

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 123/2023
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 123/2023

CREDITORE PROCEDENTE BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO *OMISSIS*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

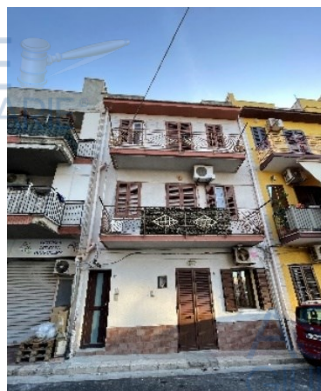
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MANUELA QUARTUCCIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

Appartamento sito a Isola delle Femmine in Via Stazione n. 12 (catastalmente 14), piano secondo

dati catastali: NCEU fg. 2 p.lla 554 sub 5



Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

PREMESSA

Con provvedimento del 11/09/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5319 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 12/09/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Manuela Quartuccio alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 22/10/2024.

In data 16/01/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende l'immobile pignorato.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, sito in Isola delle Femmine via Stazione n. 12 (catastralmente indicato al civico n. 14), ubicato al piano secondo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 2, p.lla 554, sub. 5, categoria catastale A4, classe 3, numero vani catastali 3,5 superficie catastale 48 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato (1/1 piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di successione in morte di *Omissis* e deceduto il *Omissis*, DEN. n° 96 VOL. 69 uff. Registro di Lodi trascritta il 28.8.1986 ai nn. 27946/21533, devoluta per legge per la quota di 1/18 di piena proprietà, con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 24/11/2022 ai nn. 56321/44889 in morte di *Omissis* da parte degli eredi Sigg. *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, nascente da atto in Not. Andrea Confalonieri del 18.3.2008;
- Atto di compravendita del 11.6.1999 in Not. Matteo Piercarlo di Lodi, repertorio n° 95202/12857, trascritto il 30.6.1999 ai nn. 25157/17937, da potere di *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, per le quote pari a 4/18 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, pari a 1/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- Atto di divisione del 18.3.2008 rep. n. 13243/6070 in Not. Confalonieri Andrea di Pandino (CR) trascritto il 27.3.2008 nn. 16653/10814 da comproprietà con *Omissis* e *Omissis*, per le quote pari a 12/18 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, pari a 6/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni). La quota di usufrutto gravante sugli immobili è di *Omissis*. Ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 20.2.2009 in seguito alla morte di quest'ultima.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. Si rappresenta che la particella 554 del foglio di mappa 2 è inserita all'urbano ma non risulta l'allineamento mappe con il catasto terreni. Il mancato inserimento in mappa del fabbricato ossia della particella 554 è dovuto al fatto che l'edificio fu costruito prima dell'entrata in vigore della Legge n. 679 del 01.10.1969, con la quale fu introdotto l'obbligo di deposito al catasto fabbricati del tipo mappale relativo alla costruzione di nuovi immobili a partire dal 04.11.1969. Dal momento che all'epoca di costruzione dell'edificio non era obbligatorio il deposito del tipo mappale, l'assenza del fabbricato in mappa non

costituisce motivo ostativo per la vendita. Va altresì segnalato che, effettuando la visura catastale sul terreno identificato con la particella 554 infatti, risulta la dicitura “BONIFICA IDENTIFICATIVVO CATASTALE” cioè l’Agenzia delle Entrate nelle sue verifiche ha già riscontrato il mancato allineamento delle mappe fabbricati e terreni e ha già inserito in visura la seguente annotazione: *“costituzione di particella correlata con il catasto urbano- dati di superficie assenti e da verificare per mancato riscontro cartografico e censuario”*. Per questa ragione, occorrerà soltanto effettuare un allineamento mappale, senza costi, presso l’Agenzia delle Entrate e non ci sono per l’immobile in questione, motivi ostativi alla vendita.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto n. 2 è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Isola delle Femmine, al fg. 2 p.lla 554, sub. 5, cat. catastale A4, classe 3, consistenza 3,5 vani, piano secondo, superficie catastale mq 48, totale escluse aree esterne 46 mq.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo - Via Stazione n. 12 (catastalmente indicato al civico n. 14), piano secondo.

Il bene oggetto del pignoramento si trova in area centrale del centro urbano di Isola delle Femmine, in prossimità della piazza principale e della stazione ferroviaria, caratterizzata dalla presenza di palazzine a 2-3 elevazioni fuori terra.

Caratteristiche strutturali: la palazzina in cui è ubicato il bene è realizzata in cemento armato con solai di tipo misto e copertura a terrazza praticabile.

Accessi: L'ingresso alla palazzina, composta da 3 piani fuori terra, avviene al civico n. 12 (catastalmente indicato al civico n. 14) il portoncino d'ingresso conduce alla scala a due rampe che consente l'accesso ai vari piani con n. 2 appartamenti per piano ad eccezione del piano terra che presenta un unico appartamento con accesso diretto dalla Via Stazione. L'immobile è ubicato al piano secondo, posizionato a destra salendo la scala.

Confini: il sub 5 confina a nord con la Via Stazione, a sud con il sub 4 e pozzo luce, a est e a ovest con altre particelle.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: lastrico solare e locale tecnico posto in copertura.

Composizione interna: Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al piano secondo di una palazzina composta da tre elevazioni fuori terra con terrazza di copertura praticabile e vano tecnico condominiali. Dal piccolo portone d'ingresso della palazzina di Via Stazione n. 12 si accede direttamente alla scala a due rampe che conduce ai vari piani, con n. 2 appartamenti per piano ad eccezione del piano terra che presenta un unico appartamento con accesso diretto da strada. L'appartamento è composto da cucina-

soggiorno, camera, disimpegno, servizio igienico e balcone prospiciente su Via Stazione. Il prospetto della palazzina è in discreto stato di manutenzione.

L'altezza interna utile del primo piano è pari a 3,00 mt. L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione. Sono stati riscontrati il distacco dell'intonaco di porzione del soffitto del disimpegno, esfoliazione dell'intonaco del soffitto della camera e del bagno e macchie di muffa in corrispondenza di porzione della parete del bagno confinante con l'esterno. Tali manifestazioni sono da attribuire al fenomeno di ossidazione dei ferri di armatura del solaio in latero cemento a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di copertura del fabbricato. L'appartamento presenta una pavimentazione in marmo dei vani principali e in ceramica dei locali di servizio con rivestimenti parietali in ceramica dell'angolo cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono in legno con persiane. Le porte sono in legno e vetro tinteggiate di colore scuro.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. È sprovvisto di impianto di riscaldamento e gas. I costi per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00. I costi per adeguare l'impianto idrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00.

Gli scarichi dell'intera palazzina conferiscono in fognatura.

Attestato di prestazione energetica: no. Costo per il suo rilascio pari a € 150,00 che andrà detratto dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 Pianerottolo



Foto n. 2 Disimpegno



Foto n. 3 Cucina-soggiorno



Foto n. 4 Cucina-soggiorno



Foto n. 5 Servizio igienico



Foto n. 6 Servizio igienico



Foto n. 7 Camera



Foto n. 8 Camera



Foto n. 9 Disimpegno



Foto n. 10 Prospetto principale

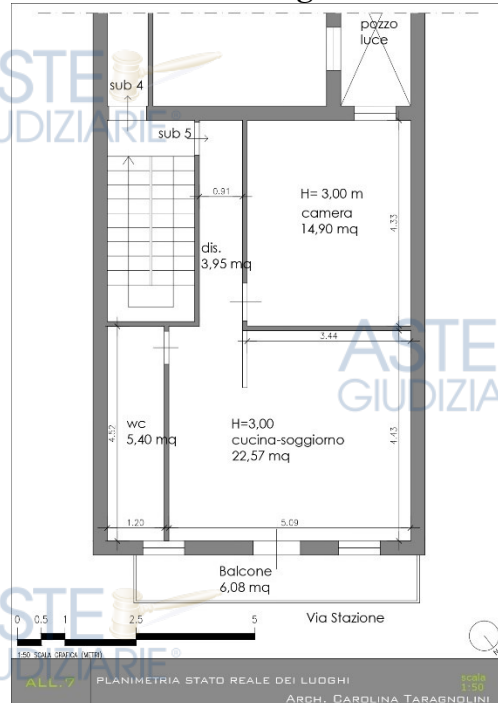


Foto n. 11 Prospetto principale



Foto n. 12 Prospetto principale

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 46,82 mq

Superficie commerciale: 57 mq arrotondata per difetto.

Altezza utile interna: 300 cm

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

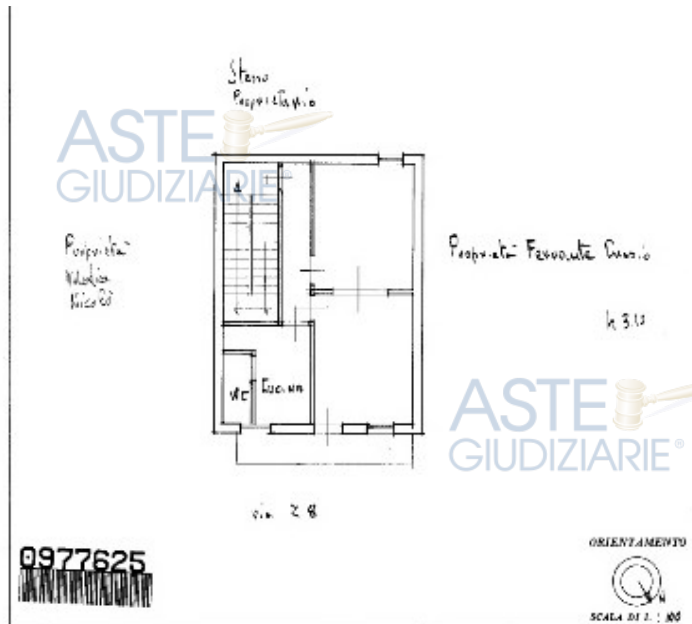
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Isola delle Femmine, al foglio 2, particella 554, sub. 5, via Stazione n. 12 (catastalmente indicato al civico n. 14), piano secondo, cat. A4, classe 3, vani catastali 3,5, superficie catastale 48 mq, totale escluse aree scoperte 46 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 30/03/2023 ai nn. 15425 R. gen., 12477 R. part.

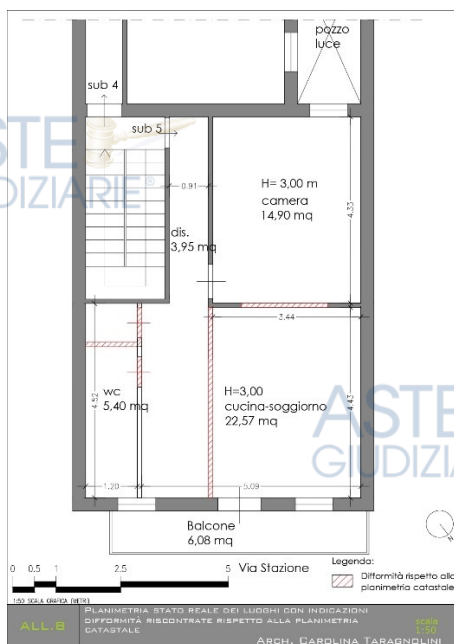
Intestatari catastali dell'immobile: *Omissis*

Planimetria catastale: La planimetria catastale di primo impianto in atti dal 22/07/1969 (All. 4) risulta difforme allo stato reale dei luoghi, in ordine a una diversa distribuzione interna del vano cucina, del servizio igienico e dell'apertura di comunicazione tra le due camere. La particella 554 del foglio di mappa 2 del catasto fabbricati non risulta allineata al catasto terreni, difatti il fabbricato non è inserito in mappa.

Di conseguenza, per i motivi sopra esposti ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere presentato presso l'ufficio del territorio di Palermo il DOCFA (documento catasto fabbricati) per aggiornamento della planimetria al catasto fabbricati per un costo complessivo pari a circa € 500,00 relativi all'onorario tecnico oltre diritti pari a € 70,00. Tali costi verranno detratti dal valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All. 4)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ubicato a Isola delle Femmine (PA), via Stazione n. 12 (catastalmente indicato al civico n. 14), piano secondo, senza ascensore, scala unica.

Composto da cucina- soggiorno, camera, disimpegno, servizio igienico, balcone prospiciente su Via Stazione.

Confinante a nord con la Via Stazione, a sud con il sub 4 e pozzo luce, a est e a ovest con altre particelle.

Censito al C.F. al **foglio 2, p.la 554, sub. 5.**

L'immobile è dotato di licenza di costruzione n. 35 del 19/06/1961 (relativamente al piano terra e primo piano), progetto prot. n. 1273 del 1966, licenza di costruzione n. 20 del 14/06/1966 in seguito all'approvazione della Commissione edilizia Comunale nella seduta del 05/05/1966 (relativamente alla sopraelevazione del 2° piano), di progetto di variante del 26/08/1969 (relativamente alla disposizione interna).

L'immobile risulta difforme rispetto ai titoli concessori in ordine a una diversa distribuzione interna del vano cucina, del servizio igienico e dell'apertura di comunicazione tra le due camere. Tali difformità possono essere regolarizzate facendo ricorso alla CILA TARDIVA, che dovrà essere presentata a firma di un tecnico abilitato presso lo sportello telematico dell'Ufficio SUE del Comune di Isola delle Femmine, per un costo approssimativo pari a € 1.000,00 oltre IVA e oneri di legge per l'onorario tecnico- professionale, oltre sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, diritti di segreteria € 55,00 e istruttoria pari a € 82,50.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, complessivamente pari a **€ 2.137,50** saranno detratti dal valore di stima.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità n. 20 del 30/12/1969.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 35.329,00
(Trentacinquemilatrecentoventinove)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile è pervenuto al debitore *Omissis* in forza di:

- Atto di successione in morte di *Omissis* e deceduto il *Omissis*, DEN. n° 96 VOL. 69 uff. Registro di Lodi trascritta il 28.8.1986 ai nn. 27946/21533, devoluta per legge per la quota di 1/18 di piena proprietà, con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 24/11/2022 ai nn. 56321/44889 in morte di *Omissis* da parte degli eredi Sigg. *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, nascente da atto in Not. Andrea Confalonieri del 18.3.2008;
- Atto di compravendita del 11.6.1999 in Not. Matteo Piercarlo di Lodi, repertorio n. 95202/12857, trascritto il 30.6.1999 ai nn. 25157/17937, da potere di *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, per le quote pari a 4/18 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, pari a 1/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- Atto di divisione del 18.3.2008 rep. n. 13243/6070 in Not. Confalonieri Andrea di Pandino (CR) trascritto il 27.3.2008 nn. 16653/10814 da comproprietà con *Omissis* e *Omissis*, per le quote pari a 12/18 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, pari a 6/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni). La quota di usufrutto gravante sugli immobili e di *Omissis*. Ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 20.2.2009 in seguito alla morte di quest'ultima.

La particella 554 del foglio di mappa 2 del catasto fabbricati non risulta allineata al catasto terreni, difatti il fabbricato non è inserito in mappa.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il fabbricato è stata realizzato in forza di: licenza di costruzione n. 35 del 19/06/1961 (relativamente al piano terra e primo piano), progetto prot. n. 1273 del 1966, licenza di costruzione n. 20 del 14/06/1966 in seguito all'approvazione della Commissione edilizia Comunale nella seduta del 05/05/1966 (relativamente alla sopraelevazione del 2° piano), progetto di variante del 26/08/1969 (relativamente alla disposizione interna) **(All. 10)**.

La costruzione è dotata di certificato di abitabilità n. 20 del 30/12/1969.

La scrivente ha richiesto, attraverso il portale *"Impresa per un giorno"* del Comune di Isola delle Femmine in data 13/01/2025 e successiva integrazione del 30/01/2025, il certificato di destinazione urbanistica per le particelle 554, 812, 811 e 810 del foglio di mappa 2.

Le particelle 810, 811 e 812 sono state indicate in quanto possibili particelle del catasto terreni in cui ricade il fabbricato (non inserito in mappa) sui cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento.

Il certificato di destinazione urbanistica n. prot. AOO001 - 0001748 - del 07/02/2025 ricevuto a mezzo pec, certifica che:

- Le particelle 810, 811, 812 (possibili particelle in cui ricade il fabbricato identificato al catasto fabbricati alla p.lla 554) del foglio di mappa 2 ricade in zona territoriale omogenea B1 – zone di completamento regolamentata dall' art. 8 e 9 delle norme tecniche di attuazione;

Tutta l'area in questione rimane sottoposta a:

- **Vincolo paesaggistico**, di cui all'art. 136 e 157 del Dlgs. N. 42/04 (codice dei Beni Culturali ed Ambientali del 30.01.1989) e ss.mm.ii;
- **Vincolo sismico** con D.M.LL.PP. del 23/09/1981, G.U.R.I. n. 314 del 14/11/1981 con cui tutto il territorio comunale è stato sottoposto a vincolo sismico di 2° categoria.

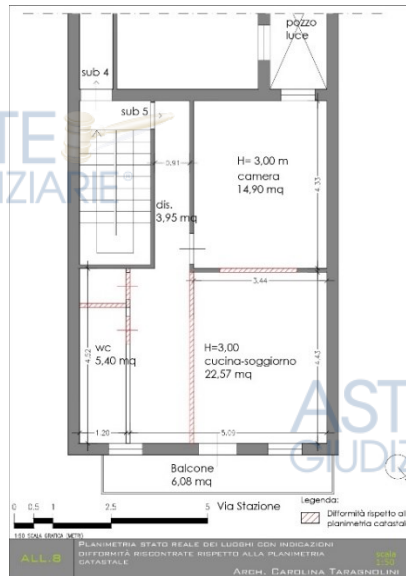
Pertanto qualsiasi modifica esterna dovrà essere oggetto di nulla osta della Sovrintendenza dei Beni Culturali di Palermo.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti a mezzo pec presso l'Ufficio tecnico del Comune di Isola delle Femmine in data 18/10/2024 prot. 0011686 al fine di visionare il fascicolo edilizio e conoscere la sussistenza di ulteriori titoli edilizi. In data 07/01/2025 la scrivente ha visionato ed effettuato fotografie del fascicolo edilizio che contiene al suo interno: relazione tecnica ed elaborati grafici di progetto del 10/06/1961 da cui si evince che la palazzina era costituita da piano terra e piano primo, nulla osta esecuzione dei lavori per la pratica n. 35/1961, richiesta abitabilità del 08/05/1962, verbali di sopralluogo e nulla osta alla richiesta di permesso di abitabilità del 20/05/1961 a cura del funzionario comunale, richiesta del certificato di abitabilità del 27/10/1969, verbali di sopralluogo e nulla osta alla richiesta di permesso di abitabilità del 28/10/1969 a cura del funzionario comunale, certificazione di fine lavori del primo e secondo piano del 31/12/1969 con timbro del

Comune di Isola delle Femmine, certificato di abitabilità del 30/12/1969. Poiché parte dell'archivio del Comune di Isola delle Femmine è andato bruciato, all'interno del fascicolo non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici di progetto allegati alla licenza di costruzione n. 20 del 14/06/1966 e al progetto di variante del 26/08/1969. Tuttavia, il certificato di abitabilità del 30/12/1969 riporta testualmente: *" visti i verbali d'ispezione in data 28/10/1969 del tecnico Comunale Geom. Lucido Antonino e in data 28/10/1969 dall'Ufficiale Sanitario Dott. Salvatore Burgio dai quali risulta sopraelevazione della casa per abitazione di primo piano e secondo piano di proprietà del Sig. Omissis e Omissis sita in Isola delle Femmine Via Zeta 8 (oggi Via Stazione) n. 8 formata da n. 2 appartamenti per piano, composti rispettivamente da n. 2 vani utili e n. 2 vani accessori per un totale di n. 8 vani utili e n. 8 vani accessori, è stata eseguita in conformità del progetto di variante in data 26/08/1969 ai sensi dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità; pertanto autorizza l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge."*

A ulteriore verifica di quanto sopra esposto la scrivente, al fine di accertare la data di edificazione dell'immobile, ha preso visione delle aerofotogrammetrie presso la S.A.S. T.D. di Palermo. In particolare è stato visionato il volo IGM del Giugno 1968 sul Comune di Isola delle Femmine, dal quale si evince chiaramente che la palazzina era interamente completata (composta da piano terra, primo, secondo e terrazza di copertura con locale tecnico).

Pertanto, in mancanza degli elaborati di progetto allegati alla licenza di costruzione, la conformità dell'immobile oggetto della presente relazione andrà verificata sulla base della planimetria catastale di primo impianto in atti dal 22/07/1969 (data antecedente al certificato di abitabilità).



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale

Il fabbricato è provvisto della dichiarazione di agibilità.

Sono state riscontrate le difformità in ordine a una diversa distribuzione interna del vano cucina, del servizio igienico e dell'apertura di comunicazione tra le due camere.

Tali difformità potranno essere regolarizzate facendo ricorso alla CILA TARDIVA, che dovrà essere presentata a firma di un tecnico abilitato presso lo sportello telematico dell'Ufficio SUE del Comune di Isola delle Femmine, per un costo approssimativo pari a € 1.000,00 oltre IVA e oneri di legge per l'onorario tecnico- professionale, oltre sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, diritti di segreteria € 55,00 e istruttoria pari a € 82,50.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, complessivamente pari a € 2.137,50 saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro € 2.137,50** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 570,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperto in data **05/02/2025 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Iscrizione del 03/08/2012 - Registro Particolare 3288 Registro Generale 36290 Pubblico ufficiale Confalonieri Andrea repertorio 18510/9603 del 31/07/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 23/10/2014 - Registro Particolare 3945 Registro Generale 43047 Pubblico ufficiale Equitalia Nord S.P.A. Repertorio 414/3514 del 13/10/2014 ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973);
- Trascrizione del 25/05/2021 - Registro Particolare 18718 Registro Generale 24187 Pubblico ufficiale unep c/o corte di appello Repertorio 2028 del 13/04/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 30/03/2023 - Registro Particolare 12477 Registro Generale 15425 Pubblico ufficiale ufficiale giudiziario Tribunale di Cremona repertorio 541 del 02/03/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si segnala:

- Trascrizione del 28/03/2008 - Registro Particolare 11083 Registro Generale 17053 Pubblico ufficiale Confalonieri Andrea repertorio 13246/6073 del 18/03/2008, atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un Condominio costituito.

Non sussistono spese di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) dell'immobile.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Isola delle Femmine, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni di tipo popolare (A4);
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **57mq** così calcolati.

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne perimetrali fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale:

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	55,35	46,82	1	55,35
c)	Balcone e terrazze comunicanti fino a 25 mq	6,08	6,08	0,3	1,82
	Totale	61,43	52,9		57,17

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni di tipo popolare (A4) nel Comune di Isola delle Femmine, riferiti al 1° semestre dell'anno 2024 per la zona Periferica/zona di sviluppo del centro storico, codice di zona D3, tipologia prevalente abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni di tipo economico	normale	720	900	L	2,2	2,9	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni di tipo economico che risulta pari a **€ 810,00 mq.**

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad **€/mq 1.332,30.**

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Desiderio di casa	appartamento	Via Giuseppe Garibaldi n. 21	125 mq	2	da ristrutturare	155 000,00 €	1 240,00 €
Il metroquadro immobiliare	appartamento	Via Camillo Benso di Cavour 47	84 mq	2	da ristrutturare	110 000,00 €	1 309,52 €
Tecnorete	appartamento	Via Carlo Alberto dalla Chiesa 43	76 mq	2	da ristrutturare	110 000,00 €	1 447,37 €
							1 332,30 €

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni di tipo popolare che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 810,00 e € 1.332,30 e quindi pari a **€/mq 1.071,15.**

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc... Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione estrapolati dal borsino immobiliare.

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato	-10%	-10%	
	* -20% senza giardino	* -20% senza giardino	
Piano 1°	-10%	-10%	
Piano 2°	-3%	-15%	

Piano 3°	0%	-20%	
Piano superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO		
Da ristrutturare	-10%		
Buono stato	0%		
Ristrutturato	5%		
Finemente ristrutturato	10%		
Nuova costruzione	10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica	10%		
Esterna	5%		
Mista	0%		
Interna	-5%		
Completamente interna	-10%		

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo	5%		
Centralizzato	0%		
Centralizzato con contabilizzatore	2%		
Assente	-5%		

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 702,56**.

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 40.045,92 (€ 702,56 x 57 mq).**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.137,50 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.857,50.**

$$V = € 40.045,92 - € 2.137,50 - € 570,00 - € 150,00 = € 37.188,42.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 37.188,42 (Trentasettemilacentottantotto/42 euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 37.188,42 – 5% = € 35.328,99 (che si arrotondano in € 35.329,00)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 _ Atto di provenienza e fondo patrimoniale
- ALLEGATO 2 _ Visura storica catastale
- ALLEGATO 3 _ Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale
- ALLEGATO 4 _ Planimetria catastale e mappale
- ALLEGATO 5 _ Verbale operazioni peritali del 16/01/2025
- ALLEGATO 6 _ Rilievo fotografico
- ALLEGATO 7 _ Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO 8 _ Planimetria stato reale dei luoghi con indicazioni difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale
- ALLEGATO 9 _ Richiesta accesso atti Comune di Isola delle Femmine
- ALLEGATO 10 _ Fascicolo edilizio
- ALLEGATO 11 _ Richiesta certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 12 _ Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 13 _ Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 14 _ Certificati anagrafici debitrice
- ALLEGATO 15 _ Dati Osservatorio immobiliare (OMI)
- ALLEGATO 16 _ Ricevute di deposito alle parti

Palermo, data 10/02/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carolina Taragnolini