

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 132/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 132/2024

CURATELA DEL FALLIMENTO LEGNOMARKET F.LLI SCALIA SRL IN

LIQUIDAZIONE

contro

“...” E “...”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. RAFFAELLA INGARGIOLA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà (quota 1/1) dell'appartamento sito in Palermo, via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piano
primo a destra salendo le scale, int. 2, identificato con il foglio 49 p.lla 1696 sub. 3

(gravato da diritto di abitazione)



Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **2.10.2024** il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Arch. Massimiliano Bottone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3640 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **17.4.2024** il sottoscritto 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. Raffaella Ingargiola, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **20.5.2024**.

In data **29.5.2024** 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 un unico immobile.

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

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *Appartamento sito in Palermo, Via Ferdinando Di Giorgi n. 3, posto al primo piano a destra salendo le scale, interno 2, composto da cinque vani oltre l'ingresso, office, corridoio, ripostiglio, cucina. w.c. bagno, w.c. doccia ausiliario, cameretta e terrazza confinante con appartamento complanare di proprietà Scalia Nicolò e con terreno di proprietà Scalia; riportato in catasto al foglio 49, particella 1696, subalterno 3, zona censuaria 2, categoria A/2, Classe 8, consistenza vani 10,0, con R.C. euro 929,62 (Gravato da diritto di abitazione)*

Diritti reali:

Il diritto reale in testa a parte esecutata sull'immobile, riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- Atto di donazione del 12.2.1997 in notaio Maria Tolomeo rep. 41869 racc. 8478 registrato presso l'Agenzia di Palermo in data 3.3.1997 al n. 2185/IV, trascritto a Palermo in data 21.2.1997 ai nn. 6202/4936 da potere di Scalia Roberto nato a Palermo in data 8.6.1939 (All. 1)

Dati catastali:

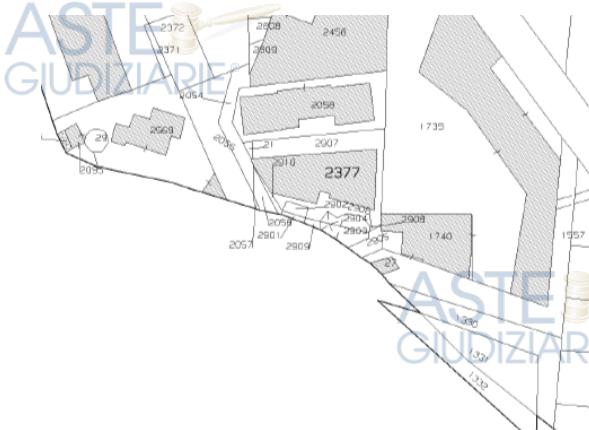
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (All. 2).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

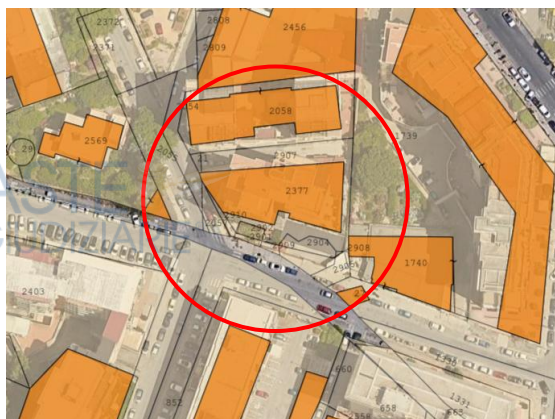
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (All. 3) e la mappa catastale (All. 4) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 3)



Estratto di mappa catastale (All. 4)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 5)

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 49, p.lla 1696, sub. 3, cat. catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 8, consistenza 10 vani superficie catastale mq 186, totale escluse aree scoperte 168, rendita catastale 929,62 (All.

2):

Tipologia: Abitazione

Ubicazione: Palermo, via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piano primo, a DX, int. 2.

Caratteristiche strutturali: Struttura in c.a. – solai in latero-cemento - copertura piana calpestabile.

Accessi: Il cancello di ingresso al condominio attesta su strada (via Ferdinando Di Giorgi n. 3), all'interno dello spazio condominiale si rileva l'area destinata a parcheggio nonché l'accesso allo stabile condominiale di cui l'immobile oggetto di valutazione fa parte.

Confini: (All. 4)

Nord: con la p.lla 2907 (stradella privata)

Est: con la p.lla 1739

Sud: con la via Ferdinando Di Giorgi

Ovest: con via Arturo Graf

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: il sub. 24 individuabile nell'area a parcheggio condominiale antistante il fabbricato risulta essere "bene comune non censibile" comune anche all'immobile oggetto di valutazione (sub. 3) **(All.ti 6 e 7)**

Composizione interna: un ingresso, un salone, tre vani, un ambiente cucina, due w.c., un corridoio, un disimpegno, una cabina armadio, due ripostigli realizzati nella terrazza retrostante l'immobile di cui uno con vaso e doccia, un balcone attestante sul prospetto principale e un terrazzo di mq 78 di cui una porzione di mq 11 chiusa a veranda, (tale consistenza verrà ridotta per la regolarizzazione urbanistica del bene) **(All. 8)**

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione, presenta impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti.

Relativamente agli impianti, lo scrivente non ha rilevato la presenza della certificazione di conformità

Attestato di prestazione energetica: non fornito

Fotografie dei luoghi (All. 9)



Foto n. 1

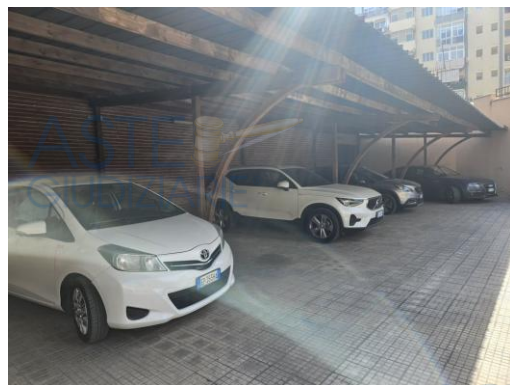


Foto n. 2



Foto n. 3

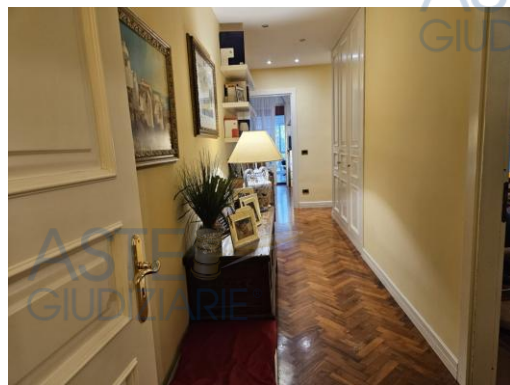


Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12

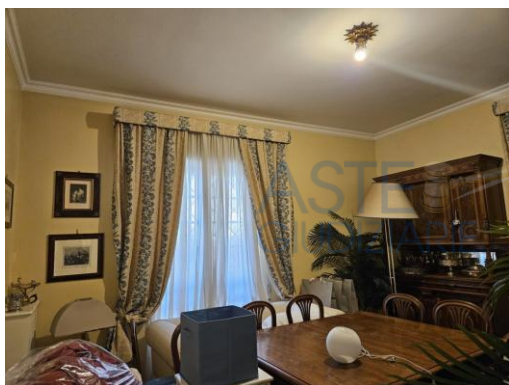


Foto n. 13



Foto n. 14

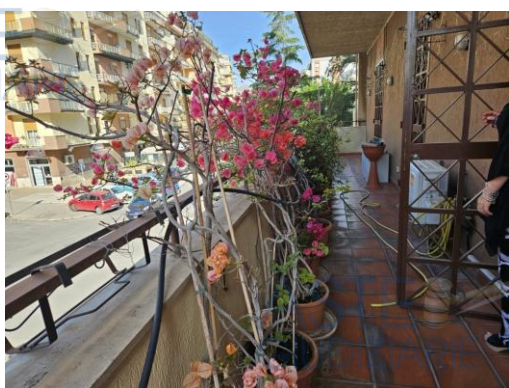
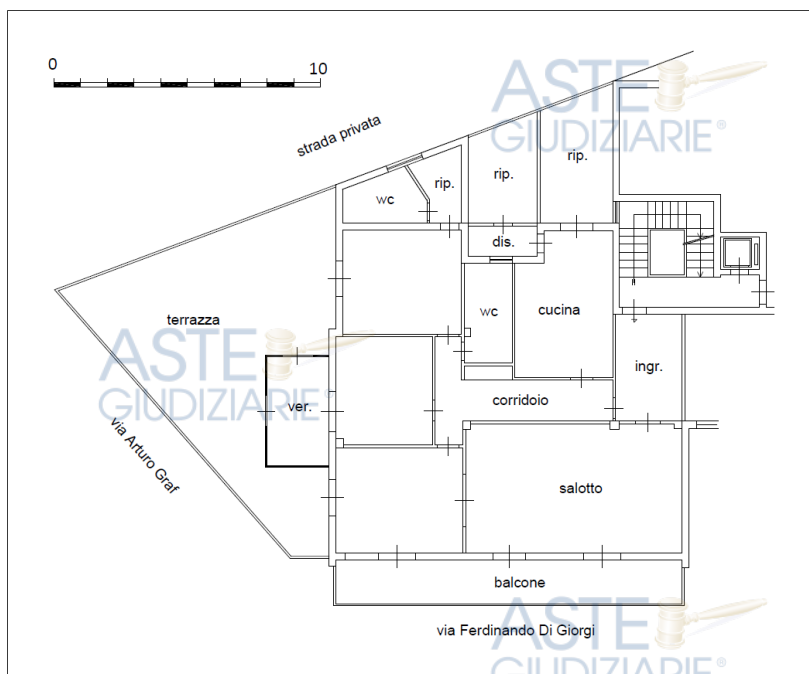


Foto n. 15



Foto n. 16

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 8)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

L'odierna consistenza dell'immobile andrà ridotta per riportare il tutto alle concessioni edilizie e allo stato dei luoghi

Superficie utile interna: 148 mq

Superficie commerciale: 183 mq

Altezza utile interna: 3,10 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 49, particella 1696, sub. 3, via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piano I° int. 2, cat. catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 8, consistenza 10 vani superficie catastale mq 186, totale escluse aree scoperte 168, rendita catastale 929,62.

La visura catastale attuale (**All. 2**) e quella storica (**All. 10**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla consultazione delle visure catastali storiche si evince che l'immobile identificato con il foglio 49 p.lla 1696 sub. 3, non ha subito variazioni sin dalla costituzione avvenuta in data antecedente alla realizzazione dell'impianto meccanografico ossia il 30.6.1987 (**All. 10**)

Dalla consultazione della succitata visura si evince:

Mappali terreni correlati Comune G273 – foglio 49 p.lla 1696

Mappali terreni correlati Comune G273 – foglio 49 p.lla 2377

Tali superiori mappali indicano le particelle al catasto dei terreni, dove risulta essere stato edificato il fabbricato di cui l'immobile oggetto di valutazione risulta fare parte.

Relativamente alla p.lla 1696 del catasto terreni, si è verificato che tale particella risulta ubicata in altra zona come si evince dalla seguente immagine Formaps (All. 11**)**



La particella identificata al catasto dei terreni con il foglio 49 p.lla 1696, Ente urbano di are 38 ca 12 (**All. 12**), è stata costituita dalla soppressione delle p.lle 1693 e 1694 del foglio 49 del Comune di Palermo giusto TIPO MAPPALE del 02/02/1973 Pratica n. 465149 in atti dal 09/08/2000 TM (n. 741.1/1973)

Relativamente alla p.lla 2377 la stessa individua l'area di sedime su cui è stato edificato il fabbricato.

La particella identificata al catasto dei terreni con il foglio 49 p.lla 2377, Ente urbano di are 6 ca 20 (**All. 13**), ove risulta essere stato edificato il condominio di cui l'immobile oggetto di esecuzione risulta fare parte, varia e costituisce anche altre particelle 2907, 2909 e 2910 costituite dalla soppressione delle p.lle 16, 31 e 32 giusto TIPO MAPPALE del 17/03/1976 Pratica n. PA0025609 in atti dal 27/01/2006 IST.328760/05 (n. 2192.1/1976).

Intestatari catastali dell'immobile (All. 2):

- "...", Proprietà 1000/1000

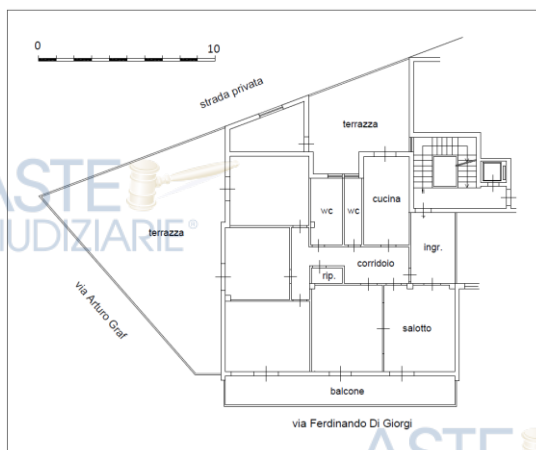
Planimetria catastale: lo stato dei luoghi (**All. 8**) non corrisponde alla planimetria catastale (**All. 15**) per le seguenti difformità

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni
- B. Chiusura a veranda della terrazza retrostante l'immobile
- C. Realizzazione all'interno della citata veranda di due ripostigli con realizzazione di alcuni tramezzi interni in muratura
- D. Chiusura di parte della terrazza ubicata su via Graf a veranda
- E. Realizzazione di una porta finestra su prospetto laterale.
- F. Chiusura di una finestra e di una porta finestra ubicata su retrospetto.

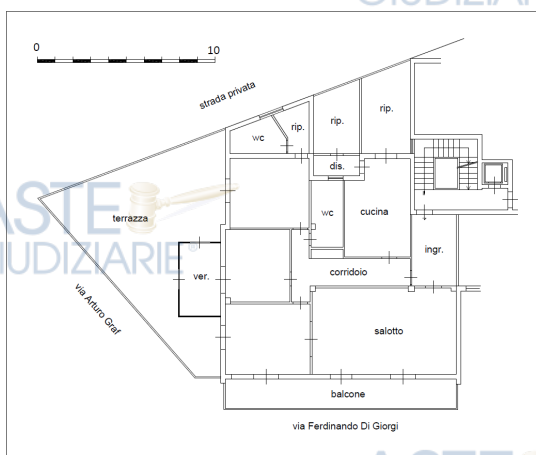
Si precisa che l'immobile sarà oggetto come meglio esposto più avanti di interventi di ripristino che varieranno l'attuale consistenza dell'immobile.

Per la regolarizzazione catastale, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la futura planimetria dell'immobile.

I costi per la presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile ammontano ad **€ 70,00** per diritti (oltre eventuale ravvedimento operoso) ed **€ 600,00** per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione.



Ricostruzione planimetrica catastale (All. 15)



Rilievo attuale dei luoghi (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'appartamento, sito in Palermo, via Ferdinando Di Giorgi n. 3, piano I°, int. 2.

Composto da: un ingresso, un ambiente salotto, tre vani, un ambiente cucina, due w.c., un corridoio, disimpegno, tre ripostigli, veranda, un balcone e una terrazza, (tale consistenza verrà ridotta per la regolarizzazione urbanistica del bene)

Confinante con.

Nord con strada privata

Est con immobile identificato con foglio 49 p.la 1696 sub. 2.

Sud con via Ferdinando Di Giorgi

Ovest con via Arturo Graf

Censito al C.F. al **foglio 49, p.la 1696, sub. 3**

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di valutazione risulta fare parte risulta realizzato giuste concessioni edilizie **nn 646 dell' 11.6.1976 e 672 del 3.10.1977 (All. 16).**

In data 7.12.1979 con prot. 19357 veniva rilasciato dal Comune di Palermo - Ripartizione Igiene e Sanità - il certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato (**All. 17**).

Lo scrivente dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 8**) e le tavole progettuali di cui alle superiori Concessioni Edilizie, ha rilevato l'effettuazione talune lavorazioni che hanno interessato l'immobile ed in particolare:

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni
- B. Chiusura della terrazza retrostante l'immobile a veranda
- C. Realizzazione all'interno della citata veranda di due ripostigli con realizzazione di alcuni tramezzi interni in muratura e all'interno di uno dei due si è rilevata la presenza di un vaso igienico e di un piatto doccia
- D. Chiusura di parte della terrazza ubicata su via Graf a veranda con struttura precaria
- E. Realizzazione di una porta finestra su prospetto laterale.
- F. Chiusura di una porta finestra e di una finestra ubicate su retrospetto.

Relativamente alla problematica di cui al **punto A** ossia la diversa distribuzione degli spazi interni, si dovrà presentare, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) "tardiva" per opere già realizzate.

Relativamente alla problematica di cui al **punto B** per la chiusura della veranda retrostante non attestante su pubblica via si dovrà presentare istanza ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4.2003.

Relativamente alle problematiche di cui ai **punti C, D, E ed F**, essendo tali difformità oggi non regolarizzabili, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Per la rettifica della planimetria catastale, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, documento DOCFA.

PREZZO	A	BASE	D'ASTA	DELL'INTERO	€	157.500,00
(centocinquantasettemilacinquecento euro)						

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

Dalla consultazione della relazione notarile (**All. 18**) in atti si evince che l'immobile è pervenuto a parte esecutata nella persona del Sig. "..." giusto atto di donazione del 12.2.1997 rep. 41869 racc. 8478 in notar Maria Tolomeo Registrato a Palermo il 3.3.1997 al n. 2185 – 1V, Trascritto a Palermo il 21.2.1997 ai nn. 6202/4936., da potere di "..." Roberto nato a Palermo il 8.6.1939 (**All. 1**).

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

Censito al C.F. al **foglio 49, p.lla 1696, sub. 3**

Dalla consultazione della documentazione in possesso dello scrivente ritirata presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo si rileva che il fabbricato di cui l'immobile oggetto di valutazione risulta fare parte risulta realizzato giuste concessioni edilizie **nn 646 dell' 11.6.1976 e 672 del 3.10.1977 (All. 16)**.

In data **7.12.1979** con prot. **19357** veniva rilasciato dal Comune di Palermo - Ripartizione Igiene e Sanità - il certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato (**All. 17**).

Lo scrivente dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 8**) e le tavole progettuali di cui alle superiori Concessioni Edilizie, ha rilevato l'effettuazione talune lavorazioni che hanno variato l'immobile ed in particolare:

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni
- B. Chiusura della terrazza retrostante l'immobile a veranda
- C. Realizzazione all'interno della citata veranda di due ripostigli con realizzazione di alcuni tramezzi interni in muratura
- D. Chiusura di parte della terrazza ubicata su via Graf a veranda
- E. Realizzazione di una porta finestra su prospetto laterale.
- F. Chiusura di una porta finestra e finestra ubicate su retroprospetto.

Relativamente alla problematica di cui al **punto A** ossia la diversa distribuzione degli spazi interni, si dovrà presentare, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) "tardiva" per opere già realizzate.

Da conteggi effettuati in fogli separati i costi per il succitato iter amministrativo ammontano ad:

€ 150,00 per diritti ed € 1.000,00 per sanzioni per un totale di **€ 1.150,00**.

Relativamente alla problematica di cui al **punto B** per la chiusura della veranda retrostante non attestante su pubblica via si dovrà presentare istanza ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4.2003.

Da conteggi effettuati in fogli separati i costi per il succitato iter amministrativo ammontano ad:

€/mq 50,00 x 27 mq= € 1.350,00 ed € 100,00 per diritti. Totale **€ 1.450,00**

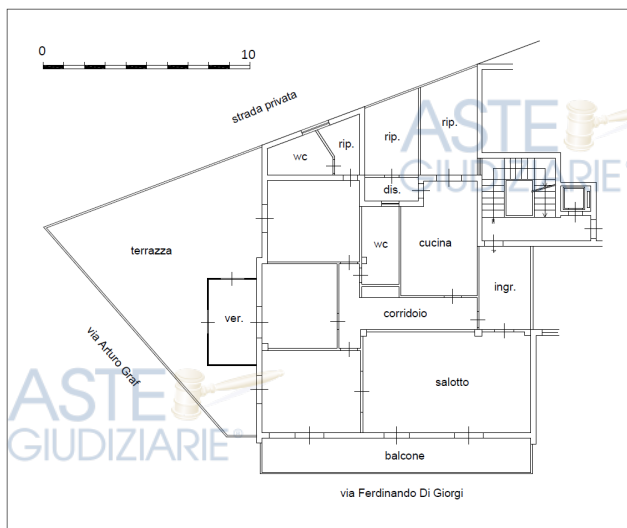
Competenze da imputare ad un professionista per la presentazione della superiore documentazione **€ 2.500,00**

Relativamente alle problematiche di cui ai punti **C, D, E** ed **F**, essendo tali difformità oggi non regolarizzabili, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

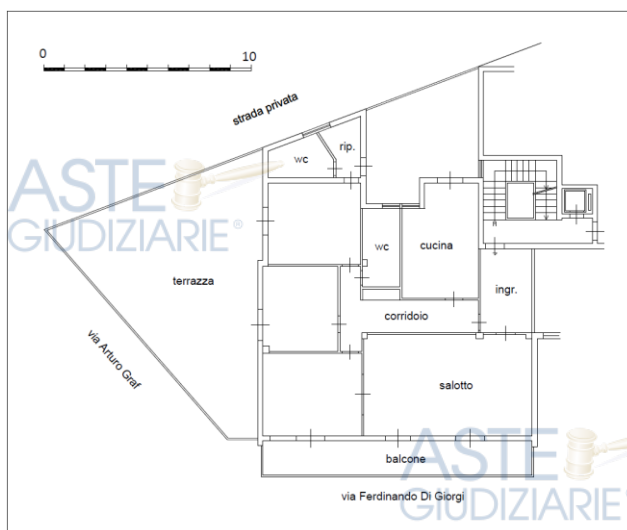
Da conteggi effettuati in fogli separati i costi per il superiore ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad **€ 3.000,00**

Per un totale di € 8.100,00

Per la presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile. I costi ammontano ad **€ 670,00**



Planimetria di rilievo attuale (All. 8)



Planimetria dello stato futuro (All. 19)

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra “...” (ex moglie del Sig. “...”) e dal figlio giusta Sentenza di assegnazione della casa coniugale.

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 8.100,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 670,00**, come determinato in risposta al quesito 3.
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 150,00**

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

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **8.4.2025 (All. 20)** sull'immobile pignorato grava il seguente vincolo:

TRASCRIZIONE del 24/06/2014 - Registro Particolare 21953 Registro Generale 27503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2768/2014 del 04/06/2014
ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE (All. 20.3)

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **8.4.2025 (All. 20)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 5917 Registro Generale 11830
Pubblico ufficiale COTTONE VINCENZO Repertorio 32502 del 22/02/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE (All. 20.1)

ISCRIZIONE del 02/11/2022 - Registro Particolare 5667 Registro Generale 52235
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4683 del 17/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (All. 20.4)

ISCRIZIONE del 31/01/2023 - Registro Particolare 386 Registro Generale 4631
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 1246 del 10/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (All. 20.5)

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc. (All. 21)

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (All. 21)

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

Dalla consultazione della PEC pervenuta in data 7.3.2025 (All. 22) da parte dell'amministratore di condominio Rag. Vincenzo Rosano, in risposta alla richiesta trasmessa dallo scrivente si evince quanto segue:

"Le invio tabelle millesimali condominio via F.do Di Giorgi (All. 23) e quote scadute non pagate dal Sig. "..."(€ 639,00) (All. 24).

Non ci sono spese straordinarie deliberate alla data odierna.

Non ci sono procedimenti giudiziari del condominio ad oggi sul cespite pignorato.

Le spese fisse di gestione annuale ammontano ad euro 10.943,24 oltre quote Amap e spese d'interventi vari durante l'anno.

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

Criterio di stima

Sintetico comparativo,

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 **183 mq** così calcolati:

		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
am	Descrizione degli ambienti		Coefficiente Moltiplicatore		
		(a)	(b)		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	165	1,00		165,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, anche attraverso scale.	126	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	17,60
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
Superficie catastale finale (arrotondata)					183

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **il più probabile valore unitario dell'immobile è di euro 1.450,00 €/mq (All. 25)**

Si avrà quindi €/mq 1.450,00 x 183 = € 265.350,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.100,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 670,00
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 8.920,00**

V = € 265.350,00 - € 8.920,00 = € 256.430,00

Diritto di abitazione

Come già precedentemente accennato l'immobile risulta essere gravato dal diritto di abitazione giusta sentenza del Tribunale di Palermo n. 2768/2014 R.G. 5647/2014 **(All. 26)**.

Il diritto di abitazione è un diritto reale disciplinato dagli artt. 1022 e ss c.c.; ha un contenuto più limitato rispetto al diritto di usufrutto, in quanto il titolare del diritto di abitazione può solo utilizzare l'immobile come abitazione propria e della propria famiglia. Sebbene la disciplina dell'usufrutto e quella del diritto di abitazione divergano in parte, avendo l'usufruttuario facoltà maggiori rispetto a quelle del titolare del diritto di abitazione, in generale, la stima del valore del diritto di abitazione si effettua attraverso i criteri di calcolo relativi al diritto di usufrutto (in questo caso "usufrutto a termine"). Come riportato nell'art. 1026 c.c., le disposizioni relative all'usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione.

Il diritto di abitazione, pertanto, sarà calcolato, per analogia, sulla base dei coefficienti indicati per il calcolo dell'usufrutto a termine. Riguardo alla durata del diritto di abitazione del coniuge a cui è stata assegnata la casa familiare, nell'interesse prioritario dei figli minorenni e dei figli maggiorenni non autosufficienti a permanere nell'ambiente domestico in cui sono cresciuti, diritto che decadrebbe nel momento in cui i figli raggiungono l'indipendenza economica, sebbene il criterio della raggiunta indipendenza economica dei figli maggiorenni sia connotato da estrema opinabilità e aleatorietà:

Nel caso in specie tuttavia il figlio essendo stato interdetto con Sentenza n. 3040/2019 pubblicata in data 19.06.2019 R.G. 5511/2019 **(All. 27)** non risulta e non sarà anche in futuro autosufficiente a causa delle patologie da cui è affetto.

Al fine del calcolo di tale diritto di abitazione essendo per l'appunto il figlio interdetto, si è proceduto considerando un tempo di anni 56 per la liberazione dell'immobile, calcolato tenuto conto dell'età del figlio (oggi di anni 25) e dell'aspettativa di vita che per gli uomini si attesta sugli 81 anni di età.

Pertanto, il valore del diritto di abitazione, da detrarre dal valore di stima, risulta pari ad € 192.097,61 (**All. 28**). Ne consegue che il valore dell'immobile risulta essere pari ad € **64.332,39**

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:

€ 64.332,39 – 5% = € 64.332,39 - € 3.216,61 = € **61.115,78**

In cifra tonda € 61.000,00 (sessantunomila,00)

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

Il bene risulta essere pignorato in piena proprietà

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di Donazione
2. Visura catastale attuale
3. Riprese satellitari
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
6. Elaborato planimetrico
7. Elenco subalterni catastali
8. Planimetria dello stato dei luoghi
9. Documentazione fotografica
10. Visura catastale storica
11. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
12. Visura catastale storica particella catasto terreni p.lla 1696

13. Visura catastale storica particella catasto terreni p.lla 2377
14. Planimetria catastale
15. Ricostruzione planimetrica catastale
16. Concessioni edilizie
17. Certificato di abitabilità
18. Relazione notarile
19. Planimetria stato futuro
20. Ispezione ipotecaria
21. Certificato di destinazione urbanistica
22. PEC trasmessa dall'Amministratore del Condominio
23. Tabelle millesimali
24. Prospetto quote condominiali
25. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare
26. Sentenza n. 2768/2014 R.G. 5647/2014
27. Sentenza n. 3040/2019 del 19.06.2019 R.G. 5511/2019
28. Tabella di calcolo

Palermo, data 4.6.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Massimiliano Bottone