

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manzella Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
<i>Descrizione</i>	<i>4</i>
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	<i>4</i>
<i>Titolarità.....</i>	<i>4</i>
<i>Confini</i>	<i>5</i>
<i>Consistenza</i>	<i>5</i>
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	<i>7</i>
<i>Dati Catastali.....</i>	<i>8</i>
<i>Stato conservativo.....</i>	<i>9</i>
<i>Parti Comuni</i>	<i>9</i>
<i>Servitù, censo, livello, usi civici.....</i>	<i>9</i>
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	<i>9</i>
<i>Stato di occupazione</i>	<i>15</i>
<i>Provenienze Ventennali.....</i>	<i>16</i>
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	<i>16</i>
<i>Normativa urbanistica.....</i>	<i>18</i>
<i>Regolarità edilizia</i>	<i>19</i>
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.389,53	29



INCARICO

All'udienza del 04/01/2025, il sottoscritto Ing. Manzella Antonino, con studio in Corso Giuseppe La Masa 176 - 90019 - Trabia (PA), email antonino.manzella@libero.it, PEC antonino.manzella@ordineingpa.it, Tel. 339 3519593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Godrano (PA) - Via Libertà n°1



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Godrano (PA) - Via Libertà n°1

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in Godrano (PA) in Via Libertà n°1 ai margini del tessuto storico consolidato del paese in zona edificata con tipologia prevalente in abitazioni di tipo economico. Consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato in data 20/02/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****



REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, giusta Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio del 20/01/2025, il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 22/09/1983 con la Sig.ra **** Omissis ****. Non è riportata alcuna annotazione a margine del suddetto certificato da cui si deduce che i coniugi hanno scelto il regime della comunione legale dei beni.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, giusta Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio del 30/01/2025, la Sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 14/05/1988 con il Sig. **** Omissis ****. Non è riportata alcuna annotazione a margine del suddetto certificato da cui si deduce che i coniugi hanno scelto il regime della comunione legale dei beni.

Trattasi comunque di bene personale poiché pervenuto ai soggetti esegutati in qualità di eredi, per successioni in morte dei precedenti proprietari.

CONFINI

- La particella in cui è stato edificato l’edificio, censito al Fg. 4 - P.Ila 776, in cui insiste l’immobile pignorato confina:
- a nord-ovest con la p.Ila 1154 (dalle risultanze catastali, fabbricato di n°3 elevazioni fuori terra suddiviso in n°5 subalterni);
 - a nord-est con la p.Ila 1409 (dalle risultanze catastali, terreno agricolo avente qualità seminativo);
 - a sud-est con strada pubblica Via Libertà;
 - a sud-ovest con strada pubblica Via Cannitello angolo Via Libertà (Belvedere).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano TerraVani principali ed accessori diretti	51,20 mq	61,40 mq	1	61,40 mq	3,00 m	Terra
Piano Terra - Vano scala	3,60 mq	6,40 mq	1	6,40 mq	0,00 m	Terra
Piano Primo - Vani principali ed accessori diretti	52,40 mq	61,40 mq	1	61,40 mq	3,00 m	Primo
Piano Primo - Balcone prospetto sud	4,20 mq	4,70 mq	0,3	1,40 mq	0,00 m	Primo
Piano Primo - Balcone prospetto ovest	3,30 mq	3,80 mq	0,3	1,10 mq	0,00 m	Primo
Piano Primo - Vano scala	5,00 mq	6,40 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Primo
Piano Secondo - Vani principali ed accessori diretti	44,20 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	0,00 m	Secondo
Piano Secondo - Balcone terrazzato prospetto sud	13,10 mq	15,20 mq	0,3	4,60 mq	0,00 m	Secondo
Piano Secondo - Vano scala	5,00 mq	6,40 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				187,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,30 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione



ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

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

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

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;

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

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 187,3 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 776 Categoria C2 Cl.1, Cons. 55 mq Rendita € 0,09 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 25/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 776 Categoria C2 Cl.1, Cons. 55 mq Rendita € 28,41 Piano Terra
Dal 25/09/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 776 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 298,25 Piano Terra, 1° e 2°
Dal 09/11/2015 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 776 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 182 mq Rendita € 298,25 Piano Terra, 1° e 2°

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

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data del 01/01/1992 corrisponde alla data della VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- la data del 25/09/1993 corrisponde alla data della VARIAZIONE per AMPLIAMENTO MAGAZZINO ABITAZIONE (Pratica n. 52452.1/1993);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 22/01/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	776			A4	4	7,5 vani	182 mq	298,25 €	Terra, 1° e 2°	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria



del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto ha non ha riscontrato differenze tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.

Si segnala che la planimetria catastale riporta al piano terra la presenza di un ripostiglio che nello stato dei luoghi in realtà è un piccolo bagno di servizio. Tale incongruenza è influente ai fini della corrispondenza catastale, in quanto non varia in misura né numero dei vani né la superficie catastale del bene in analisi.

Tuttavia lo scrivente Esperto ritiene congruo stimare in € 500,00 gli oneri totali, in relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di analisi, per la regolarizzazione catastale di quanto esplicitato nel par. Regolarità edilizia. Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

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

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, nonostante la vetustà delle strutture e delle finiture, l'immobile appare in buone condizioni statiche e di conservazione, tali da non richiedere urgenti interventi di manutenzione.

Tuttavia si segnala la presenza di alcune piastrelle divelte dei bagni del piano terra e del primo piano. Si segnalano inoltre evidenti macchie di condensa su gran parte dei paramenti murari e dei soffitti del vano scala e del secondo piano (nonché in alcune porzioni dei sopraluoghi delle camere da letto) dovuti non a fenomeni di infiltrazioni ma di condensa. Infine la finestra del bagno del piano primo è priva di persiana, divelta dalle forti raffiche di vento che soffiano nel fianco sud-ovest dell'immobile.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

PARTI COMUNI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle risultanze catastali, delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Ubicato in Godrano (PA) in Via Libertà n°1 ai margini del tessuto storico consolidato del paese in pieno centro urbano e in zona edificata con tipologia prevalente in abitazioni di tipo economico, l'immobile oggetto di procedura consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.



RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

IMG 1_Prospetto Sud-Ovest e Sud-Est



IMG 3_Prospetto Sud-Est e Nord-Est



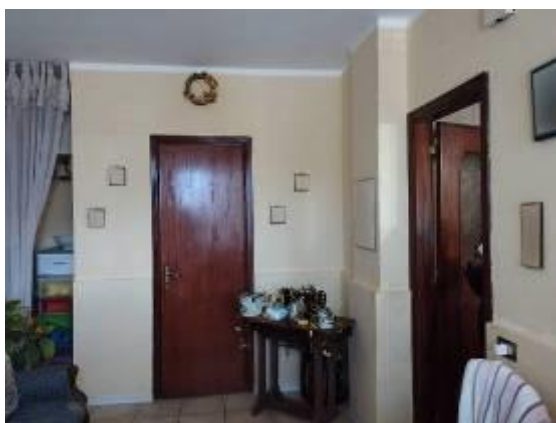
IMG 6_Ingresso e soggiorno



IMG 8_Soggiorno



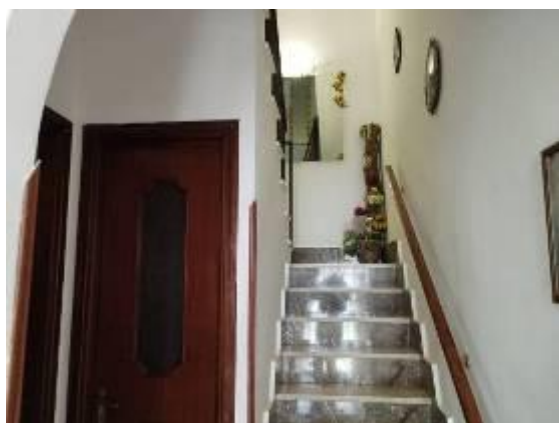
IMG 10_Soggiorno



IMG 10 B_Cucina



IMG 13_Scala di distribuzione



IMG 15_Camera da letto matrimoniale



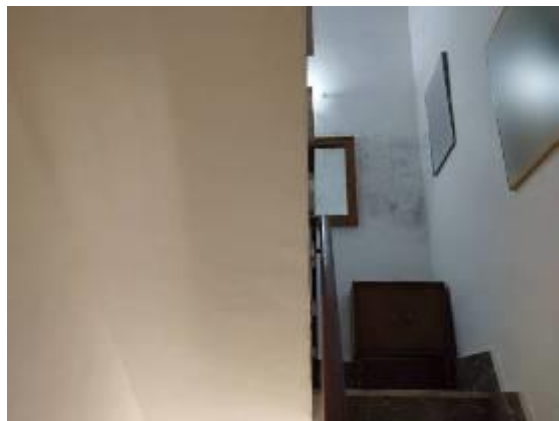
IMG 22_Bagno



IMG 24_Camera da letto matrimoniale



IMG 29_Scala di distribuzione



IMG 30_Scala di distribuzione



IMG 31_Sala hobby



IMG 32_Sala hobby



IMG 34_Sala hobby



IMG 36_Balcone terrazzato

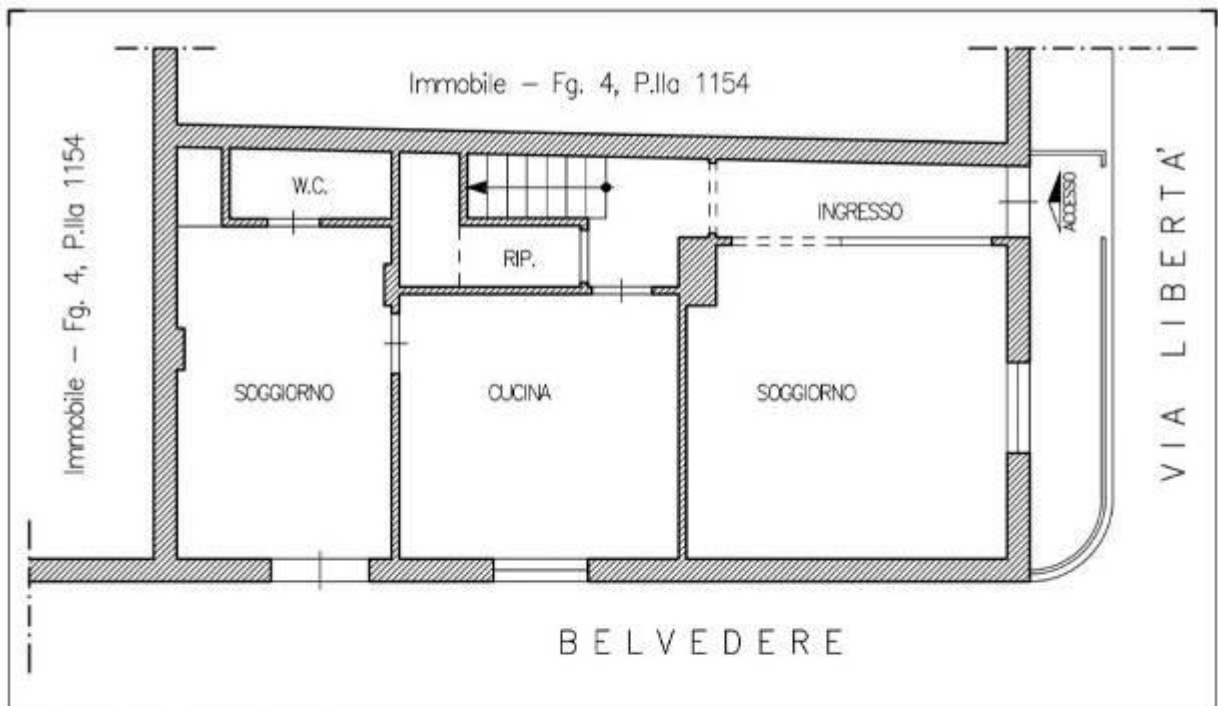


IMG 37_Cucina

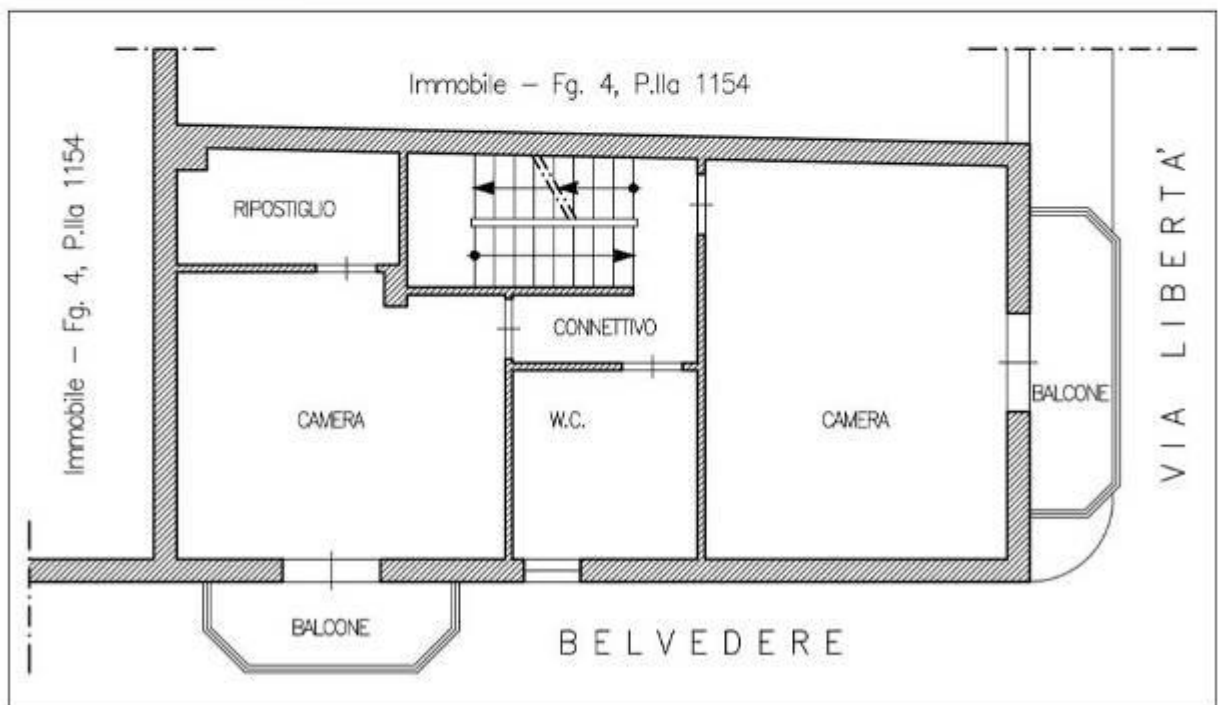


IMG 38_Cucina





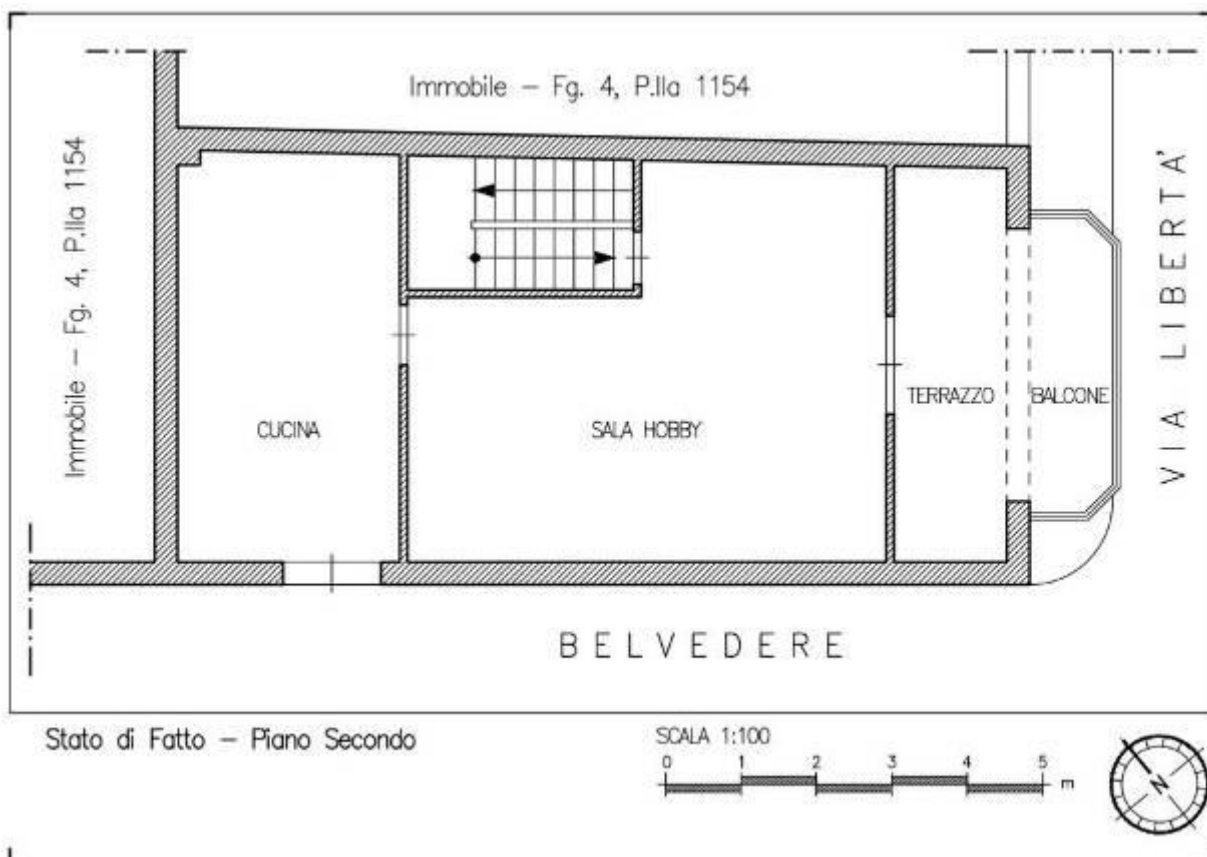
Stato di Fatto – Piano Terra



Stato di Fatto – Copertura

SCALA 1:100





DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Dalla strada pubblica, Via Libertà al civico n°1, attraverso un portoncino in metallo e vetro, si raggiunge un breve connettivo orizzontale di distribuzione che permette l'accesso al soggiorno prima e alla cucina poi, collegata quest'ultima con un altro piccolo soggiorno dotato di un piccolo bagno di servizio cieco. Una scala di collegamento permette di raggiungere, al piano primo, la zona notte composta da n°2 camere da letto matrimoniali (una delle quali munita di ripostiglio) e un bagno dotato dei servizi igienici essenziali (vaso, bidet, lavabo e vasca). Le camere da letto matrimoniali sono dotate di un piccolo balcone in aggetto uno su via libertà e l'altro sulla piazza del belvedere di Godrano. Continuando a percorrere la scala di collegamento, si raggiunge il secondo piano dello stabile che ospita una grande sala hobby (che gode di un balcone terrazzato) con annessa cucina. Il solaio di copertura del vano scala ospita le riserve idriche dell'appartamento.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE

Il fabbricato, realizzato a metà degli anni '70 con struttura portante intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo armato su fondazioni a travi rovesce, si sviluppa su tre livelli fuori terra. Senza effettuare indagini invasive (carotaggi o altro), lo scrivente ipotizza che i solai potrebbero essere stati realizzati in laterocemento, mentre dai dati riportati nella relazione di calcolo, iOMPagnamenti sono stati realizzati in laterizi forati a doppia fodera e i tramezzi in laterizi forati. L'appartamento risulta completamente finito e rifinito con piastrelle in ceramica nei pavimenti e nei rivestimenti dei bagni, tutti gli strati funzionali di intonaco nei paramenti murari e tinteggiato con colori tenui e/o vivaci in funzione dell'ambiente.

INFISSI ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi sono in PVC con vetro doppio e persiane in alluminio. La finestra del bagno del piano primo è priva di persiana.

Gli impianti, completamente sottotraccia, risultano essere stati realizzati contestualmente all'intero fabbricato e non risultano mai essere stati oggetto di rifacimento e/o manutenzione straordinaria. L'approvvigionamento idrico avviene direttamente da acquedotto comunale, con l'ausilio di riserve idriche dotate di autoclave. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldabagno a servizio di tutti i punti acqua presenti nell'appartamento.

L'impianto elettrico è dotato di un unico interruttore differenziale. L'immobile è privo di impianto del gas metano (nonostante la zona ne sia servita), di impianto di climatizzazione, di caldaia e di riscaldamento.

CONSIDERAZIONI FINALI.

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e strutturali, a meno di alcuni aspetti che affrontati nel paragrafo dedicato (rif. Stato di Conservazione), tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari per la rimessa in pristino. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile ed abitabile.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è di proprietà esclusiva di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In seguito all'incarico ricevuto, di concerto con il Custode Nominato, in data 14/02/2025 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di procedura per eseguire il sopralluogo ed effettuare tutte le operazioni necessarie per evadere l'incarico conseguito. Durante le attività peritali gli stessi rinvenivano la presenza della Sig.ra **** Omissis **** che, con il permesso dei proprietari, occupava senza alcun titolo l'unità immobiliare pignorata.

Prontamente lo scrivente predisponendo una Relazione di Stima per l'Indennità di Occupazione per permettere al Custode nominato di depositare istanza di autorizzazione finalizzata alla acquisizione della indennità da occupazione senza titolo.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi ed aver definito il valore locativo unitario dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un valore locativo mensile pari a 168,57 €/mese, arrotondato a 170,00 €/mese, dato dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile (desunta da rilievo metrico strumentale senza tenere conto della situazione assentita al comune, per i motivi meglio esplicitati nella relazione stessa, rif. LIMITI E ASSUNZIONI RELAZIONE DI STIMA) e il valore locativo unitario in precedenza determinati.

Lo scrivente ritiene congruo determinare una indennità di occupazione ridotta rispetto al canone di locazione stimata pari a € 150,00, tenuto conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura e del fatto che l'occupazione di un immobile ne assicura la conservazione e la cura.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato I - Occupazione senza titolo).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1956 al 14/11/1969	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Calì	17/06/1956	9010	6447
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	05/07/1956	16374	14486
		Registrazione			
Dal 14/11/1969 al 17/06/1971	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/11/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 17/06/1971 al 31/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Rocca	17/06/1971	36216	1767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	23/06/1971	21892	16873
		Registrazione			
Dal 31/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	05/10/2009	75708	54981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			02/04/2009	22	1075

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 06/06/1995
Reg. gen. 20869 - Reg. part. 2693
Importo: € 115.000,00



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

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

Capitale: € 45.000,00

Percentuale interessi: 14,875 %

Rogante: Dott. Luca Crescimanno

Data: 05/06/1995

N° repertorio: 56842

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo del Quadro D.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Palermo il 23/02/2005

Reg. gen. 9131 - Reg. part. 2656

Importo: € 100.000,00

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

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

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Dott. Leoluca Crescimanno

Data: 18/02/2005

N° repertorio: 84348

Note: Alla presente formalità è correlato il seguente documento:- Comunicazione n. 6083 del 29/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/10/2009 - Cancellazione totale eseguita in data 20/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs. 385/1993) Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 09/10/2009

Reg. gen. 77004 - Reg. part. 14633

Importo: € 168.000,00

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

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

Capitale: € 84.000,00

Interessi: € 84.000,00

Percentuale interessi: 5,65 %

Rogante: Dott. Giuseppe Dioguardi

Data: 08/10/2009

N° repertorio: 42892

N° raccolta: 11973

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Palermo il 05/10/2009

Reg. gen. 75708 - Reg. part. 54981

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.



- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 09/10/2009

Reg. gen. 77003 - Reg. part. 56067

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 23/07/2024

Reg. gen. 36160 - Reg. part. 29141

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

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

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

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

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente e decurtato dal valore complessivo dell'immobile:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:
 - Spese tecniche (parcella dei professionisti incaricati) stimate dallo scrivente in **€ 4.500,00**;
 - Spese tecniche (parcella del professionista incaricato) per la redazione dell'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica), stimate dallo scrivente in **€ 300,00**;
 - Costo per la realizzazione degli interventi edilizi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi in relazione allo stato assentito e per le opere necessarie per il cambio di destinazione d'uso proposto, il cui importo stimato dallo scrivente è pari a **€ 37.500,00**;
- Oneri di regolarizzazione catastale al fine di regolarizzare le difformità catastali e stimate dallo scrivente in **€ 500,00**.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da notifica prot. n°2791/2025 del 07/04/2025 gli uffici preposti del Comune di Godrano comunicavano che dall'analisi strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione dell'immobile oggetto di analisi (Programma di Fabbricazione del 1969), la p.lla in cui insiste l'opera realizzata ricadeva in Z.T.O (Zona Territoriale Omogenea) "B - Agglomerato urbano da completare e ristrutturare".

In tali zona sono consentite costruzioni, sopraelevazioni e ricostruzioni secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) Densità edilizia fondiaria massima = 5 mc/mq (aumentata fino a 8 mc/mq ai sensi dell'art.36 della L.R. n°19 del 31/03/1972);
- 2) Distanze:
 - a) minima tra fabbricati 10 m fra le pareti finestrate;
 - b) minima dal confine, ove esiste distacco, variabile ma non inferiore a 5 m;
- 3) Altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti;
- 4) Non sono ammesse costruzioni accessorie;
- 5) Non sono ammesse industrie rumorose o nocive.

Inoltre, il Programma di Fabbricazione definisce il VOLUME di un manufatto edilizio, quello che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' però compreso il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto.



Gli stessi uffici preposti del Comune di Godrano comunicavano che alla data odierna, con l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico vigente (P.G.R. approvato con D.D.G. n°365/D.R.U. del 29/06/2010 dell'A.R.T.A.) la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di analisi ricade in Z.T.O (Zona Territoriale Omogenea) "A - Centro Storico".

In tali zone sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, quell'insieme di interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico del Comune di Godrano è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento, nello stato di fatto e nella consistenza riscontrata dallo scrivente durante le operazioni di sopralluogo, risulta essere stato edificato senza alcun titolo autorizzatorio.

L'immobile originario, che occupava la p.lla 776 era un vecchio magazzino composto da un unico vano con accesso dalla Via Libertà e con copertura a falda unica. Il precedente proprietario presentava a metà degli anni '70 una istanza di concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di demolizione del vecchio fabbricato e la ricostruzione in sito di un nuovo immobile ad una elevazione fuori terra. Il progetto a corredo della presente istanza prevedeva la realizzazione di un immobile probabilmente adibito a magazzino/autorimessa composta da un unico vano con accesso da Via Libertà e tre aperture nel prospetto ovest, con copertura a falda inclinata e struttura intelaiata a travi/pilastri in c.a. su fondazioni a travi rovesce.

Il Comune di Godrano rilasciava, quindi, Concessione Edilizia n°1419 del 24/06/1978 (pratica edilizia n°1/78) concedendo all'avente titolo la facoltà di eseguire i lavori di demolizione del vecchio magazzino e la ricostruzione di un nuovo immobile ad una elevazione fuori terra in conformità al progetto approvato il 04/06/1976 in precedenza descritto (Nulla Osta Genio Civile n°11230 del 11/08/1976).

L'avente titolo protocollava al Comune di Godrano la Comunicazione Inizio Lavori prot. 1448 del 30/06/1978.

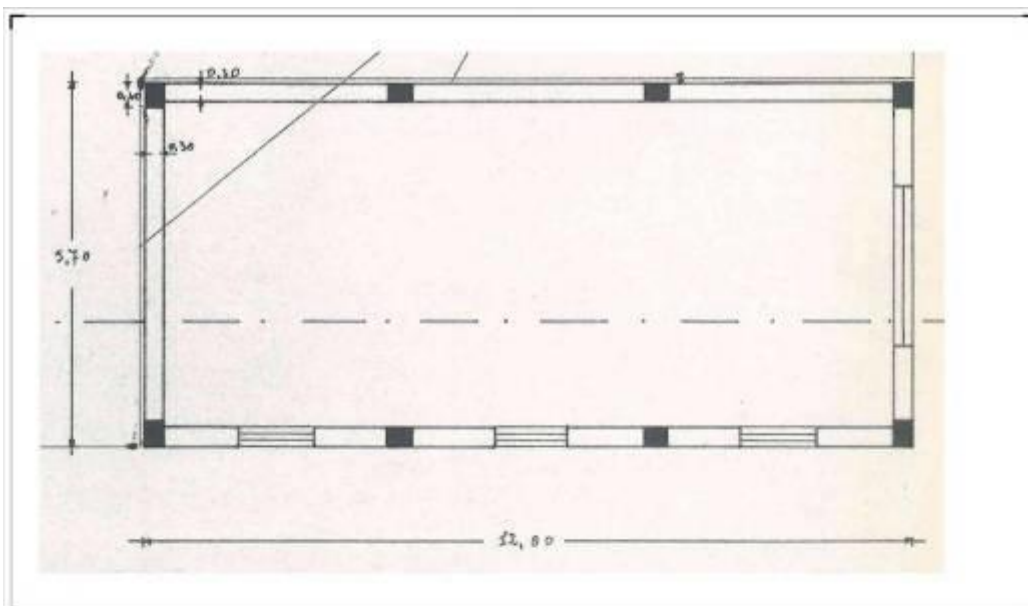
In data 22/07/1978 veniva presentata dall'avente titolo una Richiesta di Concessione ad Edificare protocollata al n°1628/78 corredata da un progetto di variante per la costruzione di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra.

Nonostante sia stato rilasciato per il progetto di variante il Nulla Osta Genio Civile n°12839 del 21/07/1978, come comunicato dagli uffici preposti del Comune di Godrano, per il progetto di variante non è presente alcuna Concessione Edilizia per l'Esecuzione dei Lavori.

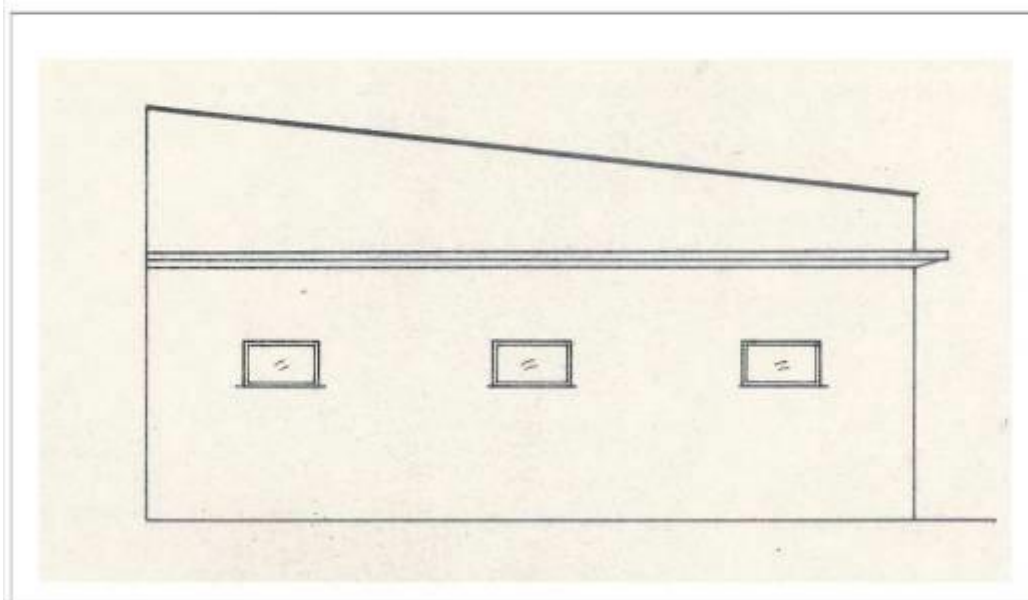
Altresì, nella pratica edilizia analizzata, risulta presente una relazione, a firma del preposto comunale, che riporta l'analisi del progetto depositato e dei volumi di progetto e consentito dallo strumento urbanistico vigente all'epoca (Programma di Fabbricazione). Il tecnico preposto conclude la relazione proponendo la restituzione del progetto per la rielaborazione dato che il volume proposto eccede di mc 102,60 rispetto al volume ammissibile.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse intestate al precedente proprietario o ai soggetti eseguiti, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Godrano relativi alla Concessione Edilizia n°1419 del 24/06/1978 (pratica edilizia n°1/78), rappresentano la situazione assentita al comune.





Situazione assentita al Comune – Planimetria



Situazione assentita al Comune – Prospetto

SCALA 1:100



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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



In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati grafico/tecnici e dei documenti reperiti presso l'U.T.C. di Godrano, lo scrivente è in grado di desumere che lo stato dei luoghi del compendio pignorato non è conforme alla situazione assentita al Comune e rappresentata nei suddetti elaborati e documenti.

Le difformità riscontrate dallo scrivente sono:

- 1) la realizzazione delle sopraelevazioni corrispondenti al piano primo e secondo nella loro completezza;
- 2) la realizzazione della scala di collegamento tra piano terra e piani superiori;
- 3) la realizzazione dei tramezzi divisorii al piano terra;
- 4) la modifica dei prospetti sud e ovest al piano terra.

Tutti gli interventi sopra descritti sono stati realizzati in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato e, con la normativa edilizia attualmente in vigore, non sono sanabili in quanto non è possibile soddisfare il principio della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli interventi illegittimi, sia al momento della presentazione della domanda.

Tuttavia lo scrivente ritiene che sia possibile, dopo aver provveduto al ripristino dell'immobile nello stato assentito al Comune, procedere con un cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza e poter utilizzare l'immobile oggetto di pignoramento come abitazione civile ad una elevazione fuori terra.

L'iter per la regolarizzazione dell'immobile prevede:

- la presentazione agli uffici preposti delle PP.AA. coinvolte (Comune, Genio Civile, Sovrintendenza dei BB.CC.) di una pratica edilizia per la demolizione delle opere illegittime per il ripristino dello stato assentito al Comune;
- la demolizione delle sopraelevazioni corrispondenti al piano primo e secondo nella loro completezza e dei tramezzi interni e del corpo scala del piano terra;
- la realizzazione della copertura a falda unica come da progetto concessionario;
- la presentazione agli uffici preposti delle PP.AA. coinvolte (Comune, Genio Civile, Sovrintendenza dei BB.CC.) di una seconda pratica edilizia, per il cambio di destinazione d'uso (da magazzino a residenza) e la realizzazione delle opere necessarie (nuove tramezzature, impianti, modifica di prospetti e nuovi infissi) per permettere tale cambio di destinazione;
- la trasmissione agli uffici preposti del Comune di Godrano della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa trasmissione della pratica catastale e della redazione dell'A.P.E..

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente predisponendo un computo metrico estimativo utilizzando il prezzo regionale attualmente in vigore, specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private.

Tali costi possono essere così esplicitati:

- Spese tecniche (parcella del/dei professionista/i incaricati per la presentazione delle pratiche edilizie necessarie, oltre a diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo) stimate dallo scrivente in € 4.500,00;
- Realizzazione degli interventi edilizi in precedenza esplicitati per la demolizione delle opere illegittime, per la rimessa in pristino dello stato di fatto assentito e per le opere necessarie per il cambio di destinazione d'uso proposto, la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a € 37.500,00;
- Redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica), la cui spesa stimata dallo scrivente è pari a € 300,00.

Utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private, il sottoscritto stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in € 42.300,00 (al netto della pratica catastale, esplicitata nel paragrafo specifico).



Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato e del capitolato d'appalto dei lavori della ditta incaricata dall'aggiudicatario e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERI GENERALI DI STIMA

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

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

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

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

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



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

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

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

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

$$V_{um} = V_m \times C_m$$

In cui:

V_{um} = Valore unitario di mercato (espresso in €);

V_m = Valore medio (espresso in € /mq)

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

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

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

- Lotto n°1:
 - o Bene n°1 - Immobile residenziale distribuito su tre livelli fuori terra, al catasto censito ed identificato al Fg. 4, P.Illa 776 di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di 4°cl., consistenza 7,5 vani, superficie catastale 182 mq (175 mq escluse aree scoperte), rendita di € 298,25, sito in Godrano in Via Libertà n°1.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Godrano (PA) - Via Libertà n°1
Appartamento ubicato in Godrano (PA) in Via Libertà n°1 ai margini del tessuto storico consolidato del paese in zona edificata con tipologia prevalente in abitazioni di tipo economico. Consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 776, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.281,80



DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

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

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

- localizzazione dei beni immobili di confronto = Zona centrale/Centro Urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni di tipo economico;
- Taglio commerciale = immobile di circa 180 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

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

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale in condizioni manutentive ordinarie (normali) è **pari a 315 €/mq**.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato un valore medio di mercato unitario **pari a 374 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati, si deduce che il valore di mercato dichiarato medio unitario è **pari a 368 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari dichiarati nelle compravendite a titolo oneroso utilizzate.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) il valore di mercato unitario è **pari a 415 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di annunci pubblicitari e dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) **pari a 368 €/mq**, risultato della media matematica dei valori dedotti dall'indagine di mercato.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è



assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito **pari a 1,265**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un valore di mercato unitario **pari a 466 €/mq** ed equivalente ad un **valore di mercato totale di € 87.281,80**.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Godrano (PA) - Via Libertà n°1	187,30 mq	466,00 €/mq	€ 87.281,80	100,00%	€ 87.281,80
Valore di stima:					€ 87.281,80

Valore di stima: € 87.281,80

DEPREZZAMENTI

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d’asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell’attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l’assenza di garanzia per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Interventi edilizi per ripristino opere illegittime e cambio di destinazione d'uso proposto	37500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - Spese tecniche	500,00	€
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	300,00	€

Valore finale di stima: € 31.389,53



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

Trabia, li 16/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manzella Antonino



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Godrano (PA) - Via Libertà n°1
Appartamento ubicato in Godrano (PA) in Via Libertà n°1 ai margini del tessuto storico consolidato del paese in zona edificata con tipologia prevalente in abitazioni di tipo economico.
Consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da tre elevazioni fuori terra.
La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 776, Categoria A4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 31.389,53



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.389,53

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Godrano (PA) - Via Libertà n°1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 776, Categoria A4	Superficie	187,30 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, nonostante la vetustà delle strutture e delle finiture, l'immobile appare in buone condizioni statiche e di conservazione, tali da non richiedere urgenti interventi di manutenzione. Tuttavia si segnala la presenza di alcune piastrelle divelte dei bagni del piano terra e del primo piano. Si segnalano inoltre evidenti macchie di condensa su gran parte dei paramenti murari e dei soffitti del vano scala e del secondo piano (nonché in alcune porzioni dei tompagni delle camere da letto) dovuti non a fenomeni di infiltrazioni ma di condensa. Infine la finestra del bagno del piano primo è priva di persiana, divelta dalle forti raffiche di vento che soffiano nel fianco sud-ovest dell'immobile. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Godrano (PA) in Via Libertà n°1 ai margini del tessuto storico consolidato del paese in zona edificata con tipologia prevalente in abitazioni di tipo economico. Consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale e dotata di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

