

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. DOTT. GIGI OMAR MODICA
PROC N. 23-2021

PROMOSSO DA

BANCO BPM S.P.A. (OGGI AURELIA SPV)

ASTE
GIUDIZIARIE®
NEL CONFRONTI DI
"A¹"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
LOTTO 1
(P.TO 1 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

ABITAZIONE IN VILLA SITA IN CINISI, C.DA SIINO-ORSA, VIA PAOLO BORSELLINO N. 52,
IDENTIFICATO NEL FG 4 DEL N.C.E.U. DI CINISI P.LLA 547

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO



¹ Il nominativo dell'esecutato è omissso nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati sensibili



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es. DOTT. GIGI OMAR MODICA

PROCEDIMENTO N. 23/2021 R. G. Es.

PROMOSSO DA BANCO BPM S.P.A. (OGGI AURELIA SPV)
NEI CONFRONTI DI "A"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

LOTTO 1 – ABITAZIONE IN VILLA SITA IN CINISI, C.DA SIINO-ORSA – VIA PAOLO

BORSELLINO N. 52, IDENTIFICATA NEL FG 4 DEL N.C.E.U. DI CINISI DALLA

P.LLA 547

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 09 maggio 2022 il Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore in sostituzione del precedente Tecnico nominato, formulandomi i quesiti riportati nella "Sezione A" del decreto di nomina, cui rinvio per una puntuale elencazione.

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo da porre a base d'asta per



l'immobile indicato come **Lotto 1** e riportato al **p.to 1 dell'atto di pignoramento** da cui trae origine la procedura esecutiva n. 23-2021.

2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato in data 08.01.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 16.02.2021 ai nn. 7064/5578, con il quale è stato sottoposto a pignoramento il "... fabbricato per civile abitazione sito in Cinisi, contrada Siino-Orsa, via Paolo Borsellino (già via Regia Trazzera della Marina) n. 52, ad una elevazione fuori terra oltre antistante locale di sgombero costituente corpo separato; il tutto con annesso appezzamento di terreno, esteso ivi compreso il suolo sottofabbriche, corca metri quadrati 1000 (mille) e per quanto si trova. Consistente in salone pari a due vani, due camere, cucina semi-abitabile, bagno, ripostiglio e disimpegno (il corpo principale destinato ad abitazione) ed un vano, bagno e portico (il locale di sgombero antistante); confinante con le particella 277, 357 e 718 di proprietà aliena e con la via Paolo Borsellino. Al NCEU del Comune di Cinisi al foglio 4, particella 547, cat A/7, Contrada Siino-Orsa, piano T, vani 6,5 ...".

3. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.



Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del **"più probabile valore di mercato"**, cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

Dopo aver determinato il più probabile valore di mercato, con i criteri prima esposti, ho determinato il prezzo da porre a base d'asta, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.



4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, ho fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750², in base al quale, se ed in quanto applicabili, i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ho ritenuto utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente UNI 10750



quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
- contesto ambientale ed economico-sociale;
- condizioni generali di mercato;

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione;
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e comproprietà condominiali;
-
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) ho tratto i parametri "... per il computo della superficie commerciale ... [secondo i quali si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...".



5. ACCERTAMENTI E VERIFICHE

Preliminarmente ho acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, la documentazione catastale aggiornata.

Alla presenza e con l'ausilio del Custode Giudiziario ho effettuato l'accesso sopralluogo, durante il quale ho effettuato i rilievi metrici e fotografici dell'immobile staggito.

Ho poi acquisito gli atti di provenienza del bene e, presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Cinisi, ho presentato una specifica istanza di accesso atti.

In assenza di riscontro ho sollecitato il Comune e, solamente a seguito di diffida, il Comune mi ha trasmesso gli atti autorizzativi dell'immobile.

Successivamente agli accertamenti sopralluogo, con separati accessi, ho condotto le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati ed i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima, come esposto nel precedente paragrafo.

6. PROVENIENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

6.1 PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente relazione è una abitazione in villa di proprietà del debitore in forza dell'atto di compravendita n. 57.885 di rep., rogato dal Notaio Tommaso Porcelli il 30.06.2011 (cfr. all.to 1), registrato a Palermo in pari data al n. 12160 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il successivo 01 luglio ai nn. 33367/23789, con il quale ha acquistato "... la piena proprietà [del] fabbricato per civile



abitazione sito in Cinisi, contrada Siino-Orsa, via Paolo Borsellino (già via Regia Trazzera della Marina) n. 52, ad una elevazione fuori terra oltre antistante locale di sgombero costituente corpo separato; il tutto con annesso appezzamento di terreno, esteso ivi compreso il suolo sottofabbriche, circa metri quadrati 1000 ... in catasto foglio 4 particella 547 ...”.

Nell’atto di provenienza è precisato che il bene è stato trasferito, tra l’altro, “... con la servitù passiva di passaggio, anche con mezzi meccanici, da esercitarsi sulla stradella larga metri 3 che si diparte dalla ridetta via Borsellino ... e che si svolge sul terreno di pertinenza del bene in parola, lungo il confine con terreno rilevato in catasto con la particella 277 ...”.

6.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che l’immobile oggetto della presente risulta oggi accertato al N.C.E.U. del Comune di Cinisi, nel **foglio 4**, dalla **particella 547** che identifica un immobile con indirizzo “... Contrada Siino Orsa piano T ...”, classato in categoria A/7 (ville e villini), in casse 3^a e con la consistenza pari a 6,5 vani, una superficie catastale di mq 104 in testa all’esecutato con la “... proprietà 1/1 ...”; il mappale al NCT correlato all’edificio è identificato dalla p.lla 547 del fg 49 del Catasto Terreni (cfr. visura all.to 2, estratto di mappa all.to 3).



6.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CERTIFICAZIONE URBANISTICA

Per ciò che riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, sulla base della documentazione richiesta ed acquisita è emerso quanto di seguito.

Con la Concessione Edilizia in sanatoria n. 23/2006 del 31.03.2006 l'Ufficio Tecnico di Cinisi, dopo aver istruito la domanda di concessione in sanatoria presentata il 26.04.1986 al prot 4962, ha rilasciato "... la concessione edilizia in sanatoria per un fabbricato a n. 1 elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione, oltre locale di sgombero, sito in Contrada Siino Orsa, realizzato in assenza di concessione edilizia sul lotto di terreno censito al NCT di Cinisi al fg 4 part.lla 276 e trasferito al NCEU al fg 4 p.lla 547 ..." (cfr. all.to 4 e 5).

Con l'autorizzazione allo scarico n. 27/2006 del 24.10.2006 (cfr. all.to 6) ha autorizzato lo scarico dei "... reflui domestici provenienti dal fabbricato ... censito al NCEU fg 4 p.lla 547, nella fossa tipo "Imhoff" e poi canalizzati in pozzo a tenuta stagna ...".

Con il certificato di abitabilità n. 25/2006 del 24.10.2006 (cfr. all.to 7) è stato dichiarato abitabile "... il fabbricato ad una elevazione fuori terra adibito a civile abitazione, oltre antistante locale di sgombero, sito in Cinisi c/da Siino Orsa, censito al NCEU al fg 4 p.lla 547 di cui alla concessione edilizia n. 23/06 e secondo la descrizione dettagliata di cui alla Perizia Giurata n. 34 del 28/04/2006 ...".

Tra la documentazione ricevuta, il Comune di Cinisi ha trasmesso anche l'Ordinanza di demolizione n. 32/86 del 16.08.1986 (cfr. all.to 8) con la quale il Sindaco ha Ordinato al dante causa del debitore la sospensione e demolizione dei lavori abusivi.

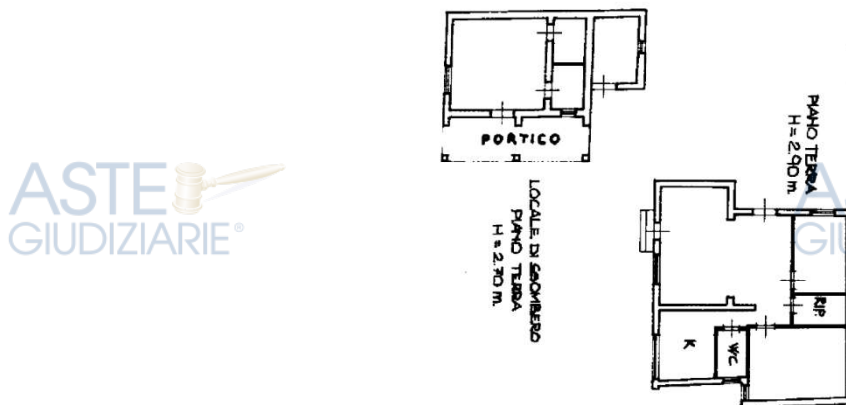


L'Ordinanza è successiva alla domanda di concessione in sanatoria e, comunque, all'esito dell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico, è stata rilasciata favorevolmente la Concessione edilizia in sanatoria prima richiamata.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Come già scritto, in data 28 luglio 2022, alla presenza del Custode Giudiziario, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

L'immobile staggito nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione ed indicato al p.to 1 dell'atto di pignoramento, è una abitazione in villa identificata catastalmente nel **foglio 4** del N.C.E.U. di Cinisi dalla **p.lla 547**, (cfr. planimetria catastale all.to 9).



L'unità immobiliare è individuata toponomasticamente dal civico n. 52 della via Paolo Borsellino, a Cinisi (PA).

Si raggiunge percorrendo, dallo svincolo autostradale per Cinisi, la via Aldo Moro ed imboccando la via Paolo Borsellino, strada che lambisce il confine con l'area aeroportuale.

L'ingresso al lotto di terreno avviene da un cancello metallico a doppia anta, indicato con il numero 49, che si apre sul lotto di terreno di pertinenza dell'immobile.

Percorrendo il vialetto di servizio si arriva alle costruzioni identificate catastalmente dalla p.lla 547.



L'ingresso all'abitazione avviene da un portoncino laterale dal quale si accede ad un ampio disimpegno che distribuisce, a destra, un ampio salone con affaccio sul prospetto principale, a sinistra una camera ed un ripostiglio e, in fondo, una seconda camera e un servizio w.c.

In fondo a destra è presente una cucina con apertura diretta verso l'esterno tramite un portoncino in alluminio.





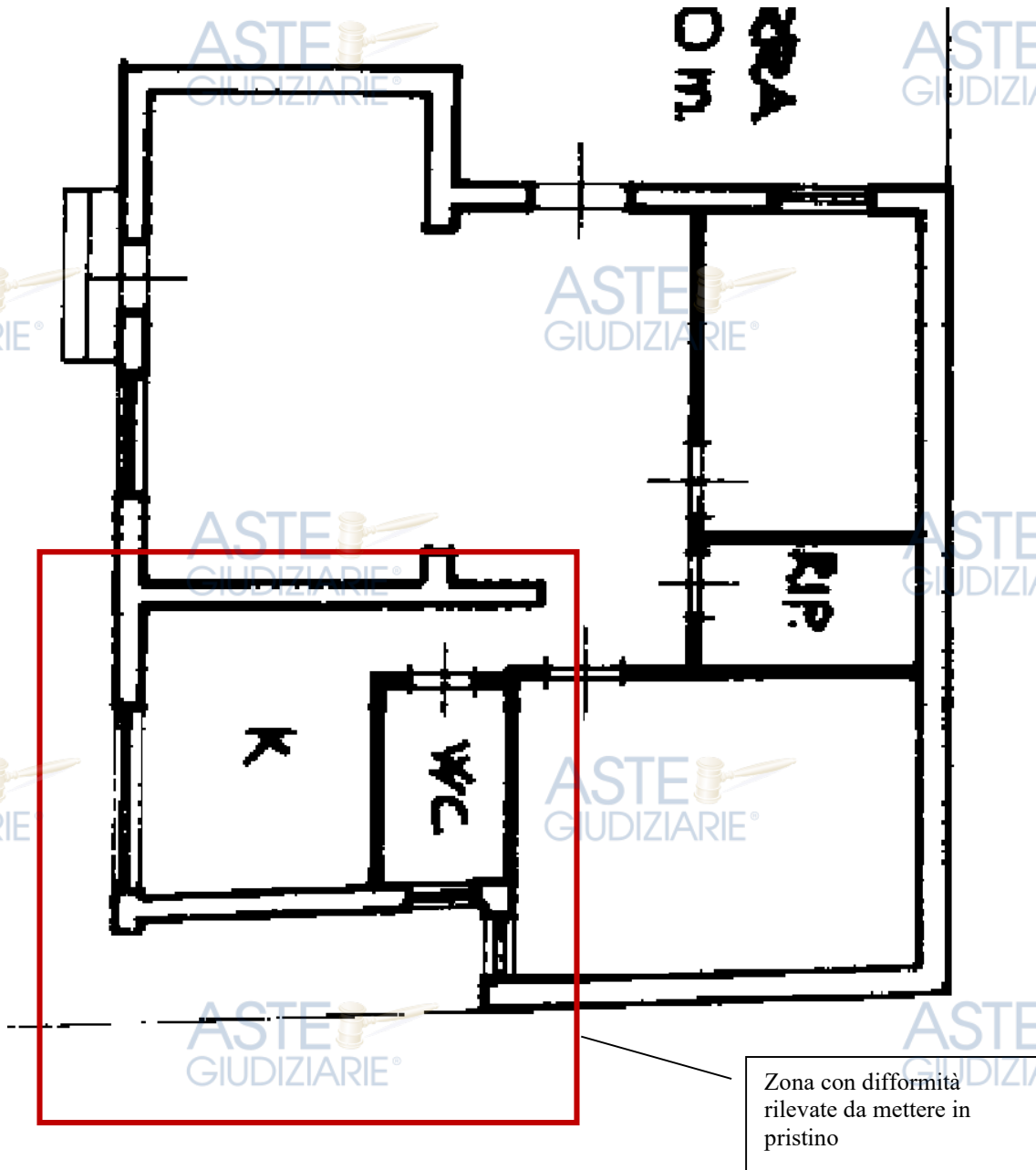


L'apertura a finestra della seconda camera è stata modificata rispetto a quanto autorizzato e rappresentato nei grafici catastali e progettuali.

Alla data del sopralluogo, infatti, è stato riscontrato un vano di passaggio che collega ad un ambiente doccia che, a sua volta, è accessibile anche dall'esterno; il tutto realizzando una chiusura parziale di uno spazio originariamente autorizzato come coperto ed aperto su due lati.



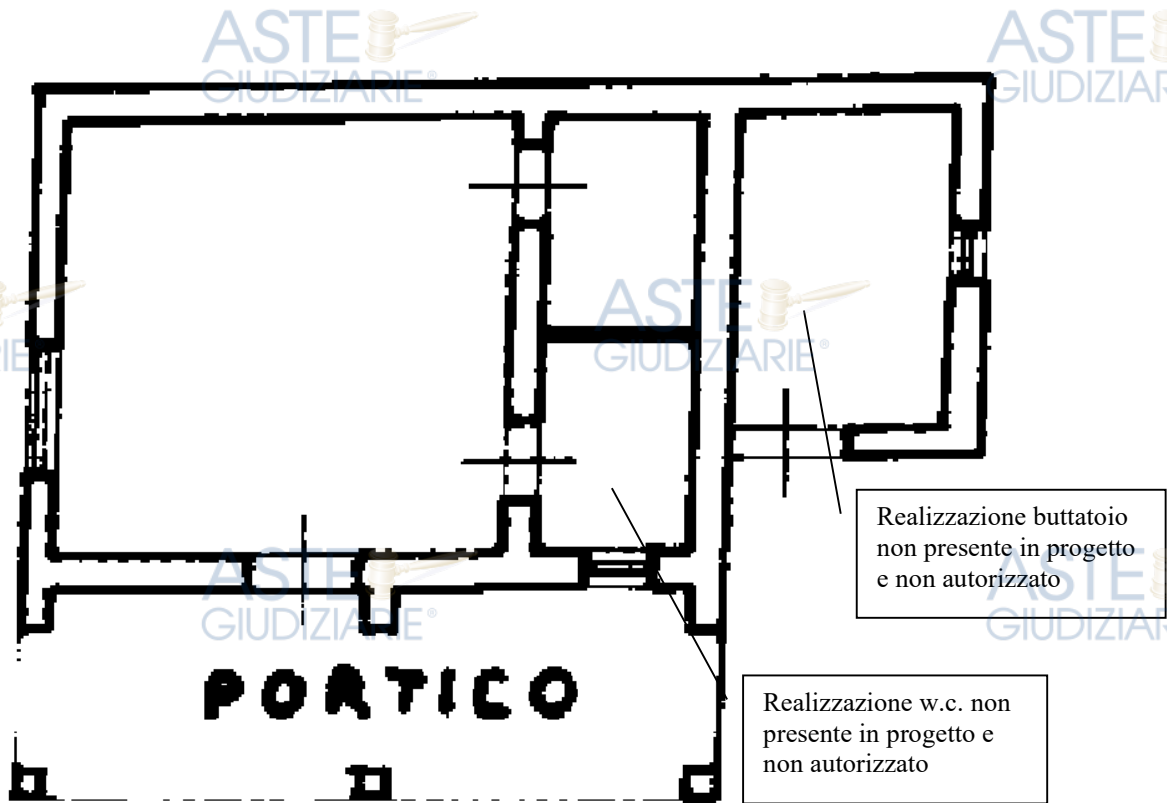




A fianco del corpo di fabbrica adibito ad abitazione è presente il “locaie di sgombero” composto da un ampio vano d’ingresso sul quale si aprono due ambienti (uno dei quali è stato trasformato in servizio w.c.) il cui ingresso è coperto da un portico in c.a.; in appendice al manufatto è presente un ulteriore ambiente con accesso indipendente.



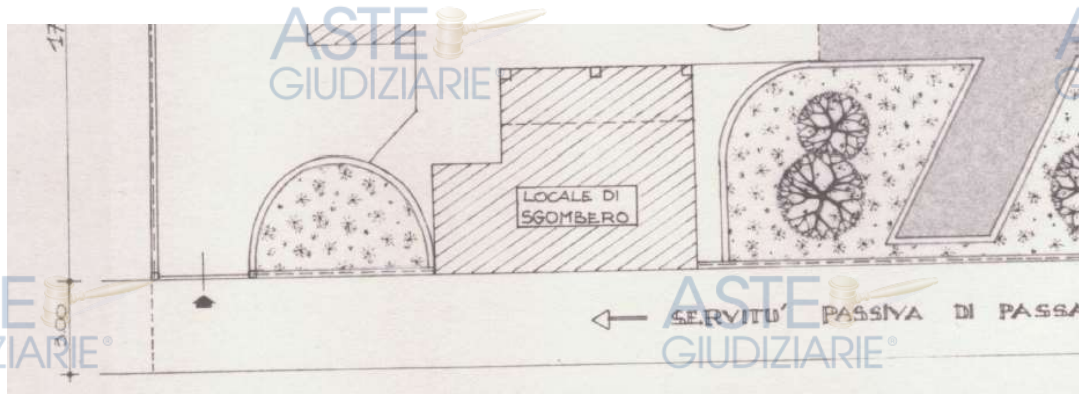




L'area esterna di pertinenza, estesa nel complesso circa 1.000 mq (incusa l'area di sedime dei manufatti) è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde, con rade piantumazioni arboree.

Una striscia di terreno, ed in particolare la fascia lungo il confine est larga 3 metri che si sviluppa per tutta la lunghezza della particella di terreno, ricade all'esterno del muro di confine est del giardino ed è accessibile tramite un'apertura ubicata all'angolo sud-est del lotto; si tratta della striscia di terreno sulla quale grava servitù passiva di passaggio in favore dei confinanti.





A ridosso dell'abitazione ed in sostituzione del “gazebo” sono state realizzate due tettoie in assenza di titoli autorizzativi.

La prima tettoia, costruita in aderenza all'abitazione, è realizzata con struttura in legno, tavolato e soprastante manto di tegole, mentre la seconda tettoia è costituita da profili in acciaio, travi metalliche e tavelloni; entrambi i manufatti dovranno essere rimossi e, nella stima del valore di mercato, ho detratto i costi che rimarranno a carico dall'aggiudicatario.

Identicamente i manufatti stabili quali il forno esterno in muratura e la doccia



esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La pavimentazione dell'immobile è realizzata con piastrelle di ceramica a tappeto e zoccolino battiscopa perimetrale.

Le pareti ed i soffitti sono finiti ad intonaco e tinteggiati con idropittura, tranne che all'interno dei servizi e della cucina, le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro a lastra singola dotati di persiane ed in parte in alluminio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nel complesso l'intero immobile si presenta in cattive condizioni manutentive ed in stato di abbandono.

Tutti gli ambienti interni sono interessati da spellicolatura delle pitture e da localizzati rilasci di intonaco, con evidenti diffusi fenomeni di umidità di risalita nella parte basamentale delle murature.

Nei soffitti di diversi ambienti del corpo abitazione (cucina, bagno) e del locale di sgombero sono evidenti i segni di esfoliazioni ed infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Gli infissi e gli intonaci esterni sono anch'essi in cattivo stato manutentivo.

Stante le condizioni generali dell'immobile e per l'assenza di energia elettrica non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti che, per quanto è stato possibile constatare da un primo esame visivo, necessitano di una significativa manutenzione straordinaria.

Dal confronto tra la planimetria catastale, gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi sono emerse le difformità già rilevate in precedenza, consistenti nella realizzazione di un bagno nel locale sgombero, nella modifica del prospetto principale dell'abitazione, nell'aumento di volumetria a seguito della chiusura di una porzione di portico sul lato nord-ovest dell'immobile con conseguente realizzazione di una doccia e nella realizzazione di coperture non precarie e manufatti edilizi (forno, doccia esterna) sull'area di pertinenza in assenza di titolo edilizio.



Nella stima del bene ho tenuto conto dell'onere, a carico dell'aggiudicatario, di ripristino in conformità con l'autorizzato e con i grafici catastali.

Tra i costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, detratti dal valore di mercato, ho stimato quelli necessari per l'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti e quelle per l'attestazione di prestazione energetica.

Nel complesso l'immobile si presenta in cattive condizioni d'uso.

L'immobile è oggi libero da arredi e non abitato.

8. CONCLUSIONI E RISPOSTA AI QUESITI

Con il provvedimento del 09 maggio 2022 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione, mi ha nominato Esperto stimatore, incaricandomi di effettuare le indagini e gli accertamenti tecnici secondo l'articolato di cui alle sezioni A, B e C del provvedimento.

La presente riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo base d'asta (assunto pari al più probabile valore di mercato, rettificato per tenere conto che si tratta di un bene proposto nell'ambito della procedura esecutiva) dei beni di cui al **p.to 1** dell'atto di pignoramento all'origine della procedura esecutiva n. 23-2021.

Con riferimento ai singoli quesiti posti sono pervenuto alle seguenti conclusioni:



QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale oggetto di pignoramento è la **piena proprietà** dell'abitazione in villa identificata, nel **foglio 4** del NCEU di Cinisi, dalla **p.lla 547**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello nella titolarità del debitore.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli relativi ai beni di proprietà del debitore.

Il raffronto tra l'ortofoto e la mappa catastale è riportato al paragrafo 6.2 della presente.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene indicato come **Lotto 1**, di cui al p.to 1 dell'atto di pignoramento, è una abitazione in villa sita in Cinisi (PA), ubicata in c.da Siino-Orsa con accesso dal civico n. 52 di Via Paolo Borsellino, identificata, nel fg 4 del NCEU di Cinisi, dalla p.lla 547.

L'immobile è ubicato nella zona suburbana a nord del Comune di Cinisi, in adiacenza all'area aeroportuale poco dotata di servizi e trasporti pubblici.

L'immobile è autonomo e, quindi, privo di dotazioni condominiali.



L'abitazione si affaccia sulla via P. Borsellino e confina, dai restanti lati, con proprietà aliene individuate dalle p.lle 718, 277 e 357.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 110 circa, dei quali mq 72 circa relativi alla superficie coperta dell'abitazione, mq 20 circa relativi alla superficie commerciale del locale di sgombero (calcolati con una incidenza del 50% rispetto alla superficie reale in quanto locale accessorio), mq 18 circa relativi alla superficie commerciale della pertinenza esterna (calcolata con una incidenza del 10% per la quota eccedente il quintuplo della sup. coperta fino al sestuplo e nella misura del 2% per la quota eccedente il sestuplo della sup. coperta).

Nel corso delle operazioni di consulenza non mi è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento, il cui costo è stimabile in € 200,00.

Le fotografie degli immobili sono allegate alla presente, unitamente alle planimetrie catastali ed allo stralcio dei grafici del progetto autorizzato.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene indicato come **Lotto 1**, di cui al p.to 1 dell'atto di pignoramento, è una abitazione in villa sita in Cinisi, ubicata in c.da Siino-Orsa con accesso dal civico n. 52 di via Paolo Borsellino, identificata, nel fg 4 del NCEU di Cinisi, dalla p.lla 547.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con quelli riportati nelle visure estratte dall'Agenzia delle Entrate.



Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono riportate in dettaglio nel paragrafo 7 della presente.

Nella stima del valore da porre a base d'asta ho tenuto conto dei costi per la regolarizzazione/ripristino delle difformità e per l'ottenimento delle certificazioni finali.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di abitazione in villa ubicata in Cinisi, via Paolo Borsellino n. 52, composto da salone doppio, due camere, cucina, bagno e ripostiglio, con locale di sgombero composto da tre vani, portico antistante e ambiente in appendice oltre che giardino esterno di pertinenza.

L'immobile confina con la strada di accesso, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 718 ad ovest, con unità identificata dalla p.lla 357 a sud e con unità identificata dalla p.lla 277 ad est ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cinisi nel foglio 4, p.lla 547; lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale e da quanto autorizzato. L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo ma per la regolarizzazione è stata presentata istanza di concessione in sanatoria definitiva con il rilascio della Concessione edilizia n. 23/2006 del 31.03.2006 e successiva certificazione di agibilità n. 25/2006 del 24.10.2006.

PREZZO BASE € 68.000,00;



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene è pervenuto al debitore per averlo acquistato in forza dell'atto di compravendita n. 57.885 di rep., rogato dal Notaio Tommaso Porcelli il 30.06.2011, registrato a Palermo in pari data al n. 12160 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il successivo 01 luglio ai nn. 33367/23789.

Ai danti causa del debitore il bene era pervenuto in parte per averlo costruito direttamente su terreno acquistato con atto rogato dal notaio Marcello Orlando il 9.02.1983 rep. n. 7452, trascritto il 10.03.1983 ai nn. 9222/7742 ed in parte per successione al coniuge/genitore dei venditori, con successione trascritta il 20.10.2010 ai nn. 56706/37079.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il bene di cui al Lotto 1 è stato realizzato in assenza di titolo edilizio ma, a seguito di istanza di consono, è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 23/2006 del 31.03.2006 e successiva certificazione di agibilità n. 25/2006 del 24.10.2006.

L'immobile è interessato da difformità e variazioni rispetto al progetto autorizzato ed alla planimetria catastale i cui costi di messa in pristino sono stati detratti dal valore di stima base d'asta del cespite.



QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile è libero e nella disponibilità della Custodia.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della documentazione in atti non risultano trascrizioni relative ad ulteriori procedure esecutive né trascrizioni di domande giudiziali civili relativi al bene pignorato.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile non ricade su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In assenza di una gestione condominiale del bene non vi sono informazioni relative alle spese di gestione, ordinaria e straordinaria, dell'immobile.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'immobile in argomento, ubicato in Cinisi, contrada Siino-Orsa con ingresso identificato toponomasticamente dal civico n. 52 di via Paolo Borsellino a Cinisi, ricade nella zona suburbana a nord dell'abitato cittadino, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale rada composta da villette, poco dotata di servizi di trasporto pubblico e di attrezzature, che nel tempo ha destato un modesto interesse per il mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750-2005, possono farsi le seguenti valutazioni:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [buono, scarsi]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinario]
- *condizioni generali di mercato;* [in stasi]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

- *anno di costruzione;* [anno di ultimazione 1983]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./scarso]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [ordinario/ordinaria]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [terra/buona/sufficiente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi dati di seguito]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [buona]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [completi in cattivo stato-privi di certificazione]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze ...;* [giardino]



-

- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [residenziale/buona].

Sulla base dei criteri tratti dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750-2005 e dal DPR 138/98, ho determinato la superficie commerciale dell'immobile, che è risultata pari a circa mq 110, dei quali mq 72 circa relativi alla superficie coperta dell'abitazione, mq 20 circa relativi alla superficie commerciale del locale di sgombero (calcolati con una incidenza del 50% rispetto alla superficie reale in quanto locale accessorio), mq 18 circa relativi alla superficie commerciale della pertinenza esterna (calcolata con una incidenza del 10% per la quota eccedente il quintuplo della sup. coperta fino al sestuplo e nella misura del 2% per la quota eccedente il sestuplo della sup. coperta).

Per la stima dell'immobile in oggetto, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare) oltre ad avere effettuato indagini dirette sulle proposte di vendita³ di immobili aventi caratteristiche simili ed ubicazione comparabile con l'immobile staggito.

Nella tabella seguente ho riportato alcuni degli annunci immobiliari consultati, riportando i dati di riferimento più significativi

Agenzia	via	piano	sup.	prezzo richiesto	€/mq
privato	balatelle	t	145	120 000,00 €	827,59 €
Tecnorete	siino	t	60	73 000,00 €	1 216,67 €

³ Per ciò che attiene le valutazioni esposte nelle "proposte di vendita" ho tenuto conto della riduzione fisiologica durante la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, stimabile in circa il 10%-15%.



Tosti	orsa	t	350	165 000,00 €	471,43 €
desiderio di casa	borsellino	t	110	215 000,00 €	1 954,55 €
ReHome	san giovanni	l	180	105 000,00 €	583,33 €
					1 010,71 €

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (del complesso immobiliare), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento, considerata anche la situazione economica generale di crisi che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁴, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, con cantina di pertinenza, e del posto auto, da porre a base d'asta può essere stimato pari a $[(mq\ 110 \times €/mq\ 700,00^5 \times 0,95^6 - €\ 5.000,00^7)]$ **€ 68.000,00.in c.t.**

⁴ I prezzi specifici per ville e villini, ricadenti nella fascia suburbana nord del Comune di Cinisi, in zona Siino-Orsa, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel secondo semestre 2023, compresi in un intervallo che va da € 680,00 a € 900,00 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate periodo secondo semestre 2023; nel 2024 il Borsino Immobiliare, per abitazioni civili in buono stato, ha pubblicato quotazione comprese in un intervallo che va da €/mq 500,00 ad €/mq 830,00 circa;

⁵ Nella scelta del parametro, prossimo ai minimi rilevati dall'OMI, ho tenuto conto della consistenza dell'immobile, del livello di piano, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione del mercato immobiliare, delle condizioni manutentive scadenti, dell'offerta immobiliare rilevata dalle indagini di mercato e dei prezzi di vendita proposti dagli operatori economici del settore;

⁶ Coefficiente riduttivo per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva

⁷ Costo stimato per la regolarizzazione delle difformità accertate, l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche, l'ottenimento della certificazione di abitabilità, le sanzioni e le spese tecniche;



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene che compone il Lotto 1 è stato pignorato per intero.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Lo stato civile del debitore è stato verificato dal precedente ctu nella fase di compilazione del modulo di controllo ed il certificato di stato di famiglia è stato da questi acquisito ed allegato al momento del deposito.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 06 Maggio 2024

L'esperto
(ing. Marco D'Addelfio)

