

TRIBUNALE DI PALERMO
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



N° Gen. Rep. **48/2019**
Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa MARIA CRISTINA LA BARBERA**

Perizia

Lotto: IMMOBILE SITO IN CAPACI_(PALERMO) VIA EMILIA 1 (EX N.7)
(f4-p.lla 1601- sub 1)

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Fabrizio Ferro**
Custode Giudiziario: **Avv. Giuseppe Giallombardo**



Indice

PREMESSA

QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento
2. Elenco e individuazione dei beni e loro descrizione
3. Identificazione catastale del bene pignorato
4. schema sintetico-descrittivo del lotto
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. verifica e regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico edilizio
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. procedere alla valutazione dei beni
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili
14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Premessa

Con provvedimento del 24.06.2020 la Dr.ssa Alessia Lupo Giudice della Sezione VI delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, ha nominato il sottoscritto arch. Fabrizio Ferro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. 48/2019 R.G. Es.; giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico in data 07.06.2020.

Debitori della presente esecuzione immobiliare sono i [REDACTED], proprietari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile pignorato; l'immobile è pignorato per intero.

Creditore procedente Sig. [REDACTED];

Titolo esecutivo:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Custode giudiziario è stato nominato l'Avv. Giuseppe Giallombardo;

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: nessuno

Creditori intervenuti senza titolo esecutivo: nessuno

L'oggetto della procedura è costituito da un'abitazione di in villino (A/7) in Capaci (PA), Via Emilia 1 (ex civ.7) piano T, in Catasto foglio 4 particella 1601 subalterno 2 di vani 6, R.C. Euro 464,81 Superficie Catastale 143 m² (escluse aree scoperte 134 m²); Garages (C/6) superficie catastale 171 m².

Il sottoscritto CTU ha richiesto la documentazione catastale presso gli uffici competenti; il custode giudiziario Avv. Giuseppe Giallombardo ha comunicato alle parti la data del 30.07.2021 per effettuare il primo accesso dell'immobile pignorato. Accompagnato dal custode giudiziario lo scrivente ha effettuato, il sopralluogo dell'immobile, attualmente occupato dai [REDACTED], i quali hanno consentito l'accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico dello stesso (v. allegato A - verbale di sopralluogo).

Come prescritto nella sezione 2

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Perizia integrale dei Lotti: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità dei Lotti: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono stati omessi i dati identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni



sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti (ogni soggetto è pertanto indicato con una lettera alfabetica);

- Fascicolo allegati Lotto: acclude gli allegati citati in perizia, alcuni dei quali riportano dati sensibili.

QUESITI

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico al sottoscritto ha richiesto un controllo e una verifica preliminare consistente nel:

- *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.;*

L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 18/09/2020 e la documentazione risultata completa.

- *rispondere ai seguenti quesiti:*

1. *Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento*
2. *Elenco e individuazione dei beni e loro descrizione*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso dell'attuale immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.E.; per ciascuno di essi sono state elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza; inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi (quesito 2) è stata inserita nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta così individuato nell'atto di pignoramento:

- *Appartamento in villino sito nel Comune di Capaci, via Emilia n.1 (ex civico n.7), e più precisamente il villino consistente in un piano terra composto da sei vani due wc bagno cucina e soggiorno, un piano seminterrato comunicante con l'abitazione per una parte e composto da una stanza da letto un bagno e un ripostiglio guardaroba; l'altra parte del piano seminterrato divisa dall'abitazione è per un vano garage e per la rimanente parte locali di sgombero; quest'ultimo piano seminterrato S non è stato catastato, mentre la parte superiore al piano T rientra nella documentazione Rilevata al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Capaci (Palermo) foglio 4, particella 1601, Sub. 1, piano 1-2-3, categoria A/7, classe 3,*



consistenza 6 vani, rendita Euro . [...] il bene immobile si assoggetta all'espropriazione con ogni pertinenza e dipendenza come per legge.

in danno del sig. [REDACTED]

- quota di ½ in usufrutto dell'immobile sito in Capaci Via Emilia 1 (ex civico 7), già Contrada COSTA, SNC, Piano T, in Catasto al foglio 4 particella 1601 sub 1 cat. A/7, con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni
- quota di ½ in usufrutto dell'immobile sito in Capaci, Via Emilia 1 (ex civico 7) già Contrada COSTA, SNC, Piano S1 in Catasto al foglio 4 particella 1601 sub 2 cat. C/6, con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni.

In danno [REDACTED], i seguenti immobili:

- quota di ½ in piena proprietà dell'immobile sito in Capaci Via Emilia 1 (ex civico 7) già Contrada COSTA, SNC, in Catasto al foglio 4, p.lla 1601, sub 1 cat A/7
- quota di ½ in piena proprietà dell'immobile sito in Capaci Via Emilia 1 (ex civico 7) già Contrada COSTA SNC, in catasto al foglio 4, part. 1601 sub 2 cat. C6;

in danno del [REDACTED], i seguenti immobili:

- quota di ½ in nuda proprietà dell'immobile sito in Capaci Via Emilia 1 (ex civico 7), già Contrada COSTA, SNC, Piano T, in Catasto al foglio 4 particella 1601 sub 1 cat. A/7, con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni;
- quota di ½ in nuda proprietà dell'immobile sito in Capaci, Via Emilia 1 (ex civico 7) già Contrada COSTA, SNC, Piano S1 in Catasto al foglio 4 particella 1601 sub 2 cat. C/6, con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni e contemporaneamente

Trattasi di casa di civile abitazione con caratteristiche di villino sita nel Comune di Capaci (Pa)

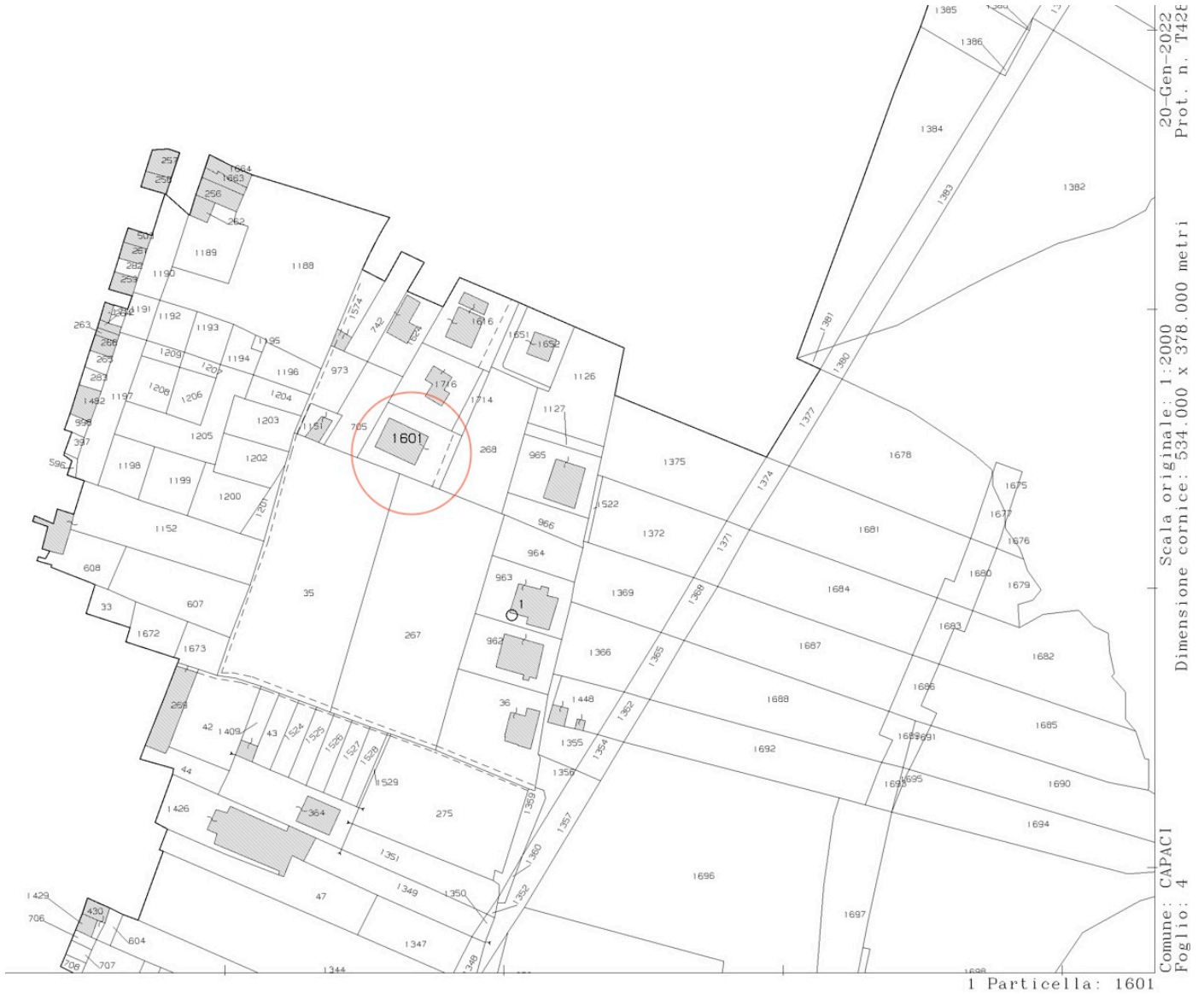
Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente, ma non sono aggiornati alla situazione attuale (v.all. C- documentazione catastale e cfr. planimetria sopralluogo)

Trattandosi di un unico bene diviso in due parti, abitazione e seminterrato/autorimessa, lo scrivente ha fornito due moduli di verifica della documentazione, tuttavia, per le condizioni e le caratteristiche stesse dell'immobile, non si può procedere alla vendita separata dei lotti per una oggettiva convenienza procedurale che esclude questa possibilità.

Lotto 1: Immobile sito in Capaci Via Emilia 1 (ex civico 7) già Contrada COSTA, SNC, in Catasto al foglio 4, p.lla 1601, sub 1 cat A/7;

Lotto 2: Immobile sito in Capaci, Via Emilia 1 (ex civico 7) già Contrada COSTA, SNC, Piano S1 in Catasto al foglio 4 particella 1601 sub 2 cat. C/6.





1 Particella: 1601



(Foto aerea Google Maps 09/02/2021);



2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare di tipo civile ad uso abitativo in Villino, (A/7) sita a Capaci (Pa) in via Emilia n.1 (ex civ. 7), disposta su un livello piano T, piano S-1, In C.F. individuata al Foglio 4 n.1601 sub.1; per mezzo del collegamento della scala interna, attualmente la parte interna risulta ampliata per circa 25,00 mq nella parte sottostante della rimessa.

L'immobile si trova in via Emilia n.1 (ex civ.7), nel Comune di Capaci, dista dal centro di Palermo circa di 18,5 Km, percorrendo l'autostrada E90 in dir. Mazara del Vallo e prospetta sulla via Emilia al n.1, una parallela sul lato monte del corso principale sulla SS 113. Il prospetto principale è esposto ad est (38°N 13°E). La via Emilia è interessata per gran parte dalla presenza di edilizia abitativa dalle caratteristiche simili, in quanto edifici residenziali dalla tipologia a villino. Il quartiere è dotato delle necessarie urbanizzazioni di tipo primario e secondario ed è fornito dai principali servizi; il luogo dista dalla stazione ferroviaria di Capaci 1,2 Km.

Il manufatto dalla tipologia a 'villino', è stato realizzato nel 1989 in assenza di concessione edilizia, su un appezzamento di terreno dalla sup. di circa 630,00 mq.

L'immobile è costituito da una sola elevazione fuori terra e possiede un piano seminterrato, accessibile tramite uno scivolo esterno, posto sul lato anteriore destro del prospetto che conduce al piano seminterrato e collega l'interno e per mezzo di una scala interna posta al piano terra. Il piano T si sviluppa su due livelli, una zona giorno rialzata a +0,10 m dove sono stati ricavati: sala d'ingresso, cucina, ripostiglio, w.c. e scala di accesso al piano cantinato; la zona notte ad una quota più alta (+1,15 m) comprende n. 2 camere da letto un w.c. e un disimpegno tipo corridoio che si affaccia internamente sul salone.

La costruzione possiede un portico su due lati rivestito esternamente in ciottoli di travertino. Sul lato sud, è stata realizzata oltre ad una tettoia in legno, anche una terrazza sopraelevata con struttura in pali di ferro con scala a chiocciola; al di sotto di questa struttura, è stata attrezzata una cucina esterna. Nella stessa area è stato realizzato un piccolo vano a cielo aperto per un recipiente gas, oggi dismesso; per queste opere, soppalco e vano a cielo aperto, non è stata presentata alcuna comunicazione. sempre dallo stesso lato un'altra scala a chiocciola esternamente, conduce al livello del seminterrato comunicando con una parte chiusa da una tettoia e utilizzata come rimessa.

I balconi esistenti hanno parapetti in ferro che oggi necessitano di interventi manutentivi per la ruggine che è presente anche sul cancello e sull'inferriata. Tutti i locali dell'abitazione, ad eccezione del locale adibito guardaroba al seminterrato, sono dotati di apertura verso l'esterno. L'immobile è pavimentato con parquet, la scala è in legno e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica industriale. I muri interni sono intonacati e tinteggiati, gli infissi sono a battente in legno verniciato con vetri camera.

Nel suo insieme il manufatto si presenta in modo definito, seppur necessitando di alcuni interventi manutentivi, che verranno esposti nel dettaglio più avanti in questa relazione. Per ciò che riguarda gli impianti: quello elettrico è provvisto di certificazione ex L.46/90 mentre per l'asservimento idrico, questo avviene mediante allaccio alla rete idrica con tubazioni sottotraccia e lo scarico di acque nere è collegato alla fognatura dinamica comunale. L'immobile non è dotato di impianto di



riscaldamento tradizionale a radiatori, in alcuni ambienti come il salone e le stanze da letto sono stati collocati dei fan-coil con unità esterna. L'immobile presenta una luce libera (altezza) pari a m 3,10 al piano T, mentre 2.94 m sulla parte rialzata; al seminterrato l'altezza varia: m 2.77 per la stanza da letto e il bagno, guardaroba m 1.95; locale garage m 3.16, locale sgombero m 3.83 e m 2.76 ÷ 2.60 variabile.

L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatto e i cui costi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

L'immobile all'interno presenta alcune tracce di umidità visibili al piano T nell'ambiente della scala e nelle camere da letto per cause di umidità, derivanti da infiltrazioni esterne del tetto provocate per il deterioramento della guaina di protezione del lastrico solare; producono fenomeni di muffe e umidità con conseguenti fessurazioni, in corrispondenza degli angoli e dell'apertura della porta finestra; i costi per il ripristino di questi interventi manutentivi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

La seconda parte dell'unità immobiliare è classificata ad uso autorimessa (C/6) ed è individuata allo stesso indirizzo a Capaci (Pa) in via Emilia n.1 (ex civ. 7), piano S-1, al catasto fabbricati al Foglio 4 n.1601 sub.2. Attualmente una parte di questi locali, è stata separata e annessa ai locali della parte superiore dell'abitazione soprastante per mezzo del collegamento della stessa scala interna.

L'immobile come abitazione (A/7) al piano terra, presenta una superficie utile interna pari a **114,72 mq**, calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione; le superfici utili dei locali sono state riportate nella seguente tabella e in pianta:

Destinazione	Parametro	Superficie Utile	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione (A/7) Piano Terra	Sup. Lorda			
Piano T. Soggiorno, ingresso, cucina, wc	79,08 mq	65,93 mq	1,00	70,60 mq
Disimpegno, Letto1, letto2, bagno	57,10 mq	48,79 mq	1,00	54,01 mq
Balconi	2,27 mq		0,25	0,57 mq
Altre superfici esterne: Portico	34,15 mq		0,35	11,95 mq
Totali Superfici (A/7)	172,6 mq	114,72 mq		137,13 mq
Destinazione Autorimessa (C/6) - P. S1 Compreso Sup. attualmente utilizzata come zona letto (35,93 mq)	162,8 mq	160,00 mq	0,55	89,54 mq
Totali Superfici (C/6)	162,8 mq	126,87		89,54 mq
Totale Sup. Commerciale [Lotto Indiviso]	335,4 mq			226,67 mq

La superficie lorda stato attuale (A/7) **172,6 mq;**

La superficie lorda dell'autorimessa (C/6) **162,8 mq;**

La superficie utile del p.T. (calpestabile) 114,72 mq

La superficie utile del p.S1. (calpestabile) 126,87 mq



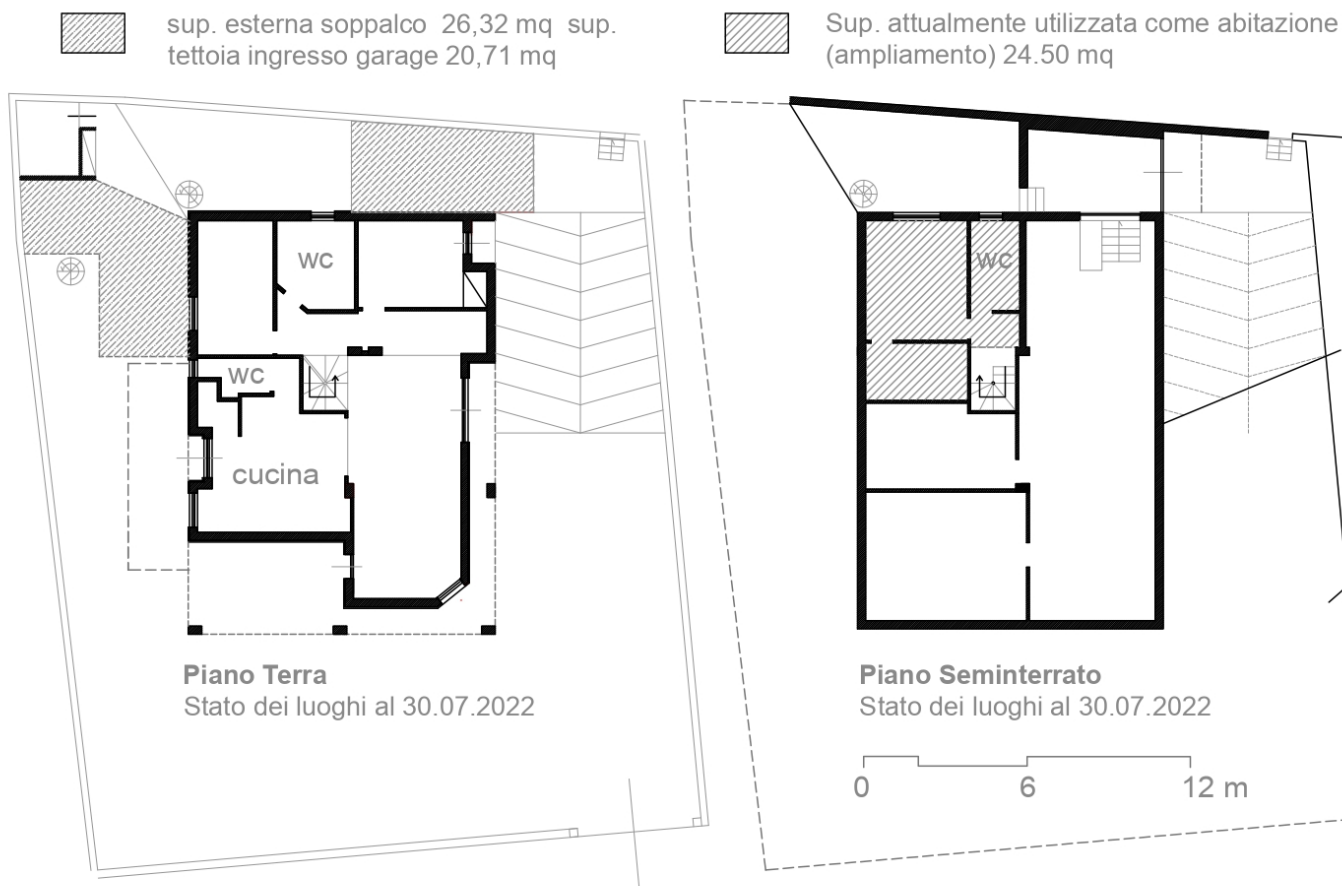
Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine posti auto coperti o scoperti, box).

Superficie commerciale

Dati metrici e parametrici

Superficie utile A/7	114,72 mq
Superfici portico e balcone (al netto delle incidenze)	12,52 mq
La Superficie commerciale dell'abitazione (A/7)	137,13 mq
Superficie commerciale dell'autorimessa (C/6)	89,54 mq
Totale della Superficie commerciale	226,67 mq



(Cfr. planimetrie tra gli allegati);



Esterno dall'ingresso angolo Est-Nord



Esterno lato Nord



Lato monte (Est) cancello elettrico



vista dall'interno sul lato Nord



vista sul soppalco con la scala a chiocciola lato Sud



particolare verso il muro di confine ad ovest

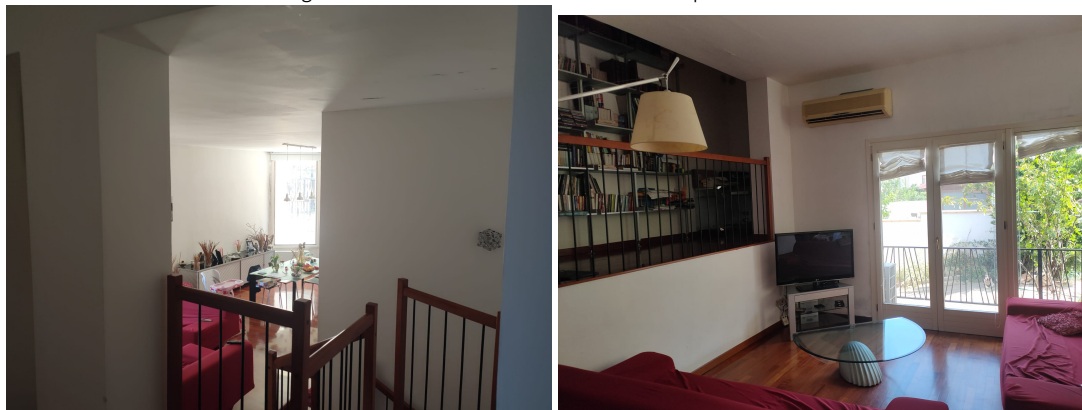




vista dal piano terra sul lato Ovest e sul lato a Nord



Interno: cucina con secondo ingresso lato sud e vista verso il salone dal piano rialzato



Interno: vista dalla scala verso il salone e dal salone verso il piano rialzato





Ingresso del locale seminterrato dal vano coperto, lato nord, porta di accesso;



Verso il muro di confine e vista verso il locale seminterrato;



Interno seminterrato, parte collegata con l'abitazione; da sx: bagno, vano armadio e stanza letto;



3. Identificazione catastale del bene pignorato

Cfr. All. C Documentazione catastale visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale corrispondente (vedi planimetria tra gli allegati);

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi				Dati di Classamento				
Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
4	1601	1	A/7	2	6 vani	143 m ² Totale escluse aree scoperte 134 m ²	Euro 464,81	T

Cfr. All. C Documentazione catastale visura storica, estratto di mappa, (per questo livello non esiste la planimetria, che perciò non figura tra gli allegati);

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi				Dati di Classamento				
Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
4	1601	2	C/6	2	153 m ²		Euro 197,54	S1

**Esatta rispondenza formale**

Abitazione, piano terra: (A/7) Quanto riscontrato e rilevato dal sopralluogo del 30/07/2021 è conforme alla planimetria catastale del 23.12.2009, ad eccezione della struttura esterna a soppalco con scala a chiocciola e parapetto, esterno e adiacente al prospetto sud, e dell'ambiente a cielo aperto posteriore che non sono riportati in questo documento.

Autorimessa, piano S 1: (C/6) Quanto riscontrato e rilevato dal sopralluogo del 30/07/2021 non è riscontrabile nella planimetria catastale che per non figura per il piano seminterrato.

Variazioni

I dati catastali sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella notifica di trascrizione e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno); ad eccezione della planimetria al piano Terra (T), che non è stata aggiornata sullo stato dei luoghi esterni, e la planimetria del sub 2 (rimessa C/6 che non figura).

Difformità: Ampliamento al piano seminterrato dell'immobile abitazione (A/7). Realizzazione camera letto bagno e guardaroba con modifica della scala di collegamento interna (prefabbricata); realizzazione all'esterno di vano



ripostiglio a cielo aperto in muratura; soppalco come terrazza con struttura in ferro e scala a chiocciola; vano a cielo aperto per recipiente gas, oggi dismesso; per queste opere esterne non è stata richiesta autorizzazione. Al piano inferiore la superficie dell'immobile (C/6) è stata frazionata. Esternamente sulla parte di accesso, è stata posta una tettoia sul muro di confine e il prospetto, ricavando un ulteriore vano con saracinesca adibito come altro ingresso del garage.

Planimetrie: confronto con il documento catastale e lo stato attuale (dx)



L'eliminazione del soppalco esterno e il ripristino, quantificati e descritti al punto 11) rientrano nei costi per l'eliminazione delle difformità, da detrarre al valore di stima; allo stesso modo, vanno detratte dal valore finale le spese occorrenti alla conclusione della sanatoria dell'immobile.

4. schema sintetico-descrittivo del lotto

L'unità immobiliare di tipo civile ad uso abitativo in Villino, (A/7) sita a Capaci (Pa) in via Emilia n.1 (ex civ. 7), disposta su un livello piano T. In C.F. individuata al Foglio 4 n.1601 sub.1; attualmente la superficie dell'abitazione risulta ampliata in una parte sottostante della rimessa, per mezzo del collegamento della scala interna. La parte sottostante è rappresentata da un locale al piano interrato destinato ad autorimessa della superficie di circa 162,8 m², riportato in catasto al Foglio 4 n.1601 sub.2; L'unità ad uso autorimessa, (C/6) accessibile dal cancello carrabile, si trova al piano S-1, fa parte dei locali seminterrati ed è stata separata e annessa all'abitazione soprastante, per mezzo del collegamento della scala interna.

Lo stato dei luoghi descritto, ad eccezione della variazione del seminterrato e delle parti esterne aggiunte, (v. par.3: *difformità*) corrisponde a identificazione in ordine alla distribuzione.

L'immobile pignorato non risulta dotato di:

- "A.P.E." attestato di certificazione energetica (D.lgs. 192/059);
- Certificazione ex L.46/90 di conformità dell'impianto elettrico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 169.711,204

5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Cfr.- copie atto di provenienza- all.D documentazione catastale e visura storica – all.C

La provenienza dell'immobile:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. verifica e regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico edilizio

L'immobile pignorato in via Emilia n.1, (ex civ.7) secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita 27/02/1989, (cfr. allegati) è stato realizzato posteriormente all'acquisto del terreno e senza alcun provvedimento autorizzativo; successivamente all'atto di compravendita, [REDACTED], i proprietari [REDACTED], avevano inoltrato presso il comune di Capaci, una richiesta di conformità ai sensi dell'art.13 della L.47/85, per mezzo del tecnico [REDACTED]. La richiesta di concessione riportava soltanto il piano terra e non includeva il piano seminterrato e la scala; dopo circa una settimana dalla domanda presentata, l'immobile fu sequestrato (06/12/1991) e due anni dopo, dissequestrato e restituito il 14/10/1993 dalla Pretura di Carini (dissequestro, sentenza n. [REDACTED]).



A seguito di queste vicende, [REDACTED], gli stessi proprietari inoltrarono presso il Comune di Capaci, una nuova richiesta di condono ai sensi della L.724/94. La documentazione e le caratteristiche dell'immobile descritte dal tecnico ([REDACTED]), presentavano una volumetria dei luoghi, che includeva nella documentazione la scala e il locale seminterrato; il sopralluogo dello scrivente (30/07/2021) ha evidenziato, tuttavia, alcune differenze rispetto alla domanda di sanatoria e alla rispondenza del manufatto. Esse consistono: in una diversa distribuzione dell'autorimessa al piano seminterrato, (S1) con un frazionamento che ha ampliato come volume l'abitazione del piano terra; oltre alle aggiunte esterne al manufatto come il soppalco e il vano tecnico a cielo aperto (lato sud) e il volume ricavato strutturalmente dalla tettoia, la quale poggia sul muro di confine ad ovest rappresentando un ulteriore difformità (cfr. documentazione e foto).

L'istanza di condono sopradescritta, [REDACTED] sanatorie del Comune di Capaci) dall'avvenuta presentazione ad oggi non è stata definita.

I pagamenti delle oblazioni effettuati alle date 18/10 e 10/11 1994, corrispondenti a Lire 7.000.000 e riferiti al D.L.551/94 (v. cfr allegato 5), si riferiscono ai casi di riduzione dell'oblazione per disagio abitativo. Tali casi, comportavano il versamento entro il 31 ottobre 1994, dell'acconto dell'oblazione nella misura del 30 per cento, come previsto dal comma 6 dell'articolo 1 D.L. 468/94, e la corresponsione di un importo fisso minore di quanto previsto dalla tabella B alla legge 724/94; infine per la parte eccedente era possibile scomputare quanto versato entro il 15 dicembre 1995 e concludere il procedimento; CIRCOLARE 17 GIUGNO 1995, N.2241/UL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI; Il completamento del procedimento riguardava anche gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, entrambi non sono stati versati e questo non ha permesso la conclusione dell'istanza entro il 1995.

Relativamente ai procedimenti non definiti, il riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione, è rappresentato dalla circolare n.1/2005 D.R.U. Regione Siciliana in applicazione all'art.17, commi 5 e 8 l.r.16/04/2003. In particolare gli oneri concessori dovuti per le pratiche di sanatoria edilizia, ai sensi della L724/94 e non ancora definite, sono quelli vigenti del comune di appartenenza alla data di entrata in vigore della l.r. n.4/2003 a cui devono essere aggiunti gli interessi legali da avvenuta notifica da parte del comune.

Dai calcoli eseguiti, per una superficie utile abitabile di mq 114,72 i costi per il contributo al costo di costruzione ammonterebbero a € 2.223,83 mentre gli oneri di urbanizzazione sarebbero € 7.532,53. A questi importi vanno aggiunti gli interessi legali, calcolati sull'importo di € 9.756,36 ottenuto dalla somma (2.223,83 + 7.532,53) dalla data di presentazione 09/03/2005 (in base alla circolare n.1/2005 D.R.U. in applicazione della L.R. 16/04/2003) fino al 30/05/2022 rappresenta il totale degli interessi di € 2.598,68 da cui:

Capitale + Interessi: € 12.355,04 (v. allegato 13).

Conformità Urbanistico edilizia

Il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Capaci relativo all'area nella quale ricade l'immobile, (rilasciato in data 28.03.2022, v.cfr. allegati) Capaci N.C.T. fg di mappa 4 particella n.1601 attesta che l'immobile ricade nelle seguenti zone:



- Z.T.O."C/3" (zone di villeggiatura con i.v.f. 0,50 mc/mq);
- Z.T.O."C/2" (zone per edilizia residenziale con i.v.t. 0,50 mc/mq) e porzione in sede stradale di previsione P.R.G. e delibera comm. n.4 del 31/10/2019.

L'area è inoltre soggetta, ai vincoli sismico L.n.64 del 02/02/1974 e paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, oltre ad essere interdetta ai fini urbanistici ed edificatori per rischi geologico geomorfologico ed idraulico, che la classificano in base al P.A.I., del D.P. n.328/2018 con rischio e pericolosità molto elevati (R/4) (P/4).

L'interruzione della sanatoria, anche a seguito di questi ultimi decreti, ha reso più complicata la valutazione dell'immobile, che ricadendo in un'area classificata dal PAI con il massimo rischio, necessita oltre alle valutazioni tecniche dell'ufficio comunale di Capaci, della compatibilità geomorfologica. Per ottenere il Nulla Osta Geomorfologico da parte dell'Autorità di Bacino condizione necessaria alla stima, - che altrimenti significherebbe non poter attribuire alcun valore al manufatto - lo scrivente, ha richiesto la nomina del [REDACTED] come Geologo di fiducia e collaboratore alla perizia per questa valutazione; la nomina per la conduzione di questa prima fase d'indagine è stata accordata dal G.E in data 21.04.2022.

Le risultanze di questa prima fase di indagine, non hanno portato alle conclusioni necessarie alla compatibilità con la sanatoria, "rilevato che i procuratori del ceto creditorio hanno rappresentato la disponibilità a sostenere i costi relativi alle ulteriori analisi geo-morfologiche prospettate dal CTU nella relazione del 6/6/2022 in atti.

Per questi motivi il G.E. il 13/01/2023, ha autorizzato e disposto di concerto con la parte creditrice in udienza telematica, il proseguimento della seconda fase, che ha comportato il rilievo del costone roccioso con le relative traiettorie dei massi (vedi allegati alla notula).

Le risultanze della seconda fase di indagine sono state trasmesse dal Geologo [REDACTED] all'Autorità di Bacino della Regione con prot. 10036 del 04/07/2023, lo stesso ufficio in data 13/07/2023 con n. prot. 17588 ha espresso il *PARERE FAVOREVOLE* relativamente alla Procedura esecutiva RGE 48/2019 del Tribunale di Palermo sulla "Compatibilità geomorfologica con il PAI della sanatoria edilizia relativa ad un edificio in via Emilia 1, nel Comune di Capaci" (v. all.).

Oltre alla perizia giurata ed al calcolo dei versamenti mancanti per la definizione della sanatoria € 12.355,04 vanno aggiunte le spese tecniche per le voci inerenti la consulenza della seconda fase di indagine Geomorfologica (la prima è stata autorizzata dal G.E.) cui si riportano di seguito le fasi essenziali della cronologia:

- 10.02.2022 *Richiesta di potersi avvalere della consulenza del Geologo;*
- 21.04.2022 *Autorizzazione spese extra per Geologo;*
- 31.05.2022 *Le risultanze della I^ fase di analisi non consentono la compatibilità Geomorfologica;*
- 13.01.2023 *Disposizione al proseguimento della II^ fase di indagine;*
- 15.05.2023 *Risultanze di compatibilità Geomorfologica;*
- 04.07.2023 *Parere di compatibilità Geomorfologica da parte dell'Autorità di bacino R.S.;*
- Tecnico (Ingegnere, Architetto) deposito calcoli genio Civile e certificato di idoneità sismica;
- Presentazione della pratica di sanatoria per il rilascio del parere del N.O. in soprintendenza BB.CC.AA.;

Per ciò che attiene alla destinazione urbanistica si riportano i documenti secondo cronologia:



16.02.1989 (prot.1265) certificato di rilasciato dal Comune di Capaci al precedente proprietario del terreno dell'immobile, [REDACTED], dove si certifica che l'area dell'immobile ricade in zona C/3 (zona di villeggiatura densità ed. 0,40 mc/mq) del P.d.F. vigente, l'edificazione è consentita mediante piano di lottizzazione;

19.03.2010 certificato di vincolo urbanistico rilasciato [REDACTED], "l'area dove ricade l'unità immobiliare è soggetta ai seguenti vincoli: - vincolo sismico L.64/1974; - vincolo paesaggistico Decreto Reg. Ass. BB.CC.AA. del 14.11.1985, confluito nel D.Lgs n.42/2004 Codice dei Beni Culturali".

Sono riportati di seguito i documenti occorsi alla valutazione di incarico per il geologo:

Dalla consultazione **del Piano Regolatore Generale del Comune di Capaci (Pa)** Delibera Commissariale del **31/10/2019**; <https://www.comune.capaci.pa.it/PIANO-REGOLATORE-GENERALE.htm> la zona dove ricade l'immobile risulta visibile nelle tavole 5, 10a, 11a, 12a. In particolare da quanto si osserva:

Tav 5 Programma di Fabbricazione vigente; L'immobile ricade in zona C/3 Zona di villeggiatura (indice di fabbricazione) 0.50 mc/mq;

Tav 10a Uso dei suoli e degli edifici e Vincoli; L'immobile ricade in zona C/2 Zona edilizia residenziale;

Tav 11a Uso dei suoli e degli edifici e P.A.I. (2018); L'immobile ricade in zona C/2 ricade in R4 Rischio molto elevato; **P4** Pericolosità molto elevata;

Tav 12a Uso dei suoli e degli edifici e Inedificabilità Geologica e Geomorfologica; la zona dell'immobile ricade tra le AREE NON UTILIZZABILI A FINI URBANISTICI ED EDIFICATORI PER RISCHIO GEOLOGICO (v. Tav.10) E AREE A PERICOLOSITA' E RISCHIO GEOMORFOLOGICO E IDRAULICO ELEVATO E MOLTO ELEVATO P.A.I. (v. Tav.11);

Le **Norme di attuazione della Relazione generale del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana (P.A.I.) del dicembre 2020 all'art. 18 Verifica di compatibilità per le opere in sanatoria**, prevedono che ai fini del rilascio della eventuale concessione in sanatoria per opere abusive che si trovano in aree perimetrate dal P.A.I., e con riferimento alle procedure. [...] "può essere rilasciato parere favorevole di compatibilità solo nel caso in cui siano stati realizzati interventi di mitigazione del rischio o siano presenti elementi di mitigazione del rischio, che elevino i livelli di sicurezza e rendano l'opera compatibile con la pericolosità esistente ed in grado di assicurare l'incolumità delle persone." L'art. 17 *Verifica di compatibilità di interventi o attività in aree perimetrate* (17.3) **per le aree a pericolosità "P3" e "P4"**, e per i "siti di attenzione" prevede che il parere di compatibilità sia rilasciato dall'Autorità competente. **Ai fini del rilascio del parere gli Enti Locali, gli Enti pubblici e le società di pubblico servizio, trasmettono uno studio di compatibilità che, sulla base di indagini di dettaglio, e con riferimento alle specifiche tematiche coinvolte (geomorfologia, idraulica e morfodinamica costiera), permette di effettuare valutazioni sull'ammissibilità delle attività e/o degli interventi proposti.**

Regione Siciliana Autorità di Bacino del Distretto idrografico della Sicilia - Serv. 4 Pareri e autorizz. Ambientali Demanio Idrico Fluviale e Polizia Idraulica (Palermo-Trapani) 13/07/2023 con n. prot. 17588 PARERE DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA FAVOREVOLE relativamente alla Procedura esecutiva RGE 48/2019 del Tribunale di Palermo sulla *"Compatibilità geomorfologica con il PAI della sanatoria edilizia relativa ad un edificio in via Emilia 1, nel Comune di Capaci"* (v. all.).



7. Indicare lo stato di possesso dell'attuale immobile

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta occupato [REDACTED]
 [REDACTED] entrambi i proprietari dell'immobile sono rispettivamente eseguiti per la quota di $\frac{1}{2}$ in usufrutto per l'immobile sito in Capaci Via Emilia 1 (ex civico 7), già Contrada COSTA, SNC, Piano T, in Catasto al foglio 4 particella 1601 **sub 1 cat. A/7**, e per la quota di $\frac{1}{2}$ in usufrutto dell'immobile sito in Capaci, Via Emilia 1 (ex civico 7) già Contrada COSTA, SNC, Piano S1 in Catasto al foglio 4 particella 1601 **sub 2 cat. C/6**.

8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento, né procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

Dalle visure ipotecarie risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]
 [REDACTED]

Quota: 1/1

Capitale: € 80.000.00

Ipoteca: € 160.000.00

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]
 [REDACTED]

Quota: 1/1

Capitale: € 80.000.00

Ipoteca: € 160.000.00

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]
 [REDACTED]

Quota: $\frac{1}{2}$ nuda proprietà

A favore di: [REDACTED]
 [REDACTED]

quota $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]



[REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Palermo il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Palermo il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Palermo il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Palermo [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale



Dalla documentazione reperita, dalla visura del P.R.G. del Comune di Capaci e dal riscontro sui luoghi, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- La Definizione pratica di sanatoria **L.724/94 30.03.1995, prot. 4052** e regolarizzazione dell'immobile
Euro €

- Eliminazione del soppalco esterno e ripristino dell'area quantificato in: Euro € 1.463,32

- Eliminazione tracce di umidità visibili sull'intradosso al piano T, che producono fenomeni di muffe e umidità con conseguenti fessurazioni, in corrispondenza degli angoli e dell'apertura della porta finestra; i problemi deriverebbero da infiltrazioni esterne per deterioramento della guaina posta a protezione del lastrico solare.

Le voci comprendono i prezzi dei lavori per il ripristino e sono state desunte dal prezzario Regionale dei lavori pubblici Regione Sicilia 2019;

- demolizione soppalco (da computo v. allegati) Tot. Prezzo € 1.463,32

- rifacimento guaina impermeabilizzante (da computo v. allegati) Tot. Prezzo € 4.666,2

Totale lavori € 6.129,52

Al costo dei lavori vanno aggiunti i costi per i diritti d'istruttoria del comune di Capaci con l'aggiunta della parcella del tecnico, sia per la presentazione della domanda che per la direzione dei lavori.

costo **comunicazione diritti di istruttoria SCIA Comune di Capaci** € 150,00

Parcella per il tecnico, che comprende: presentazione SCIA al Comune di Capaci per il ripristino e nuova catastazione dell'immobile; *parcella a corpo in base a valutazioni di compenso per professionisti del settore* €

Direzione lavori compenso professionale *calcolo parcella in base all'importo dei lavori;* Euro € 1000,00

- **costo totale per l'eliminazione delle difformità da detrarre al valore di stima** € 7.279,00.

I costi per tutti questi interventi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

12. Procedere alla valutazione dei beni

Criterio di stima: Metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare, oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto, devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: gli elementi di confronto, sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti; per fare confronti tra un immobile



comparabile e quello in esame, occorre esaminare i possibili aggiustamenti, basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili, per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq, relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato, verrà ricercato tra le proposte di vendita, da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rivalutate semestralmente. Individuato il valore medio al mq sarà variato in funzione dei coefficienti di correzione, relativi alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente di correzione (K) viene calcolato secondo la seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$ dove "p" è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicata all'immobile.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

$V = Sc \times V_{mq}$; dove (V) è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

- Sc è la superficie commerciale dell'immobile;

- V_{mq} è il valore dell'immobile a mq;

Per il calcolo della superficie commerciale

Dati metrici

Superficie lorda (A/7) 172,6 mq

Superficie portico (computata nella misura del 35%) 11,95 mq

Superficie commerciale (A/7) 137,13 mq

la superficie commerciale è computata al lordo delle murature interne ed esterne (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità o con parti di uso comune).

Superficie Lorda (C/6) 162,8 mq

Superficie commerciale (C/6) 89,54 mq

Totale Superficie commerciale (indivisa) 226,67 mq

Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadro di superficie, tiene conto delle caratteristiche del bene. Sono state qui considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

$V_{mq} = V_m \times K$ dove

- V_m è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;



- K è il prodotto di più coefficienti di correzione.

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie immobiliari e i valori proposti dall'OMI, proponendo la media ponderata degli stessi.

L'assenza nel panorama del mercato immobiliare di manufatti simili per caratteristiche all'immobile oggetto di stima, abitazione unifamiliare con garage coperto, ha reso necessaria un'indagine delle parti che compongono il manufatto separatamente; la prima sul valore delle abitazioni 'simili' - in questo caso villini unifamiliari- la seconda per i *garages*; i risultati di questi valori, moltiplicati per le rispettive superfici (A/7) e (C/6) sono stati successivamente sommati quindi detratti con le spese, questi lavori rappresentano il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della stima.

Pubblicazioni Agenzie Immobiliari per il Lotto 1, Abitazione villino (A/7):

- Il metroquadro Immobiliare

Vendita immobile 5 locali Via Noto, Capaci (Pa)

Mq 130,00 richiesta

€ 190.000

Proposta immobiliare (€ 190.000/130)

€ 1.461,00/mq

- Abitazione di tipo economico

Vendita immobile 5+ locali, Via Almirante, Capaci (Pa)

Mq 134,00 richiesta

€ 189.000

Proposta immobiliare (€ 189.000/134)

€ 1.410,00/mq

- Agenzia Immobiliare Sicilcase

Vendita immobile 7 locali, Via Coste 19, Capaci (Pa)

Mq 270,00 richiesta

€ 370.000

Proposta immobiliare (€ 370.000/270)

€ 1.370,00/mq

Proposta valore medio di vendita al metro quadrato da parte delle Agenzie immobiliari:

€ (1461,00+1410,00+1370,00)/3 = € 1413,66

- Valore medio Ag. Immobiliari

€ 1.413,66/mq

I Dati OMI pubblicati nel 2° semestre 2022: per la Provincia di Palermo, Comune di Capaci, microzona 1, non riportano il valore della zona C/3. In questo caso il valore è stato desunto tra i valori medi compresi tra le zone C/1 e D/1 per la tipologia prevalente delle abitazioni tipo ville/villino;

valore di vendita minimo € 970,00/mq, massimo 1450,00/mq.

Pertanto il probabile valore medio tra i dati OMI della zona C/1 e D/1: € (1135,00+ 1210,00)/2;

Costituisce il Valore medio OMI C/3 € 1172,50/mq

Il valore medio di vendita al metro quadrato sarà dato dal valore medio delle Ag Immobiliari sommato al valore medio per la zona C/3 OMI; (1413,66 + 1172,50)/2 =

Valore medio di vendita

€ 1.293,00/mq

Calcolo coefficiente di correzione K=1+(p/100)



dove 'p' è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile; il calcolo si riferisce agli standard: sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto. I coefficienti che si applicano sono desunti dai valori delle tabelle pubblicate dal testo "Stima degli immobili, di L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino"; i valori sintetizzati nelle unità immobiliari da stimare si moltiplicano per i coefficienti che si applicano alle caratteristiche dell'unità immobiliare e sono:

K1: standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quella media della zona.

L'edificio dalla tipologia a villa con caratteristiche come il portico su alcuni lati, è composto da un piano fuori terra e uno seminterrato separato. L'edilizia residenziale tipo villa/villino è presente in questa zona e si distingue da quella a palazzina plurifamiliare. L'epoca di costruzione è del 1989, così come si evince dalla documentazione. L'edificio necessita di manutenzioni visibili in alcune parti degli spazi esterni e alcune superfici interne.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -2%

Coefficiente di correzione pari a K1=0,98

K2: standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari come giardini portierato, etc. L'unità immobiliare possiede uno spazio esterno lungo i lati dell'immobile; solo due di questi sono fruibili, gli altri, scivolo laterale e area posteriore, non sono praticabili in quota. I soli prospetti che rimangono a N-E sul fronte e a Sud sono poco curati, uno di questi deve essere ripristinato per la presenza di strutture da dismettere. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -3%

Coefficiente di correzione pari a K1=0,97

K3: standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.

L'edificio necessita dei lavori che comportano il ripristino del fronte a Sud, e dei lavori manutentivi sull'esterno, sul tetto (guaina) e internamente in alcuni ambienti al piano T.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -4% K3=0,96

K4: dimensioni dell'u.i. esprime un apprezzamento per le unità immobiliari di taglio piccolo e un deprezzamento per quelle di taglio grande.

L'unità immobiliare (A/7) presenta una superficie commerciale pari a mq 137,13, dunque un taglio medio. Non si attribuisce coefficiente di apprezzamento.

Coefficiente di correzione pari a K4=1,00

K5: posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e dell'esposizione.

L'u.i. ubicata al piano T presenta tre esposizioni che comunque escludono dall'interno la fruizione del portico; non si sono riscontrate condizioni degne di nota sull'esposizione e sulla vista. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -3%

Coefficiente di correzione pari a K1=0,97

K6: caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. e del suo stato di manutenzione.

Le caratteristiche distributive di questo tipo di edilizia residenziale come villino, sarebbero rappresentate dalla fruibilità degli spazi dall'interno verso l'esterno. In questo caso tali caratteristiche risultano minime. Lo stato manutentivo necessita il rifacimento della guaina a protezione del tetto per i fenomeni di umidità riscontrati all'interno, oltre al ripristino dell'esterno. L'immobile non è dotato di infissi a taglio termico e non possiede un impianto di riscaldamento di tipo tradizionale a radiatori.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -4% K6=0,96

$K_{tot} = 0,98 \times 0,97 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,96 = 0,85$



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$V \text{ a mq} = V_m \times K = \text{€ } 1.293,00 \times 0,85 = \text{€ } 1.099,05/\text{mq}$$

il più probabile valore di mercato della parte del bene al piano terra (A/7) è dunque:

$$V = S_c \times V \text{ a mq} = \text{mq } 137,13 \times \text{€ } 1.099,05 = \text{€ } 150.712,72$$

Pubblicazioni Agenzie Immobiliari per il Lotto 2, Garage (C/6):

- Tecnocasa

Vendita Garage, Corso Vittorio Emanuele, Capaci (Pa)

Mq 52,00 richiesta

€ 65.000

Proposta immobiliare (€ 65.000/52)

€ 1.250,00/mq

- VB immobiliare

Vendita Garage, Via Libertà, Capaci (Pa)

Mq 20,00 richiesta

€ 20.000

Proposta immobiliare (€ 20.000/20)

€ 1.000,00/mq

- Frimm

Vendita Garage, Via della Libertà, Capaci (Pa)

Mq 17,00 richiesta

€ 16.000

Proposta immobiliare (€ 16.000/17)

€ 941,00/mq

- IMQ Immobiliare

Vendita Garage, Via della Libertà, Capaci (Pa)

Mq 17,00 richiesta

€ 15.000

Proposta immobiliare (€ 15.000/17)

€ 882,00/mq

Proposta valore medio di vendita al metro quadrato da parte delle Agenzie immobiliari:

$$\text{€ } (1250,00+1000,00+941,00+882,00)/4 = \text{€ } 1.018,25$$

-Valore medio Ag. Imm.

€ 1000,00/mq

I Dati OMI pubblicati nel 2° semestre 2022: per la Provincia di Palermo, Comune di Capaci, microzona 1, non riportano il valore della zona C/3, inoltre, anche volendo trovare un valore medio per questa tipologia di manufatti, non esistono risultati. Il valore definitivo è stato desunto tra i valori medi di mercato.

Si ritiene opportuno stabilire un valore medio di vendita al metro quadrato pari a:

Valore medio di vendita

€ 1.000,00/mq

Calcolo coefficiente di correzione $K=1+(p/100)$ Lotto 2, Garage (C/6):

dove 'p' è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile; il calcolo si riferisce agli standard: sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto. I coefficienti che si applicano sono desunti dai valori delle tabelle pubblicate dal testo "Stima degli immobili, di L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino"; i valori sintetizzati nelle unità immobiliari da stimare si moltiplicano per i coefficienti che si applicano alle caratteristiche dell'unità immobiliare e sono:

K1: standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quella media della zona.



Il garage, è ubicato al piano seminterrato. L'edilizia residenziale tipo villa/villino si caratterizza anche per questo tipo di locali sottostanti. L'epoca di costruzione è dello stesso periodo dell'abitazione. L'utilizzo del garage per chi non abita nella parte soprastante rende più difficile l'utilizzo separato per via dell'ubicazione non centrale. Il garage necessita di alcune piccole manutenzioni.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -5%

Coefficiente di correzione pari a

K1=0,95

K2: standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari come giardini portierato, etc.

L'unità immobiliare possiede uno spazio di accesso che è arretrato rispetto alla strada ed esterno lungo uno scivolo su un lato dell'immobile, questo non facilita l'accesso indipendente al garage.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -5%

Coefficiente di correzione pari a

K3=0,95

K3: standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.

Il garage necessita di alcune manutenzioni varie.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -1%

Coefficiente di correzione pari a

K4=0,99

K4: dimensioni dell'u.i. esprime un apprezzamento per le unità immobiliari di taglio piccolo e un deprezzamento per quelle di taglio grande.

L'unità immobiliare (C/6) presenta una superficie commerciale pari a mq 162,80, dunque un taglio grande per queste tipologie immobiliari. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -4%

Coefficiente di correzione pari a

K1=0,96

K5: posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e dell'esposizione.

L'u.i. ubicata al piano seminterrato presenta due esposizioni: quella dell'accesso e quella posteriore.

Coefficiente di correzione pari a

K1=1,00

K6: caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. e del suo stato di manutenzione.

Il garage non ha un accesso indipendente direttamente sulla strada; lo scivolo per l'ingresso, non facilita la movimentazione anche per gli spazi di manovra sacrificati.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -5%

K6=0,95

$K_{tot} = 0,95 \times 0,95 \times 0,99 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,95 = 0,81$

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO della parte S1 individuata come Garage (C/6)

$V \text{ a mq} = V_m \times K = \text{€ } \underline{1.000,00} \times 0,81 = \text{€ } \underline{810,00/mq}$

il più probabile valore di mercato della parte di garage (C/7) oggetto di stima è dunque:

$V = S_c \times V_{mq} = \text{mq } \underline{89,54} \times \text{€ } \underline{810,00} = \text{€ } \underline{72.527,4}$

Anche a questo valore del più probabile valore di mercato occorre detrarre i costi dalle seguenti voci che escludono i lavori di ripristino per l'esterno (lato sud) mentre includono la pratica di frazionamento:

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La valutazione dell'immobile per la quota indivisa, date le caratteristiche tipologiche e strutturali connaturate, che impediscono oggettivamente la vendita separata in due lotti, è la più logica per la vendita immobiliare.



La valutazione del manufatto nella sua totalità, tiene conto dei parametri OMI, con la stessa valutazione per la ricerca di mercato; con la differenza che alla superficie commerciale, per una valutazione della quota indivisa dell'immobile, è stata applicata un'incidenza del 55%, che ha comportato la riduzione della superficie del garage, 89,54 m² anziché 162,8 m².

La somma totale della superficie commerciale è 137,13 + 89,54 = 226,67 mq

Al valore ottenuto vanno aggiunti i costi già sostenuti dalla parte creditrice, per l'acquisizione del parere geomorfologico necessario alla stima e propedeutico alla definizione della sanatoria dell'immobile;

mentre andranno detratti i costi per:

- Definizione sanatoria per regolarizzare urbanisticamente l'opera (v. cfr. allegati sanatoria);
- Ripristino del lato sud con la dismissione del soppalco esterno;
- Lavori di manutenzione della guaina;
- Presentazione del DOCFA;
- Attestazione di conformità energetica (APE).

Stima del più probabile valore di mercato (A/7)+(C/6) € **223.240,12**
(da aggiungere)

- Costi Geologo per l'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica; € 5.204,16

(da detrarre)

- Costi tecnici per la definizione sanatoria e la regolarizzazione urbanistica presso gli uffici competenti che includono le seguenti fasi:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) Redazione elaborati grafici e documentazione propedeutica da presentare al Comune di Capaci; | € 2.500,00 |
| 2) Perizia giurata a firma del tecnico incaricato; | € 1.500,00 |
| 3) Presentazione domanda alla Soprintendenza BB.CC.AA per rilascio del Nulla osta paesaggistico; | € 1.500,00 |
| 4) calcoli strutturali, deposito presso gli uffici del Genio Civile e certificato di idoneità sismica; | € 3.500,00 |
| - Oneri di urbanizzazione + costo di costruzione e interessi legali; | € 12.355,04 |
| - lavori per dismissione soppalco esterno, ripristino e sostituzione | € 7.279,00 |
| - Costi APE | € <u>150,00</u> |

Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) € 199.660,24

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 15% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

€ 199.660,24 - 29.949,036 = € 169.711,204

Prezzo a base d'asta in c.t. : € 169.711,204



14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dall'estratto per riassunto degli atti di Matrimonio risulta che

[REDACTED]

Palermo 02/10/2023

Il CTU
Architetto Fabrizio Ferro



ALLEGATI

All. 1 - verbale di sopralluogo

All. 2 - copia nuovo titolo (no)

All. 3 – Estratto di mappa e visure catastali aggiornate

All. 4 - planimetrie catastali aggiornate

All. 5 – Richiesta di concessione edilizia al Comune di Capaci Sanatoria Ed. 724/94

All. 6 - conformità/abitabilità (no) Agenzia delle entrate OMI

All. 7 - planimetria stato attuale

All. 8 – Tabelle condominiali (no) Computo per le opere da dismettere

All. 9 - copia vecchio titolo

All. 10 – Tav. 1 Planimetrie

All. 11 – Tav. 2 Piante

All. 12 – Tav. 3 Prospetti e sezioni

All. 13 – **Relazione** Calcolo interessi legali e inserire e dati tabella Regione siciliana

All. 14 – Documentazione fotografica situazione esistente

All. 15 – Certificato di destinazione Urbanistica

ALLEGATI ALLA NOTULA

- Cert. di matrimonio;

- Diritti di istruttoria per copie atti presso ufficio Tecnico Comune di Capaci;

- Parere di compatibilità geomorfologica presso l'Autorità di bacino;

- Ricevute Geologo;

- Computo per soppalco e guaina;

- Ricevute CTU

SOFTWARE PROCEDURE.IT CREANDO APPOSITA BUSTA DI DEPOSITO, SELEZIONANDO...

