

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 244/2022

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

DEBITRICE ESECUTATA (OMISSIS)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CALOGERO PISCIOTTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Intera proprietà superficaria dell'appartamento sito in Terrasini (Pa), piazza Giacomo Saputo n.11
piano rialzato, individuato al catasto fabbricati di Terrasini al foglio 4 particella 1054 subalterno 3



Esperto stimatore: dott. ing. Cinzia Desi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 08-09.10.2023 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli ha nominato lo scrivente dott. ing. Cinzia Desi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4979, sezione A – settori civile/ambientale, industriale ed informazione, esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe.

In data 09.10.2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1, c.p.c.. In ossequio all'incarico conferito, preliminarmente lo scrivente ha verificato unitamente al custode giudiziario avv. Calogero Pisciotta la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., effettuando anche il sopralluogo presso l'immobile in data 20.11.2023. Il successivo 11.12.2023 lo scrivente ha depositato il modulo di controllo, comunicando che l'esito del controllo era stato negativo per l'incompletezza della documentazione prodotta. Inoltre, con separata istanza del 12.12.2023 lo scrivente ha chiesto al Giudice dell'esecuzione se dovessero intendersi pignorati anche gli spazi esterni annessi di fatto all'immobile e la quota del posto auto al piano seminterrato, entrambi censiti autonomamente, ma riportati nel titolo di proprietà della debitrice. Con provvedimento del 27.02.2024 il Giudice dell'esecuzione ha dato termine al creditore procedente per integrare la documentazione, ha disposto che *“eseguite le necessarie verifiche, la relazione di stima dia conto dell'inclusione di dette aree esterne e del posto auto nell'ambito dell'atto di provenienza e dell'eventuale situazione di utilizzo di fatto, dando, altresì, atto delle incongruenze eventualmente riscontrate sul piano della formale titolarità, in base alle risultanze dei registri immobiliari, ovvero dal punto di vista catastale”* ed ha onerato gli ausiliari di acquisire la convenzione tra il Comune di Terrasini e _____, che ha realizzato il complesso edilizio in cui insite l'immobile pignorato e di relazionare in merito.

Con relazione depositata il 03.10.2024, lo scrivente ed il custode giudiziario avv. Calogero Pisciotta hanno depositato la convenzione edilizia del 07.05.1984 tra il Comune di Terrasini e la _____ ed il successivo atto di rettifica del _____



11.06.1984, rappresentando, tra l'altro, che la citata convenzione vincolava il trasferimento dell'immobile al certificato di abitabilità, citato nell'atto di assegnazione degli alloggi del 16.11.1989 in notaio Francesco Giambalvo, ma non rinvenuto nel fascicolo edilizio. All'udienza del 09.10.2024 il Giudice dell'esecuzione ha dato atto delle note depositate il 26.04.2024 dall'avv. Gloria Vitale, legale del creditore procedente, ed ha rimesso le parti e gli ausiliari alla successiva udienza per provvedere ai sensi dell'articolo 569 c.p.c..

Atteso che non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità dell'edificio, nonostante le ulteriori ricerche effettuate, con nuova istanza depositata il 06.03.2025 lo scrivente ha chiesto chiarimenti al Giudice sul proseguo delle operazioni di stima e modalità. All'udienza del 09.04.2025 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la prosecuzione delle attività di stima con determinazione del valore a far data dal 04.04.1989, come riportato nell'atto di assegnazione degli alloggi del 16.11.1989 in notaio Francesco Giambalvo.

All'esito dei sopralluoghi effettuati e degli ulteriori accertamenti eseguiti, lo scrivente rassegna, quindi, la presente relazione di stima.

QUESITO N.1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile è così descritto nell'atto di pignoramento del 10.06.2022 rep. 3425/2022, trascritto il 27.06.2022 ai nn. 31682/25129:

"1/1 (100%) della piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terrasini (PA) (codice L131), catasto dei Fabbricati, foglio 4, particella 1054, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o eccettuato, anche se successivamente introdotto".

Il bene costituisce il **lotto unico**, oggetto della presente relazione di stima. Fanno parte dell'immobile pignorato due aree esterne, una antistante e l'altra retrostante l'immobile, seppur individuate in maggiore consistenza al catasto fabbricati di Terrasini al foglio 4 particella 1054 subalterno 1, e costituisce pertinenza la quota di posto macchina, genericamente indicata, ubicata nel parcheggio condominiale posto al piano seminterrato, individuato nell'intero al catasto fabbricati di Terrasini al foglio 4 particella 1054 subalterno 16 e 18. Le aree esterne e la quota di posto macchina sono indicate nel titolo di proprietà della debitrice, ma non nell'atto di pignoramento del 10.06.2022



Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata indicato nell'atto di pignoramento è l'intera piena proprietà del bene. La debitrice, invece, è titolare del diritto di superficie gravante sull'appartamento in virtù dell'atto di assegnazione di alloggi da cooperativa del 16.11.1989 in notaio Francesco Giambalvo, trascritto il 09.12.1989 ai nn. 49938/38537, al marito (*omissis*), allora coniugato in regime di comunione legale, in potere dalla

Si evidenzia in merito che nell'atto di assegnazione del 16.11.1989 non è riportata la natura giuridica del diritto trasferito, ma la era titolare del diritto di superficie del bene in virtù della convenzione edilizia del 07.05.1984, trascritta il 25.05.1984 ai nn. 21607/17909, e del successivo l'atto di rettifica del 11.06.1984, trascritto il 13.04.1985 ai nn. 14520/11491.

L'altra metà indivisa del diritto di superficie del bene è pervenuta alla debitrice per successione ex lege dall'ex coniuge (*omissis*), deceduto il 10.02.2014, e contestuale rinuncia all'eredità del padre da parte dei due figli (*omissis*), con atti ricevuti dal Cancelliere del Tribunale di Palermo rispettivamente il 16.05.2016 e 06.02.2020. Con ordinanza n. 2674 del 14.03.2023 (rep. 2164/2023 procedimento RG 16239/2022), trascritta in data 21.06.2023 ai nn. 31061/24400, il Tribunale di Palermo – Sezione II Civile ha dichiarato (*omissis*) erede puro e semplice di (*omissis*).

Dati catastali:

I dati catastali dell'appartamento riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 27.06.2022 ai nn. 31682/25129 coincidono con quelli risultanti dalle visure catastali (in allegato n.4.1).

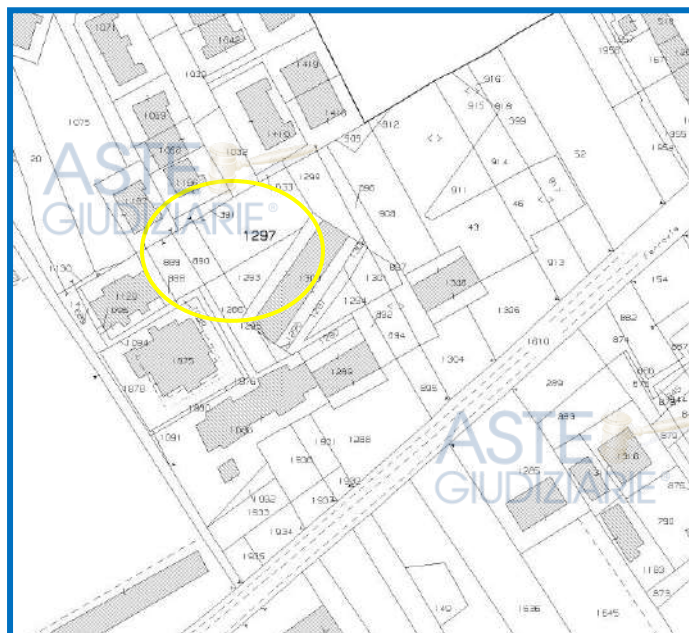
Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non sono invece riportate le aree esterne annesse all'appartamento e la quota posto auto a piano cantinato, individuate in maggiore consistenza al catasto fabbricati di Terrasini rispettivamente al foglio 4 particella 1054 subalterno 1 e al foglio 4 particella 1054 subalterno 16 e 18 (in allegato n.4.2).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Per l'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata utilizzata la sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare attuale e l'estratto del foglio di mappa catastale estratta dal portale Stimatrix forMaps (in allegato n.8). Dagli accertamenti eseguiti è risultato che il fabbricato in cui insiste l'appartamento non è inserito nella cartografia catastale. Inoltre, il fabbricato di fatto non insiste nel lotto di terreno individuato dalle particelle 889 e 890 del foglio 4 e non sulla particella 1297 del foglio 4, come riportato in visura catastale.



ORTOFOTO ATTUALE ESTRATTA DA GOOGLE EARTH



ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE



ASTE ORTOFOTO ATT
GIUDIZIARIE® CAT

Il lotto og
abitazione,

stituito da un appartamento
e di Terrasini (PA), al

negli anni ottanta in una
di una zona caratterizza

Al piano s
destinato a

presente un piano se
guito si riporta una sir

ASTE GIUDIZIARIE®



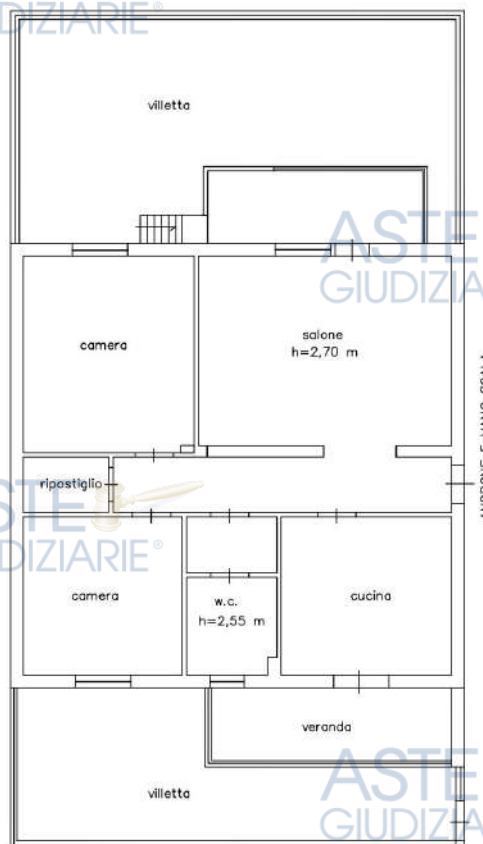
Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in cemento armato a tre elevazioni fuori terra ed una seminterrata, copertura piana non praticabile e balconi a sbalzo

Confini: sud est con stradella di accesso condominiale, a nord est con androne e vano scala condominiale e sud ovest con proprietà Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (particella 1129)

Pertinenze: quota di un posto auto, genericamente indicato e non identificato catastalmente autonomamente, ubicato al piano seminterrato dell'edificio con accesso da piazza Giacomo Saputo n.12, individuato nell'intero al catasto fabbricati di Terrasini al foglio 4 particella 1054 subalterno 16 e 18.

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: consta di salone, due camere da letto, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e corridoio, due balconi uno dei quali chiuso a veranda e due aree esterne a villetta, di cui soltanto una accessibile dall'appartamento.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile è rifinito negli ambienti principali con pavimentazione in ceramica di colore chiaro, pareti intonacate, tinteggiate e rivestite con carta da parati, infissi esterni con telaio metallico, controtelaio in alluminio preverniciato di colore bianco con vetrocamera, completi di serrande in materiale plastico e porte interne in legno all'inglese con riquadri in vetro. Nella cucina e nel servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e di vasca da bagno, le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico – fognario e citofonico, sottotraccia e funzionanti: l'impianto elettrico è sfornito del certificato di conformità previsto dalla normativa vigente. Le villette sono perlopiù a verde con camminamenti pavimentati con mattonelle di cemento. Lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile è complessivamente discreto nell'interno, fatta eccezione per i telai degli infissi esterni che necessitano di manutenzione. Invece, i balconi sono interessati da diffusi ammaloramenti e forme di degrado degli intonaci.

Di seguito si riportano le fotografie rappresentative della consistenza e stato di manutenzione ed uso dell'immobile:

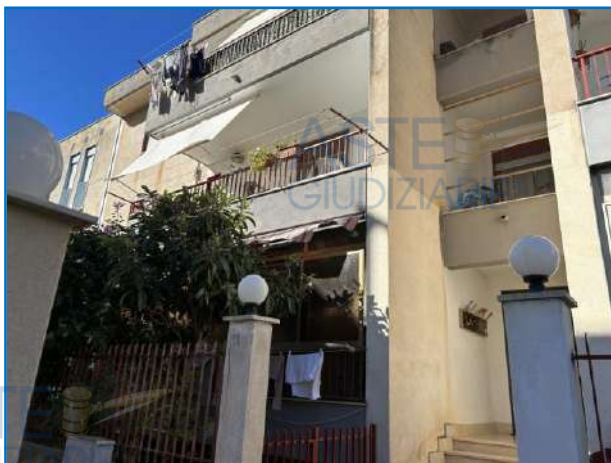


Foto n. 1 Prospetto principale



Foto n. 2 Ingresso condominiale



Foto n. 3 Strada condominiale di accesso



Foto n. 4 Ingresso - corridoio

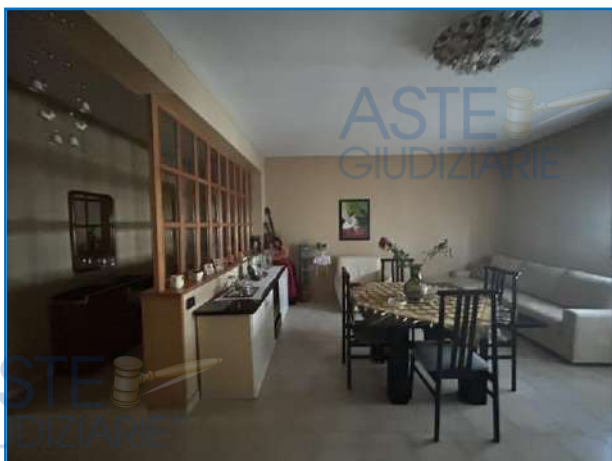


Foto n. 5 Salone



Foto n. 6 Camera



Foto n. 7 Cucina



Foto n. 8 Antiwc e wc

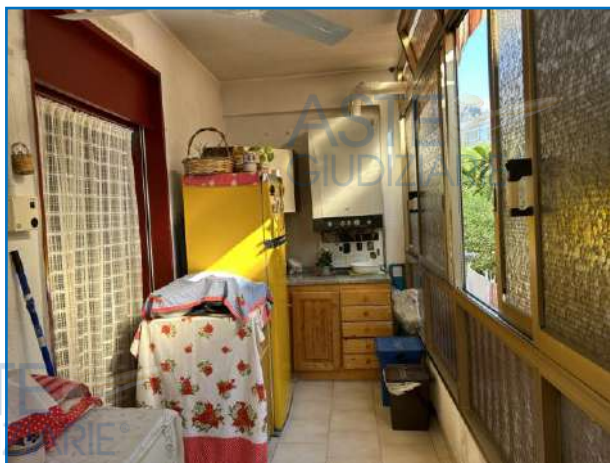


Foto n. 9 Veranda con cucina



Foto n. 10 Veranda con cucina



Foto n. 11 Particolare finestra w.c.



Foto n. 12 Villetta con accesso dall'esterno



Foto n. 13 Balcone su retro prospetto ammalorato



Foto n. 14 Balcone su retrospetto



Foto n. 15 Ammaloramento balcone retro prospetto



Foto n. 16 Villetta con accesso dal balcone di retroprospetto



Foto n. 17 Particolare infissi



Foto n. 18 Ingresso piano seminterrato



Foto n. 19 Posto auto di fatto assegnato



Foto n. 20 Locale tecnico a piano seminterrato

Attestato di prestazione energetica: dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico Siciliano, non risulta rilasciato l'attestato di prestazione energetica (in allegato n.9). Il costo per il rilascio dell'attestato per l'appartamento si stima pari a 200,00 euro circa.

Superfici ed altezze utili: la superficie utile interna complessiva dell'immobile è pari a 93,75 m² circa. Nella tabella seguente sono riportate per ciascun ambiente la superficie e l'altezza utile:

SUPERFICI ED ALTEZZE UTILI AMBIENTI		
ambiente	superficie utile	altezza
salone	26,30	2,70
camera	18,35	2,70
camera	13,80	2,70
cucina	14,80	2,70
w.c.	4,80	2,55
anti w.c.	2,75	2,70
ripostiglio	2,60	2,70
disimpegno	10,35	2,70

Superficie commerciale: a seguito del rilievo effettuato, al netto della veranda, che deve essere rimossa unitamente alla cucina lì realizzata (come accertato in sede di verifica della legittimità urbanistica e dettagliatamente esposto nel successivo quesito n. 6), la superficie commerciale dell'immobile è pari a 114,00 m², come analiticamente rappresentato successivamente nel quesito n. 12.

QUESITO N.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento è censito al catasto fabbricati del Comune di Terrasini (PA) al foglio 4 particella 1054 subalterno 3, indirizzo contrada Piano Torre scala B piano terra, categoria catastale A/3, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale lorda 116,00 m².

Le visure catastali, attuali e storiche (in allegato n.4.1), riportano dati conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Dalla data della sua costituzione, gli identificativi catastali dell'appartamento non hanno subito variazioni.

Secondo quanto risulta dalla visura catastale, l'edificio in cui si trova l'appartamento insiste sulla particella a 1297 del foglio 4: in realtà di fatto insiste nelle attigue particelle 889 e 890 del foglio 4. Inoltre il fabbricato non è inserito nella cartografia catastale.

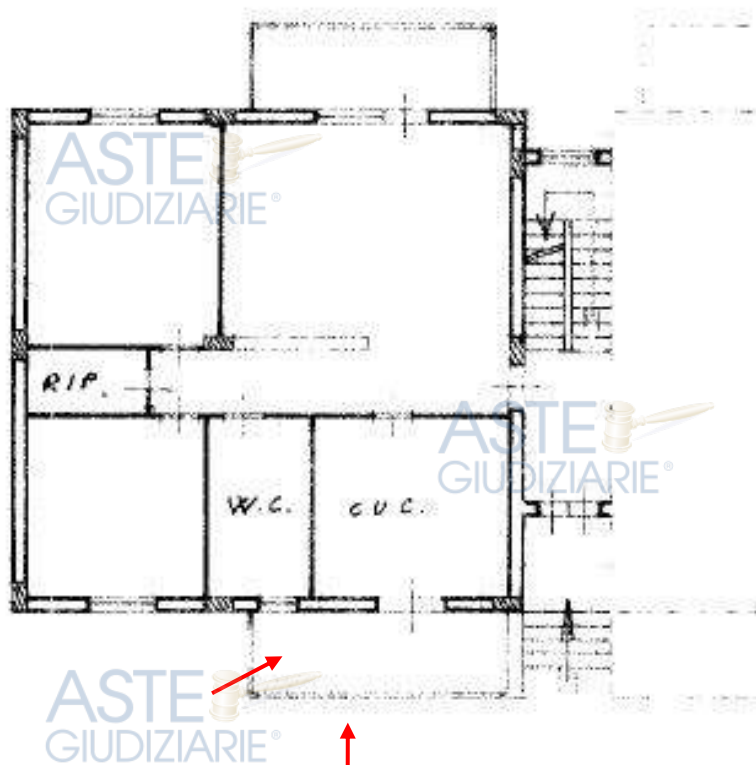
Le aree esterne dell'appartamento, invece, indicate nel titolo di proprietà, sono censite in maggiore consistenza al catasto fabbricati del Comune di Terrasini (PA), al foglio 4 particella 1054 subalterno 1, bene comune non censibile.

Il posto auto di pertinenza dell'immobile, riportato nel titolo di proprietà senza alcuna indicazione sulla sua localizzazione, è censito unitamente all'intero piano seminterrato adibito a parcheggio al catasto fabbricati del Comune di Terrasini (PA), al foglio 4 particella 1054 subalterno 16 e 18, ancora in testa alla

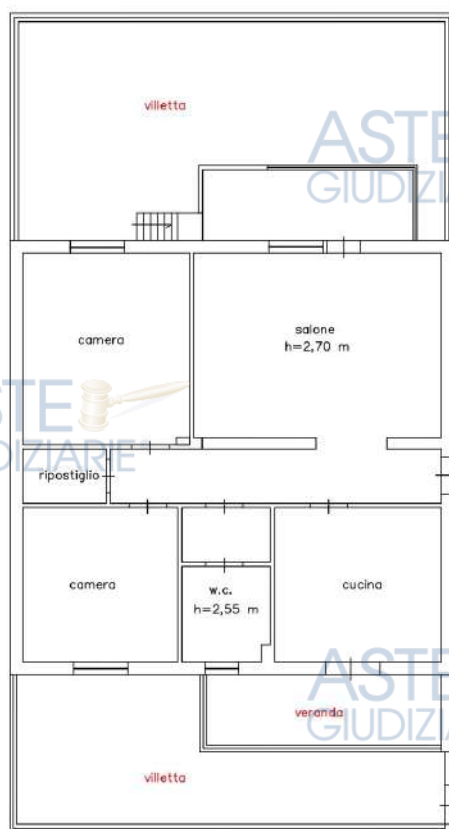
Intestatari catastali dell'immobile: (*omissis*) senza specificazione dei relativi diritti (è riportato "*da verificare*").

Conformità ai dati catastali ed alla planimetria catastale: l'immobile nella consistenza attuale non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale presentata il 04.04.1987 in quanto non sono dichiarate le due aree a villetta di pertinenza esclusiva dell'appartamento (individuate in maggiore consistenza dal subalterno 1, come bene comune censite come bene comune ad altre unità immobiliari), né la veranda. Di conseguenza i dati catastali attribuiti all'immobile non sono conformi allo stato di fatto.

Sotto sono riportate la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento, con evidenziate le difformità.



Planimetria catastale (in allegato n.4.3)



Rilievo attuale dei luoghi a piano terra con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (in allegato n.6)

Una volta che sarà eliminata la veranda non regolarizzabile nella consistenza attuale e saranno regolarizzate le altre difformità edilizie riscontrate sanabili (secondo le modalità riportate nella risposta al successivo quesito n.6), occorrerà dichiarare la nuova consistenza dell'immobile, mediante presentazione di pratica DOCFA avvalendosi di tecnico abilitato.

Inoltre, come già rappresentato in risposta al quesito n.1, l'intero fabbricato non è inserito nella cartografia catastale e nei dati di visura è riportato un errato allineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni (il fabbricato insiste sulle particelle 889 e 890 del foglio 4 del catasto terreni e non sulla particella 1297, come riportato nella visura catastale). Occorre, quindi procedere all'inserimento in mappa del fabbricato avvalendosi di tecnico abilitato, e presentare istanza di allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati. I costi per l'aggiornamento catastale dell'appartamento e per l'inserimento in mappa del fabbricato con riallineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati (questi ultimi considerati pro quota in quanto interessano tutto l'edificio) si stimano complessivamente pari a 1.000,00 euro circa.

QUESITO N.4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: intera proprietà superficiaria dell'appartamento sito in Terrasini (Pa), piazza Giacomo Saputo n.11 piano rialzato, individuato al catasto fabbricati di Terrasini (PA) al foglio 4 particella 1054 subalterno 3, con posto auto nel parcheggio collettivo al piano seminterrato con accesso da Giacomo Saputo n.12, individuato nell'intero al catasto fabbricati di Terrasini (PA) al foglio 4 particella 1054 subalterno 16 e 18.

Composto da salone, due camere da letto, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e corridoio, due balconi uno dei quali chiuso a veranda e due aree esterne a villetta, di cui soltanto una accessibile dall'appartamento per una superficie utile pari a 93,75 m² circa ed superficie commerciale dell'immobile è pari a 114,00 m² circa.

Confinante a sud est con stradella di accesso condominiale, a nord est con androne e vano scala condominiale e nord ovest con area esterna del fabbricato con sud ovest con proprietà Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (particella 1129).

L'immobile insiste in un edificio di edilizia economico – popolare, realizzato in forza della concessione edilizia con contributo n. 20/84 del 27.06.1984, dichiarato abitabile in data 04.04.1989, come riportato nel verbale di assegnazione di alloggi da cooperativa del 16.11.1989 (il certificato di abitabilità, però, non è stato reperito). L'appartamento è difforme dal progetto autorizzato in quanto sono state accorpate all'immobile due aree esterne, è stata realizzata una veranda con cucina ed è stata modificata la distribuzione interna. La veranda e la cucina lì realizzata non possono essere regolarizzati, per cui vanno rimosse, mentre le altre opere abusive possono essere regolarizzate dall'aggiudicatario avvalendosi dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. I costi per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili e per la demolizione delle opere abusive non sanabili si stimano complessivamente pari a 6.300,00 euro circa; tali costi sono stati detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione dell'attestato si stima pari a 200,00 euro circa.

PREZZO A BASE D'ASTA: 84.000,00 euro (ottantaquattromila euro).

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

L'immobile è pervenuto alla debitrice, senza specificazione della natura del diritto trasferito, per assegnazione al (*omissis*), allora coniuge in regime di comunione legale, in forza di assegnazione di alloggi da cooperativa del 16.11.1989 in notaio Francesco Giambalvo, trascritto il 09.12.1989 ai nn. 49938/38537, da potere dalla _____ (in allegato n.3). L'altra metà indivisa del bene le è pervenuta per successione ex lege dall'ex coniuge (*omissis*), deceduto il 10.02.2014, e contestuale rinuncia all'eredità del padre da parte dei due figli (*omissis*), con atti ricevuti dal Cancelliere del Tribunale di Palermo rispettivamente il 16.05.2016 e 06.02.2020. Con ordinanza n. 2674 del 14.03.2023 rep. 2164/2023, trascritta in data 21.06.2023 ai nn. 31061/24400, il Tribunale di Palermo – Sezione II Civile ha dichiarato (*omissis*) erede puro e semplice di (*omissis*).

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

Titoli edilizi

L'immobile fa parte del complesso di tre edifici realizzati in forza della concessione edilizia con contributo n. 20/84 rilasciata dal Comune di Terrasini in data 27.06.1984 a [redacted] L. (pratica n. 3/1984) (in allegato n.10.1). Nel verbale di assegnazione di alloggi da cooperativa del 16.11.1989 in notaio Francesco Giambalvo è riportato che in data 04.04.1989 è stato rilasciato il certificato di abitabilità, ma detto certificato non è stato rinvenuto nel fascicolo edilizio, come attestato anche dal S.U.E. del Comune di Terrasini con nota protocollo n. 7439 del 25.03.2024 (in allegato n.10.3).

Destinazione urbanistica

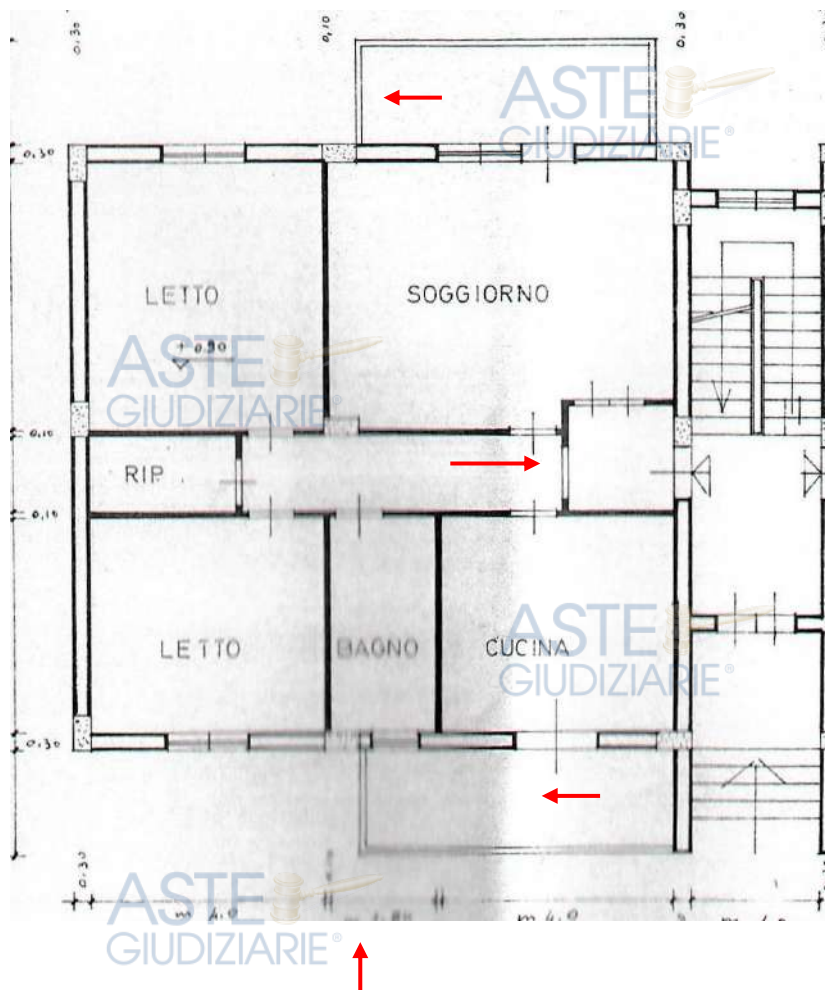
Secondo il vigente strumento urbanistico di Terrasini, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 166 del 05.12.1994 e n. 12 del 09.08.1995 ed approvato con Decreto 26 maggio 1999 dell'Assessorato del Territorio ed Ambiente, il terreno sul quale insiste l'immobile ricade in zona territoriale omogenea di espansione "C2" destinata a zona residenziale esistente e di completamento. Il lotto inoltre ricade nella fascia di rispetto dei 1000 metri dalla battigia e l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico ai sensi del Decreto Ministeriale del 10.03.1968, successivamente classificata zona sismica 2 giusto Decreto del Dirigente generale del D.R.P.C. Sicilia 11 marzo 2022 n. 64.

Conformità edilizio - urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

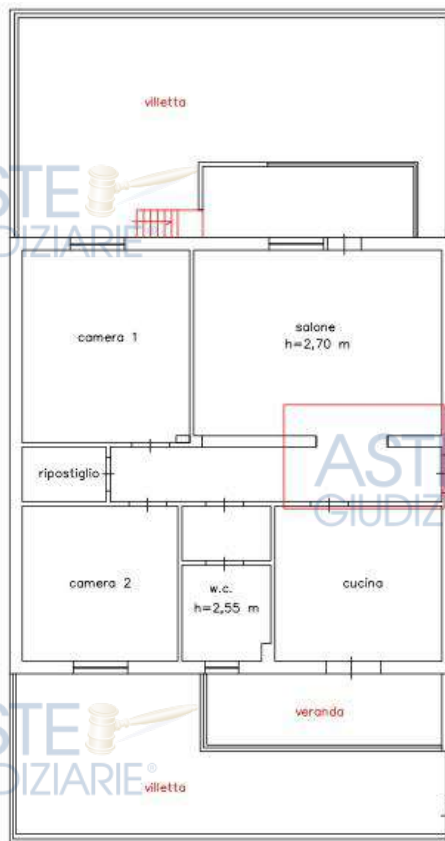
L'immobile nella consistenza attuale è difforme dal progetto allegato alla concessione edilizia con contributo n. 20/84, e quindi, non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In particolare le difformità riscontrate consistono nell'accorpamento all'appartamento di due aree esterne, realizzando le villette con contestuale aumento di superficie non residenziale e modifiche nei fronti dell'edificio, nella chiusura del balcone di retro prospetto

con una struttura precaria in alluminio ce la realizzazione al suo interno di una cucina con relativi impianti e modeste variazioni di distribuzione interna, come sotto evidenziato graficamente.



Stralcio del progetto autorizzato (in allegato n.10.1)



Stato di fatto con indicazione delle difformità rispetto al progetto autorizzato (in allegato n.11)

Alcune difformità possono essere regolarizzate avvalendosi della procedura di sanatoria ordinaria di cui all'articolo 36 bis del Testo Unico dell'Edilizia, mentre nessuna di essa può essere regolarizzata avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della legge 47/85 perché non ne sussistono i requisiti, in quanto le ragioni del credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, la legge 326/2003.

In particolare, l'accorpamento delle aree esterne con la realizzazione delle villette di pertinenza esclusiva e le modifiche di distribuzione interna possono essere regolarizzate avvalendosi dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001.

La chiusura del balcone a veranda con la trasformazione in vano cucina non può essere regolarizzata tramite l'accertamento di conformità in quanto la realizzazione della cucina nel balcone comporta un ampliamento di superficie utile, intervento non conforme sotto il profilo edilizio. Non è possibile neanche mantenere soltanto la veranda (ossia rimuovere solo la cucina), perché non rispetta i requisiti igienico sanitari: la presenza della veranda

impedisce l'areazione diretta dal servizio igienico, la cui finestra prospetta nel balcone chiuso veranda.

Alla luce di quanto sopra riportato, deve essere rimossa la veranda e tutti gli impianti a servizio della cucina realizzati al suo interno.

Si evidenzia, inoltre, che nel piano seminterrato vincolato a parcheggio è stato realizzato un locale tecnico di superficie lorda pari a 18 m² circa, individuato autonomamente al catasto fabbricati di Terrasini al foglio 4 particella 1054 subalterno 17, ed intestato catastalmente alla

A tal proposito si rileva che ai sensi del nuovo comma 1-ter dell'articolo 9 – bis del D.P.R. 380/2001 le difformità sulle parti comuni dell'edificio non compromettono lo stato legittimo del singolo appartamento e, ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, le aree destinate a parcheggio sono parti comuni.

I costi per regolarizzazione dell'appartamento si stimano complessivamente pari a 6.300,00 euro circa, così suddivisi:

- 1.300,00 euro circa per rimozione della veranda e degli impianti a servizio della cucina;
- 5.000,00 euro circa per la richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 per le ulteriori opere realizzate in difformità ma sanabili e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, costituiti da oneri tecnici, oblazione, oneri comunali ed oneri accessori.

I costi per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio – urbanistico dell'immobile come sopra determinati saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente utilizzato dalla debitrice esecutata come abitazione.

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:

- la regolarizzazione delle difformità edilizio – urbanistica dell'immobile, il cui costo è stato stimato complessivamente pari a circa 6.300,00 euro nella risposta al quesito n. 6;
- la redazione dell'attestato di prestazione energetica, i cui costi sono stati stimati pari a 200,00 euro circa;
- la regolarizzazione catastale, i cui costi sono stati stimati pari a circa 1.000,00 euro circa nella risposta al quesito n.3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Dalle certificazioni notarili sostitutive redatte dal notaio dottor Francesco Allotta agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie alla data del 28.05.2025 fatto dallo scrivente (in allegato n.12), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- ipoteca iscritta in data 22.10.2005 ai nn. 57634/18587 per il montante di 14.481,58 euro a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro (omissis) gravante sulla intera proprietà del bene;
- ipoteca iscritta in data 13.11.2007 ai nn. 73390/18156 per il montante di 30.293,44 euro a favore di [redacted] con sede in Palermo e contro (omissis) gravante sulla intera proprietà del bene;
- sequestro conservativo trascritto il 09.07.2013 ai nn. 32688/25111 a favore di [redacted], e contro S(omissis), sino alla concorrenza di 17.544,12 euro, gravante sulla quota di 1/2 indiviso spettante a ciascuno della proprietà del bene;
- ipoteca iscritta in data 02.04.2014 ai nn. 14164/1191 per il montante di 15.800,00 euro a favore di [redacted] con sede in Terrasini e contro (omissis) gravante sulla quota di 1/2 di proprietà del bene;
- ipoteca iscritta in data 07.06.2021 ai nn. 2848/26122 per il montante di 25.295,84 euro a favore di [redacted] 1, e contro (omissis) gravante sulla quota di 1/2 di proprietà del bene;

- trascrizione del 27.06.2022 ai nn. 31682/25129 del verbale di pignoramento a favore di “ ” con sede in Terrasini e contro (*omissis*) gravante sulla intera piena proprietà del bene.

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 è stato realizzato a seguito della convenzione edilizia del 07.05.1984 tra il Comune di Terrasini e la “ ”, trascritta il 25.05.1984 ai nn. 21607/17909 (in allegato n. 10.2), e secondo quanto stabilito nella convenzione, i titolari di diritti dell'immobile sono tenuti ad accettare e rispettare tutti gli oneri, gli obblighi e le limitazioni previsti dalle Leggi 865/1971 e D.P.R. n.1035 del 1972. Inoltre sono tenuti anche ad accettare e rispettare tutti gli oneri ed obblighi richiamati dalla precitata convenzione edilizia del 07.05.1984 e dalla successiva rettifica del 11.06.1984, tra i quali si evidenziano i seguenti:

- l'obbligo di inserire negli eventuali atti di trasferimento la clausola, da riportare anche nella nota di trascrizione, con la quale gli aventi causa degli assegnatari si accollano in solido con “ ”. L'obbligo di corrispondere al proprietario espropriato eventuali conguagli e differenze di denaro dovute, come riportato in maggiore dettaglio all'articolo 4 della convenzione edilizia citata, pena la decadenza della concessione del diritto di superficie. In particolare, come riportato all'articolo 4 della convenzione “*La mancata osservanza da parte degli assegnatari degli alloggi e loro aventi causa, dell'obbligo di inserire la sopracitata clausola negli eventuali atti successivi di vendita, comporterà gli effetti di cui sopra nei confronti degli assegnatari stessi e loro aventi causa. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c.*”;
- ai sensi dell'articolo 15 della convenzione, decorsi 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità, l'alienazione dei diritti dell'immobile è così regolata: “*il proprietario può*

venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito dalla presente convenzione, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvede al versarlo al comune”;

- ai sensi dell'articolo 16 della convenzione, decorsi 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità la locazione dell'immobile è così regolata: *“Il versamento della somma di cui al precedente art.14 può essere effettuato, decorso il termine dei 20 anni direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dalla vendita dell'alloggio. Dal momento in cui la somma è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario può dare l'alloggio in locazione a chiunque ed il relativo canone sarà stabilito contrattualmente con il locatario secondo la legge che regola il canone di locazione degli immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, in vigore dalla data della stipula dell'atto di locazione”*. L'articolo 14 della convenzione, relativo all'alienazione a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, prevede che questa avvenga *“tenendo conto dello stato di conservazione, della costruzione, del valore dell'area su cui esso insiste, determinato ai sensi dell'art. 16 della Legge 22/10/1971 n. 865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo degli oneri delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario”*;
- ai sensi dell'articolo 18 della convenzione, *“l'acquirente si obbliga nei confronti del Comune ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, delle pertinenze e parti comuni le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste nei precedenti articoli.*

Negli atti di cessione degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare quanto stabilito nel presente atto e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con la disposizione di cui ai precedenti articoli del presente atto. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c..

Copia autentica di ciascuna nota, comprendente dette clausole, sarà inviata al Comune dal venditore a mezzo di lettera raccomandata entro 60 giorni da ogni trasferimento.”

Per completezza si rappresenta che in ossequio alle successive modifiche normative e

giurisprudenziali intervenute, il Comune di Terrasini ha stipulato singolarmente con aventi causa degli originari assegnatari una *“convenzione di integrazione e modifica per l'edilizia economica e popolare stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n.865 del 22.10.1971, per la concessione e regolamentazione di diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di cui al comma 49/bis dell'art. 31 della legge n. 4487/98”* (in allegato n.13). Non risulta, però, che siano state fatte modifiche alla convenzione relative al bene pignorato.

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalla certificazione notarile agli atti e dal successivo aggiornamento, né dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene, quali censo, livello o usi civici.

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

L'immobile insiste in un edificio plurifamiliare, dove non è stato costituito condominio.

Le spese di ordinaria gestione delle parti comuni (utenze idriche e elettriche e pulizia scala) sono suddivise tra i condomini per unità immobiliari. Secondo informazioni assunte in maniera informale, le spese ammontano a circa 500,00 euro/anno.

Non risulta dalla ispezioni ipotecarie la presenza di procedimenti giudiziari in corso a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12 VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Nell'effettuare la stima del diritto di superficie dell'immobile pignorato, si è fatto riferimento alla normativa sull'edilizia economica e popolare ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865 del 22.10.1971, in forza della quale l'immobile è stato realizzato. Con la convenzione del 07.05.1984 e la successiva rettifica del 11.06.1984 (in allegato n. 10.2), in particolare, il Comune di Terrasini ha concesso

il diritto di superficie del suolo per la costruzione dell'edificio a fini sociali. Nella convenzione non è indicata la durata della convenzione, che però ai sensi del citato articolo 35 non può essere superiore a novantanove anni, e non è indicato il prezzo

massimo di cessione in caso di vendita decorsi i dieci anni dal rilascio del certificato di agibilità (si ricorda a tal proposito che dall'atto di assegnazione del del 16.11.1989 in notaio Francesco Giambalvo risulta rilasciata l'abitabilità in data 04.04.198, ma non è stato possibile reperire tale certificato).

Nel determinare il valore di mercato della proprietà superficiaria dell'immobile, quindi, si considererà una durata della convenzione pari a novantanove anni e il valore sarà determinato in funzione del valore di mercato della piena proprietà, della durata residua del diritto di superficie e del saggio di attualizzazione di immobili residenziali con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato, ricorrendo alla seguente formula:

$$V_{\text{prop. sup.}} = V_{\text{mercato}} \times (q^n - 1) / q^n$$

dove $q = 1 + \text{saggio di capitalizzazione}$.

Nel determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni relative al bene qualora lo stesso venisse immesso sul mercato, vista la tipologia di bene da stimare e la sua destinazione prevalentemente residenziale, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Per individuare il più probabile valore di mercato unitario del bene si è fatto riferimento al valore di mercato unitario di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima, individuato attraverso indagini di mercato su siti immobiliari e pubblicazioni specifiche, opportunamente corretto. Sono stati applicati dei correttivi per riportare il valore medio individuato alle peculiarità del bene, quali l'età del fabbricato, l'ubicazione e le caratteristiche costruttive, oltre che la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione ed uso dell'appartamento.

Quindi al valore di mercato del bene oggetto di stima sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico- edilizia, catastale ed energetica. In ultimo, è stato applicato un ulteriore deprezzamento perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: la percentuale di deprezzamento applicata è pari al 5%, in ossequio a quanto disposto espressamente nel provvedimento di nomina.

Stima del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Nel computare la superficie commerciale dell'immobile, si è fatto ricorso ai criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*.

Trattandosi di un immobile in un edificio condominiale, le superfici sono state così computate:

- la superficie dei vani principali adibiti ad abitazione e dei vani accessori comunicanti con essi è stata computata al 100% della superficie calpestabile comprensiva dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie dei balconi è stata computata al 25% della superficie utile, essendo complessivamente inferiore a 25 m²;
- la superficie delle villette è stata computata al 8% della superficie utile per la villetta direttamente comunicante con l'appartamento, diversamente al 5%.

All'esito del rilievo e degli accertamenti espletati sulla regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile, di cui si è detto in dettaglio in risposta al quesito n.6, la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata al netto della veranda in quanto non sanabile e da rimuovere. E' stata così determinata una superficie commerciale complessiva dell'immobile, arrotondata al metro quadro, pari a 114,00 m², come riportato in dettaglio nella tabella seguente:

COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
superficie coperta ad abitazione	104,85	1	104,85
balconi	18,10	0,25	4,53
villetta con accesso dall'appartamento	43,25	0,08	3,46

villetta con accesso dall'esterno	28,45	0,05	1,42
sommano			114,26
Superficie arrotondata al metro quadro			114,00

Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e stima del valore di mercato

Per effettuare la stima sintetica sono state utilizzate le seguenti fonti (in allegato n.14):

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2024 (ultimo pubblicato), che riporta in zona OMI D1 Microzona 1 Periferica/zone di sviluppo del centro urbano di Terrasini i seguenti valori unitari minimi e massimi:

abitazioni di tipo civile	580,00 euro/m ² – 730,00 euro/m ² ;
abitazioni di tipo economico	475,00 euro/m ² – 680,00 euro/m ² ;

- consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo novembre 2023 - novembre 2024, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, dal quale si individua un valore unitario medio delle compravendite pari a 815,00 euro/m² circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

Ubicazione e categoria catastale	Data compravendita	Valore compravendita	Superficie dichiarata	Prezzo dichiarato per unità di superficie
Zona OMI D/1 categoria A/3	Novembre 2023	€ 28 000,00	42 m ²	€ 813,01
Zona OMI D/1 categoria A/3	Maggio 2024	€ 140 000,00	125 m ²	€ 1 120,00
Zona OMI D/1 categoria A/2	Ottobre 2024	€ 130 000,00	152 m ²	€ 855,26
Zona OMI B/1 categoria A/2	Novembre 2024	€ 65 000,00	76 m ²	€ 855,26
Zona OMI B/1 categoria A/2	Novembre 2024	€ 72 799,00	125 m ²	€ 582,39
Valore medio compravendite				€ 815,92

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste relative ad immobili analoghi per sito all'appartamento oggetto della presente stima pari a 1.175,00 euro/m²

circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

Ubicazione	Richiesta	Superficie commerciale dichiarata	Richiesta per unità di superficie	Stato di manutenzione dichiarato
casa indipendente con posto auto via G. Verdi 158	€ 120 000,00	232	€ 517,24	buono/abitabile
appartamento via P. Galati 23 piano rialzato	€ 139 000,00	90	€ 1 544,44	ristrutturato
appartamento con posto auto piazza G. Saputo, piano primo	€ 130 000,00	110	€ 1 181,82	buone condizioni
appartamento via P. Galati 15 piano rialzato	€ 198 000,00	140	€ 1 414,29	ristrutturato
appartamento via G. Verga 7 piano primo	€ 139 000,00	90	€ 1 544,44	buono/abitabile
appartamento via Bellini 145, piano secondo	€ 93 000,00	81	€ 1 148,15	buono/arredato
appartamento con posto auto piazza G. Saputo 7, piano secondo	€ 11 000,00	127	€ 866,14	discreto
Valore medio richieste			€ 1 173,79	

Alla luce dei valori sopra individuati, viste le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile e dell'edificio, la vetustà dell'edificio, la consistenza e la distribuzione interna, le finiture, la dotazione impiantistica ed il suo stato di manutenzione ed uso, considerata anche la presenza del posto auto, si è individuato un valore venale unitario pari a 950,00 euro/m².

Sulla scorta di detto valore unitario e della superficie commerciale già determinata, il più probabile valore di mercato dell'immobile nell'intera piena proprietà si stima pari a:
 $950,00 \text{ euro/m}^2 \times 114,00 \text{ m}^2 = 108.300,00 \text{ euro}$

Stima del valore di mercato della intera proprietà superficiaria dell'immobile

Sulla scorta del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile anzi determinato, della durata residua del diritto di superficie pari a sessantatré anni e di un saggio di capitalizzazione assunto pari a 3,5%, si determina il seguente valore di stima dell'intera proprietà superficiaria dell'immobile:

$$V_{\text{prop. sup.}} = 108.300,00 \text{ euro} \times (1,035^{63} - 1) / 1,035^{63} = 95.901,01 \text{ euro}$$

Adeguamenti e deprezzamenti apportati al valore di mercato

Al più probabile valore di mercato dell'intera proprietà superficiaria dell'immobile come sopra determinato, si detraggono i seguenti costi, che rimangono a carico dell'aggiudicatario:

- i costi per regolarizzazione edilizia urbanistica, già stimati complessivamente pari a 6.300,00 euro circa;
- i costi per regolarizzazione catastale, già stimati pari a 1.000,00 euro circa;
- i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, già stimati pari a 200,00 euro circa;

per un importo complessivo pari a 7.500,00 euro,.

Quindi, decurtando i costi sopra individuati, il più probabile valore di mercato del lotto diviene pari a 88.401,00 euro (ottantottomilaquattrocentouno euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

L'immobile viene trasferito in una procedura esecutiva, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per cui, come espressamente indicato nel mandato conferito, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura pari al 5%.

Pertanto il prezzo a base d'asta dell'immobile è pari a:

88.401,00 euro – (0,5 x 88.401,00) euro = 83.980,96 euro

che si arrotonda in **84.000,00 euro (ottantaquattromila euro).**

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

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà per cui non vi sono quote indivise.

ELENCO ALLEGATI:

1. comunicazioni di inizio operazioni peritali;
2. verbale di sopralluogo;
3. titolo di proprietà;
4. documentazione catastale:
 - 4.1 le visure catastali attuali e storiche dell'immobile pignorato;
 - 4.2 le visure delle aree esterne annesse e del piano cantinato;
 - 4.3 la planimetria catastale dell'appartamento;
 - 4.4 la planimetria catastale del piano cantinato;
 - 4.5 lo stralcio del foglio di mappa catastale;
 - 4.6 l'elaborato planimetrico presentato il 14.04.1987;
5. planimetria rappresentante lo stato di fatto;
6. planimetria rappresentante lo stato di fatto con le difformità catastali;
7. fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;
8. sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
9. visura al Catasto Energetico Siciliano;
10. documentazione urbanistica:
 - 10.1 la concessione edilizia con contributo n. 20/84 del 27.06.1984 con stralcio del progetto autorizzato;
 - 10.2 la convenzione edilizia del 07.05.1984 E l'atto di rettifica del 11.06.1984;
 - 10.3 la comunicazione del S.U.E. di Terrasini protocollo 7439 del 25.03.2024 relativa al certificato di abitabilità;
11. planimetria raffigurante lo stato di fatto con le difformità al progetto autorizzato;
12. aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile;
13. convenzione di integrazione e modifica *per l'edilizia economica e popolare stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n.865 del 22.10.1971, per la concessione e regolamentazione di diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di cui al comma 49/bis dell'art. 31 della legge n. 4487/98* relativa all'immobile individuato al catasto fabbricati di Terrasini al foglio 4 particella 1054 subalterno 8;
14. fonti utilizzate per la stima:
 - 14.1 le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2023 (ultimo pubblicato), zona OMI D1 Microzona 1 di Terrasini,

14.2 cinque schede relative a compravendite concluse nel periodo novembre
2023 - novembre 2024, estratte da “consultazione valori dichiarati di
compravendita” nel sito dell’Agenzia delle Entrate;

14.3 sette annunci immobiliari;

15. documentazione fotografica: venti fotografie del lotto;

Palermo, 01.06.2025

L’esperto stimatore
Dott. ing. Cinzia Desi