili comparativi.



Fonti di informazione

Non essendo presenti agenzie immobiliari o esercizi di mediazione immobiliare con sede nel Comune di Contessa Entellina (PA) ai fini di un'efficiente ricerca di immobili da comparare con l'edificio in oggetto si è proceduto ad interpellare le agenzie immobiliari e i mediatori con sede nei comuni limitrofi e in particolare

1. Agenzia immobiliare *Medistudio Immobiliare S.R.L.S*, via Roma, 14, Chiusa Sclafani;
2. Agenzia immobiliare *Immobiliare 2000 Srls* Corso Umberto I, 102, Sambuca di Sicilia;
3. Agenzia immobiliare *Imm.Re Terracasa Di Iannazzo Ciro*, via Bentivegna, 21, Corleone;
4. Agenzia immobiliare *CSA Consulenza Servizi Assistenza*, Corso dei Mille, 90, Corleone;
5. Intermediari privati:
 - I. Progetto casa di Ranieri Sara;
 - II. Mediatore privato Ornella

Come ulteriore conferma e solo per avere un'indicazione di massima sui valori si sono ricavati i dati dell'Osservatorio dei valori OMI Agenzia del Territorio (2 semestre 2022) della zona (*centro urbano*) secondo i quali i valori delle abitazioni di tipo civile sono compresi tra i 420 e i 580 €/mq.

Mentre i valori delle abitazioni di tipo economico (caratteristiche più simili all'edificio in oggetto) sono compresi tra i 345 e i 500 €/mq. I prezzi per le autorimesse invece oscillano tra 310 e i 460 €/mq. I sopraindicati dati sono in linea con quanto emerso dall'indagine di mercato inerente sia unità immobiliari residenziali che i locali autorimesse (*Allegato n. 17*).

Considerazioni valutative sul bene pignorato

Il mercato immobiliare di Contessa Entellina, parimenti a quello dei comuni adiacenti, è esclusivamente basato sullo scambio di unità residenziali per lo più abitazioni ubicate in edifici multipiano, ed è tendenzialmente molto debole, saturo e con un numero di transazioni registrate negli ultimi anni molto scarso.

Dall'indagine di mercato e sulla scorta di interviste con operatori immobiliari locali è emerso che il centro urbano di Contessa Entellina in cui è sito il bene pignorato ha una attrattività bassissima con una domanda di unità residenziali quasi inesistente a fronte di un'offerta lievemente più elevata ma sempre molto limitata.

Per la stima del valore di mercato del compendio si sono ponderati i seguenti elementi valutativi:

1. Ubicazione in una zona ai limiti della perimetrazione del centro urbano in una strada di modesta importanza logistica;



2. Zona scarsamente urbanizzata, ad uso prettamente residenziale e mal servita da beni pubblici e socio economici per la collettività;
3. Contesto con tessuto edilizio di tipo popolare e con assenza di attività commerciali e terziarie;
4. Edificio con caratteristiche costruttive e architettoniche di livello popolare, privo di ascensore,
5. Conformazione su 4 elevazioni fuori terra;
6. Dimensione commerciale dell'intero edificio pignorato molto grande e pari a 297,08 m²;
7. Esistenza di alcune difformità catastali ed edilizie regolarizzabili solo tramite interventi edilizi di ripristino e rimozione.
8. Mercato immobiliare tendenzialmente statico con pochissime compravendite registrate negli ultimi anni e con una domanda quasi inesistente di tipo locale e un'offerta molto debole;
6. Condizioni manutentive dell'immobile complessivamente sufficienti ma con l'esistenza di diversi danneggiamenti e in particolare ammaloramenti con fessurazioni nell'intradosso di tutti i balconi e nei cornicioni, danni diffusi da infiltrazione in alcune porzioni delle pareti perimetrali e lievi lesioni, di cui alcune "passanti", nei muri divisorii;
7. Immobile dotato di doppio affaccio e prospiciente su due strade parallele che si sviluppano su due livelli differenti;
8. Edificio con esposizione normale e sufficiente luminosità;
9. Grado di finitura degli interni di livello basso;
10. Buon grado di fungibilità;
11. Elevato grado di frazionamento;
12. Presenza di un impianto fotovoltaico ubicato sulla copertura a falda della terrazza al piano terzo con potenza di 3 Kw, e con riconoscimento della tariffa incentivante con convenzione GSE del 16/09/2013;
13. Stato impiantistico complessivamente adeguato e funzionante ma necessario di verifica e di redazione delle Di.Co ai sensi del D.M. 37/08;

Dalle risultanze dell'indagine di mercato è emerso, come è riportato nella tabella di valutazione con i comparativi (*Allegato n. 18*) che gli immobili a destinazione residenziale ubicati nel centro urbano del Comune di Contessa Entellina e con le medesime caratteristiche architettoniche e dimensionali del bene staggito hanno valori di vendita compresi in un range tra i 300 - 500 €/mq, a seconda delle condizioni manutentive, della dimensione e del posizionamento rispetto al centro urbano.

Valore di mercato del compendio immobiliare

La stima dell'unità immobiliare è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 comparativi ubicati nel centro urbano di Contessa Entellina tutti offerti a libero mercato e aventi rispetto all'immobile in oggetto le medesime caratteristiche generali e analoghi sotto il profilo funzionale.



Il grado di commerciabilità del cespite, a parere dello scrivente, ponderando principalmente le condizioni statiche del mercato immobiliare caratterizzato da una domanda quasi inesistente e le peculiarità del bene (la grande dimensione, lo sviluppo su 4 elevazioni, la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria) è **molto basso**.

Esaminando gli elementi valutativi del bene pignorato sopramenzionati si è attribuito un **valore di mercato** unitario pari 300,00 €/mq ovvero un valore di mercato complessivo di 300,00 €/mq X 297,08 m² = (arrotond.) € 90.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina a destinazione residenziale con locale autorimessa	297,08 mq	300,00 €/mq	€ 89.124,00	100,00%	€ 89.124,00
Valore di stima a mercato (arrotond.):					€ 90.000,00

Valore di stima (valore di mercato) del compendio immobiliare pignorato (1/1): **€ 90.000,00**

Come già spiegato il valore di mercato unitario di 300,00 €/mq deriva dall'elaborazione della tabella di valutazione (**Allegato 18**) inserendo nel processo di confronto con i comparativi gli opportuni aggiustamenti in base alle proprie caratteristiche estimative e dove il giudizio di merito riportato in percentuale è attribuito al singolo comparativo rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

È stata inoltre anche applicata una riduzione del 10% che tiene conto della scontistica esistente in un eventuale trattativa all'interno di un mercato immobiliare come quello in oggetto statico e debolissimo.

Si riporta la tabella di valutazione con i comparativi.



TABELLA COMPARATIVI - RESIDENZIALI					
CONTESSA ENTELLINA - via Clesi, 6/ via Marsala					
<div style="display: inline-block; width: 50px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> IMMOBILE <div style="display: inline-block; width: 50px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></div> COMPARATIVI					
CARATTERISTICA					
	1	2	3	4	
Data dell'indagine di Mercato	22/09/2023	25/09/2023	25/09/2023	26/09/2023	
Indirizzo	via Provinciale, 1	via San Rocco	via Croja	via Zinnie	
Localizzazione	Contessa Entellina	Contessa Entellina	Contessa Entellina	Villagrazia di Carini	
Descrizione immobile	Appartamento ubicato al 1° con ingresso in ampio disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. Dotato impianti riscaldamento. Appartamento in buono stato, edificio in sufficienti condizioni ma necessario di lavori di manutenzione.	Palazzina di 3 piani fuori terra; salone, soggiorno, cucina, studio piano terra, 4 camere al piano primo, 2 camere e terrazza al secondo piano. Complessivamente 4 bagni. Condizioni manutentive ottime. Posto auto.	Appartamento panoramico, piano terra così composto: soggiorno e cucina a vista, salotto, una stanza da letto matrimoniale e un bagno con doccia e vasca. Complessivamente 5, locali. Ottimo stato. Edificio di 3 piani fuori terra in buone condizioni.	Palazzina di 2 piani fuori terra con ingresso-soggiorno (utilizzabile come garage) comunicante con amplissimo vano da adibire a ripostiglio al piano terra e da 3 vani corridoio, doppio servizio piano primo e terrazzo con sottotetto al piano secondo.	
Superficie Commerciale	120,00	200,00	100,00	150,00	
Richiesta/prezzo venduto (Euro)	35.000,00	80.000,00	40.000,00	55.000,00	
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	300,00	400,00	400,00	350,00	
Porzione/cielo terra	Porzione	Cielo terra	Porzione	Porzione	
Piano	1°	T-1°-2°	Rilazato	T-1°-2°	
Condizioni di manutenzione immobile	Sufficienti	Ristrutturato	Molto buone	Buone	
Livello impiantistico	Adeguate	Adeguate	Adeguate	Adeguate	
Esposizione	Normale	Normale	Molto buona	Normale	
Grado di fungibilità	Basso	Discreto	Normale	Normale	
Pertinenze	NO	SI	NO	NO	
Condizioni conservative edificio	Appena sufficienti	Normali	Buono	Buone	
FONTI	Intermediario privato Progetto Casa di Ranieri Sara	Agenzia immobiliare Medistudio Immobiliare S.R.L.S.	Agenzia immobiliare Imm.Re Terracasa Di Iannazzo Ciro	Intermediario privato Ornella	
FOTO EDIFICI COMPARATIVI					
AGGIUSTAMENTI (%)	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Contesto di zona %	Residenziale	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Caratteristiche qualitative del fabbricato %	Normali	0%	0%	0%	0%
Distribuzione verticale %	T-1°-2°-3°	INFERIORE	SUPERIORE	SIMILE	INFERIORE
Stato manutentivo interno %	Sufficiente	5%	-5%	0%	5%
Livello impiantistico %	Normale	0%	-10%	-10%	-5%
Superficie Commerciale %	297,08	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
Esposizione %	Normale	-10%	-5%	-10%	-10%
Pertinenze %	Autonimessa	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Condizioni esterno fabbricato %	Parzialmente insufficiente	-5%	0%	0%	0%
Dotazioni impiantistiche %	Impianto fotovoltaico	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE
Trattativa Commerciale %	Mercato statico	5%	0%	5%	5%
TOTALE % PONDERATO		-10%	-35%	-25%	-15%
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		270	260	300	298
VALORE DI MERCATO unitario (€/mq)		300,00			
VALORE DI MERCATO (€)		90.000,00			

TABELLA DI VALUTAZIONE



Detrazioni e correzioni del valore di mercato

Come illustrato nei paragrafi precedenti il bene presenta alcune difformità catastali ed edilizie suscettibili di regolarizzazione tramite interventi edilizi di ripristino e rimozione.

Di conseguenza al valore di mercato ricavato, come esplicitato nella tabella sottostante, occorre ponderare i seguenti decrementi relativi a tutti i costi di regolarizzazione:

Costi totali rimozione serbatoio in eternit	€ 600,00
Costi totali regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi totali regolarizzazione edilizio - opere ripristino	€ 3.000,00
Costi totale da detrarre dal valore di mercato	€ 4.600,00

In conclusione i costi complessivi per la regolarizzazione dell'immobile sono **€ 4.600,00**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le caratteristiche del bene pignorato, la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, la mancata immediata disponibilità tenuto conto dell'attuale occupazione dell'immobile da parte della famiglia del soggetto esecutato, le condizioni statiche del mercato immobiliare si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 20%.

Di conseguenza in conclusione come schematizzato nella tabella sottostante

VALORE DI MERCATO COMMERCIALE COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 90.000,00
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DA DETRARRE DAL VALORE DI MERCATO	€ 4.600,00
VALORE DI MERCATO COMMERCIALE DETRATTO TUTTI I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	€ 85.400,00
ALIQUOTA DEL 20% DA DECURTARE DOVUTA ALL'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA	€ 17.080,00
VALORE PREZZO BASE D'ASTA	€ 68.320,00

Il **prezzo di base d'asta** del compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova è pari a **€ 68.000,00* (Euro sessantotto/00)**

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, li 12/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ferro Fabrizio



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N.1 Indicazione ubicazione con sovrapposizione immagine satellitare con Estratto di Mappa;
- ✓ N.2 Certificati Residenza storica ed estratto Stato civile;
- ✓ N.3 Documentazione catastale vigente;
- ✓ N.4 Planimetrie catastali;
- ✓ N.5 Planimetrie stato di fatto;
- ✓ N.6 Planimetrie con indicazione difformità catastali;
- ✓ N.7 Nota Commissariato usi Civici;
- ✓ N.8 Valori Agricoli Medi;
- ✓ N.9 Documentazione impianto fotovoltaico;
- ✓ N.10 Sentenza Tribunale assegnazione immobile;
- ✓ N.11 Documentazione fotografica;
- ✓ N.12 Atti di provenienza ed Elenco Formalità;
- ✓ N.13 Certificato destinazione urbanistica;
- ✓ N.14 Documentazione Edilizia;
- ✓ N.15 Nota di riscontro Ufficio tecnico;
- ✓ N.16 Planimetrie con indicazione difformità edilizie;
- ✓ N.17 Valori OMI;
- ✓ N.18 Tabella di valutazione;
- ✓ N.19 RDAC Trasmissione perizia di stima.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Descrizione generale bene pignorato

Il lotto pignorato nel complesso è una palazzina per civile abitazione di 4 elevazioni fuori terra sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) e composta dall'unione di due beni: un fabbricato (sub 1) che si sviluppa su 4 piani fuori terra con ingressi principali in via Clesi, 6 e in via Marsala, 28 e un locale autorimessa (sub 2) con ingresso in via Marsala, 24.

Bene N° 1 – piena proprietà (1/1) di una palazzina ad uso residenziale che si innalza di 4 elevazioni fuori terra sita nel comune di Contessa Entellina (PA) dotato di due ingressi principali autonomi; il primo posizionato in via Clesi n° 6 che permette l'accesso direttamente al piano primo catastale e l'altro in via Marsala, 28 che conduce invece al piano terra catastale.

Il bene internamente presenta la seguente distribuzione degli spazi in base ai piani catastali:

- ✓ piano seminterrato: ingresso (via marsala, 28), vano scala, locale cantina ad uso studio con accesso diretto tramite apertura con saracinesca;
- ✓ piano terra: ingresso (via Clesi, 6), vano scala, cucina con balcone, disimpegno, wc e salone;
- ✓ piano primo: vano scala, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e wc;
- ✓ piano secondo: vano scala, soffitta con wc e locale sottotetto e terrazza quasi interamente verandata con soprastante impianto fotovoltaico.

Si segnala che nel locale di sgombero del sottotetto al piano secondo è stato rinvenuto un serbatoio in eternit in buono stato conservativo. Sarebbe opportuno oltre che prevedere un piano di visite periodiche al fine di verificare le condizioni manutentive in termini di compattezza e coesione procedere direttamente alla rimozione.

Il bene allo stato attuale ha una superficie lorda coperta di 311,20 m², netta (utile) di 127,29 m².

L'immobile è dotato di n. 5 balconi di cui 4 prospicienti la via Marsala (rispettivamente 2 al piano terra e 2 al piano primo) e 1 al piano primo prospiciente la via Clesi, oltre a n.12 tra finestre e porte finestre.

La superficie totale dei balconi, di cui uno assimilabile ad una loggia, è di 23,59 m².

Al secondo piano è presente una soffitta di 34,42 m² oltre ad una veranda di 22,57 m², sulla cui copertura insistono i pannelli fotovoltaici, e una terrazza scoperta di 4,56 m².

Bene N° 2 – piena proprietà (1/1) di un locale autorimessa, collegato direttamente col bene 1 tramite porta lignea, sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) con ingresso rappresentato da un'apertura con saracinesca in via Marsala, 24. L'unità immobiliare ha una sagoma rettangolare ed è un unico



locale ad uso garage di superficie lorda coperta 52,95 m² con un piccolo ripostiglio di 3,40 m² adibito a locale tecnico nel quale è posizionato il serbatoio con relativa autoclave. Il bene presenta un accesso diretto da strada (via Marsala) rappresentato da una saracinesca e una sola finestra.

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Contessa Entellina e nello specifico nel tratto tra la via Clesi e la via Marsala.

La microzona si trova geograficamente ai limiti del perimetro urbano distante dal centro circa 450 metri. Il contesto di zona è ad uso prettamente residenziale, sufficientemente urbanizzata dal punto di vista primario ma scarsamente dotata di opere di urbanizzazione secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso ma si è effettuato il primo accesso e il contestuale sopralluogo tecnico senza difficoltà.

Il bene è risultato occupato dalla sua famiglia ed è utilizzato come abitazione.

Corrispondenza catastale del bene pignorato

Il bene staggito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Contessa Entellina con

- foglio 47 particella 1402 sub 1 cat. A/3 consistenza 9 vani e superficie catastale 233 m²;
- foglio 47 particella 1402 sub 2 cat. C/6 consistenza 47 m² e superficie catastale 47 m².

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato.

Non sussiste la corrispondenza catastale dello stato dei luoghi.

L'immobile non è conforme rispetto alla vigente planimetria catastale presentata con deposito prot. n. 1245264 in data 15/05/1991.

In particolare rispetto allo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di una finestra in luogo un ingresso nel locale garage al piano seminterrato;
- 2) Esecuzione di una finestra prospiciente la via Clesi (piano terra);
- 3) Spostamento di una porta del disimpegno e di una finestra fronte la via Clesi (piano terra);
- 4) Costruzione del locale di sgombero e di un wc nel locale soffitta (piano secondo)
- 5) Realizzazione della veranda con elementi in vetro e alluminio la cui copertura funge da base per i pannelli fotovoltaici dell'impianto esistente a servizio dell'edificio (piano secondo).

La disposizione dei locali al piano primo corrisponde alla rappresentazione nella planimetria catastale. L'immobile pignorato ad oggi è utilizzato in conformità alla sua destinazione catastale.

Per le difformità n. 1, 2 e 3 occorre procedere al rifacimento della planimetria catastale dell'intero edificio mentre per le difformità n. 4 e 5 occorre procedere al ripristino della disposizione spaziale originaria quindi con relativa rimozione del locale di sgombero e del wc nel locale sottotetto e della veranda. I costi complessivi per la sola regolarizzazione catastale delle difformità nn. 1, 2 e 3 sono stimati in questa sede in € 1.000,00.



Verifica regolarità edilizia bene pignorato

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 17/07/2023 in base al Programma di Fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale con Delibera Consiliare n. 36 del 17/05/1969 e legittimata dalla C.P.C. nella seduta del 23/05/1969 ai nn. 17800/23716 la particella 1402 (ex 927) l'area dove insiste l'edificio in oggetto ricade in zona B.

L'immobile staggito non è regolare dal punto di vista edilizio.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non si può asserire con certezza se sono presenti diritti demaniali o usi civici e di conseguenza per quest'ultimi si è calcolato l'eventuale costo di affrancazione.

In base allo studio della documentazione edilizia acquisita è emerso che il bene originario è stato costruito presumibilmente intorno al 1960, che in data 11/11/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia per demolizione e ricostruzione n. 633 e che dal 19/12/1991 l'edificio è dotato di Certificato di Abitabilità.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Verifica regolarità edilizia bene pignorato

Per la verifica della regolarità edilizia dell'intero edificio pignorato si sono utilizzati gli elaborati grafici concessori e in particolare come da nota di riscontro del 10/10/2023 i disegni riportati nell'allegato alla Concessione Edilizia "disegno architettonico" che rappresenta la Variante al progetto approvato.

Nella sopramenzionata nota si attesta la conformità edilizio/urbanistica dei grafici indicati nel suddetto allegato.

Dal confronto si sono rilevate le seguenti diversità edilizie:

- 1) Realizzazione di un locale di sgombero e di un wc nel locale sottotetto e di una veranda nel secondo piano, difformità coincidenti con quelle catastali.
- 2) In luogo di una finestra, nel piano primo prospiciente la via Marsala, è stata eseguita una porta/finestra che permette accesso diretto al balcone.

Non si sono rilevate difformità edilizie nelle restanti elevazioni (piano seminterrato e piano terra)

Costi complessivi di regolarizzazione edilizia

I costi complessivi per la regolarizzazione catastale ed edilizia (rimozione e ripristino) comprendendo anche la spesa per la rimozione del serbatoio in eternit presente nel locale sottotetto sono € 4.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Unico lotto			
Ubicazione:	Comune di Contessa Entellina (PA) edificio di 4 piani fuori terra con ingressi in via Clesi, 6 e in via Marsala		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio a destinazione residenziale Catasto Fabbricati con foglio 47 particella 1402 sub 1 cat. A/3 consistenza 9 vani e superficie catastale 233 m ² ; foglio 47 particella 1402 sub 2 cat. C/6 consistenza 47 m ² e superficie catastale 47 m ² .	Superficie commerciale	297,08 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile presenta condizioni manutentive sufficienti con la presenza di diversi danneggiamenti (danni da infiltrazioni diffusi, lievi lesioni nei muri divisorii, deterioramenti balconi e cornicioni)		
Descrizione:	<p>Lotto unico - Il lotto pignorato è una palazzina per civile abitazione sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) composta dall'unione di due beni immobili: un fabbricato (sub 1) che si sviluppa su 4 piani fuori terra e un locale autorimessa (sub 2).</p> <p>Bene N° 1 (sub 1) – piena proprietà (1/1) di una palazzina ad uso residenziale che si innalza di 4 elevazioni fuori terra dotato di due ingressi principali autonomi; il primo posizionato in via Clesi n° 6 che permette l'accesso direttamente al piano primo catastale e l'altro in via Marsala, 28 che conduce invece al piano terra catastale.</p> <p>Il bene internamente presenta la seguente distribuzione degli spazi in base ai piani catastali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ piano seminterrato (catastalmente piano terra): ingresso (via marsala, 28), vano scala, locale cantina ad uso studio con accesso diretto tramite apertura con saracinesca; ✓ piano terra: ingresso (via Clesi, 6), vano scala, cucina con balcone, disimpegno, wc e salone; ✓ piano primo: vano scala, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e wc; ✓ piano secondo: vano scala, soffitta con wc e locale sottotetto e terrazza quasi interamente verandata con soprastante impianto fotovoltaico. <p>Si segnala l'esistenza nel locale di sgombero del sottotetto al piano secondo di un serbatoio in eternit in buono stato conservativo. Il bene allo stato attuale ha una superficie lorda coperta di 311,20 m², netta (utile) di 127,29 m². La superficie totale dei balconi(5), di cui uno assimilabile ad una loggia, è di 23,59 m². Al secondo piano è presente una soffitta di 34,42 m² oltre ad una veranda di 22,57 m², sulla cui copertura insistono i pannelli fotovoltaici, e una terrazza scoperta di 4,56 m².</p>		



	<p>Bene N° 2 (sub 2) – piena proprietà (1/1) di un locale autorimessa, collegato direttamente col bene 1 tramite porta lignea, sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) con ingresso rappresentato da un’apertura con saracinesca in via Marsala, 24. L’unità immobiliare è ad uso garage di superficie lorda coperta 52,95 m² con un piccolo ripostiglio di 3,40 m² adibito a locale tecnico. Il bene presenta un accesso diretto da strada (via Marsala) rappresentato da una saracinesca e una sola finestra.</p> <p>Il fabbricato è ubicato all’interno del centro urbano del Comune di Contessa Entellina e nello specifico nel tratto tra la via Clesi e la via Marsala.</p> <p>La microzona si trova geograficamente ai limiti del perimetro urbano distante dal centro circa 450 metri. Il contesto di zona è ad uso prettamente residenziale, sufficientemente urbanizzata dal punto di vista primario ma scarsamente dotata di opere di urbanizzazione secondaria.</p>
Regolarità	<p>Non sussiste la corrispondenza catastale dello stato dei luoghi.</p> <p>L’immobile non è conforme rispetto alla vigente planimetria catastale presentata con deposito prot. n. 1245264 in data 15/05/1991. Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE e la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico, idrico e termico.</p> <p>Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 17/07/2023 in base al Programma di Fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale con Delibera Consiliare n. 36 del 17/05/1969 l’area dove insiste l’edificio in oggetto ricade in zona B.</p> <p>L’immobile stagionato non è regolare dal punto di vista edilizio.</p> <p>Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.</p> <p>In base allo studio della documentazione edilizia acquisita è emerso che il bene originario è stato costruito presumibilmente intorno al 1960, che in data 11/11/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia per demolizione e ricostruzione n. 633 e che dal 19/12/1991 l’edificio è dotato di Certificato di Abitabilità.</p> <p>Dal punto di vista edilizio si sono rilevate le seguenti diversità edilizie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Realizzazione di un locale di sgombero e di un wc nel locale sottotetto e di una veranda nel secondo piano, difformità coincidenti con quelle catastali; 2) In luogo di una finestra, nel piano primo prospiciente la via Marsala, è stata eseguita una porta/finestra che permette accesso diretto al balcone. <p>Non si sono rilevate difformità edilizie nelle restanti elevazioni (piano seminterrato e piano terra)</p> <p>I costi complessivi per la regolarizzazione catastale ed edilizia (rimozione e ripristino) comprendendo anche la spesa per la rimozione del serbatoio in eternit presente nel locale sottotetto sono € 4.600,00</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo si è accertato che l’immobile è occupato dalla famiglia del soggetto esecutato in forza di Sentenza del Tribunale del 16/03/2023.
Prezzo base d’asta:	€ 68.000

