

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 287/2023

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS.

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MONICA GALLUZZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1. Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Altofonte n° 459, iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 79 particella 363 sub 4 (ex sub. 1 e sub. 2) piano terra, 1° e 2°, cat. A/4, (abitazioni di tipo popolare), consistenza: Superficie catastale totale 117 m² (totale escluse aree scoperte 112 m²).



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 17/06/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Davide Gentile, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942, quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 20/06/2024 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 giudiziario, Avv. Monica Galluzzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando, quest'ultima, il modulo di controllo in data 24/09/2024.

In data 27/11/2024 si tentava l'accesso nell'immobile. Stante l'assenza degli occupanti l'immobile, si rinviava il sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione al 04/12/2024, congiuntamente con il Custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il lotto di vendita unico che comprende il seguente immobile.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

"Fabbricato sito in Palermo, Via Altofonte n. 459, composto da 5 vani e mezzo catastali distribuiti tra piano terra, primo e secondo, con l'area libera sovrastante, confinante con la detta Via, con eredi Castelli e, da due lati, con eredi di Musso Girolamo. Censito all' N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 79, p.lla 363/4, Cat. N4, classe 6, R.C. € 190,31."

Diritti reali:

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

1. - atto di compravendita del 13/11/2007, numero di repertorio 5161/2770 (Allegato 1)
Notaio Giovanna Falcone di Palermo, trascritto il 04/12/2007 ai nn. R.G.77922/ R.P. 49223 del 04/12/2007 (Allegato 2) da potere di OMISSIS nato a OMISSIS il

OMISSIS, Cf: OMISSIS; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Cf: OMISSIS;
OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Cf: OMISSIS.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (Allegato 3).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

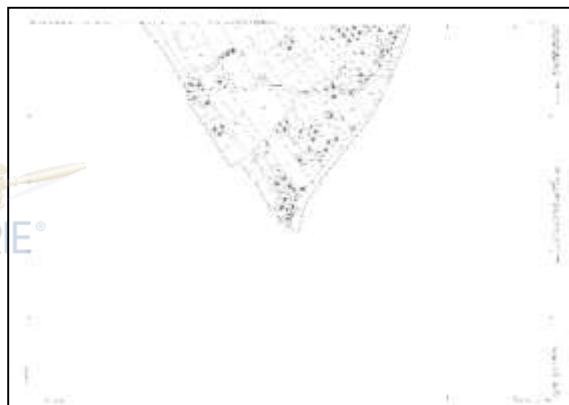
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 4) riscontrando la corrispondenza tra la particella 363 del Foglio 79 rispetto alla palazzina di Via Altofonte n. 459, dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



**All. 4 - Sovrapposizione
ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da
Stimatrix forMaps**



**All. 5 - Ortofoto attuale
(da Google Earth Pro)**



**All. 6 - Estratto di mappa
catastale**

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito dal seguente immobile:

1. Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Altofonte n° 459, iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 79 particella 363 sub 4 (ex sub. 1 e sub. 2) piano terra, 1° e 2°, cat. A/4, (abitazioni di tipo popolare), consistenza: Superficie catastale totale 117 m² (totale escluse aree scoperte 112 m²).

Tipologia: Abitazioni di tipo popolare

Confini:

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 7), i rilievi eseguiti in situ (Allegato 8 - planimetria di rilievo) e l'estratto di mappa (Allegato 6), si rileva che la particella 363 del foglio 79 confina a Nord con particella 291 e 292 di proprietà aliena; a Ovest con particella 609 di proprietà aliena; a Est con Via Altofonte e a Sud con particella 1102 di proprietà aliena.

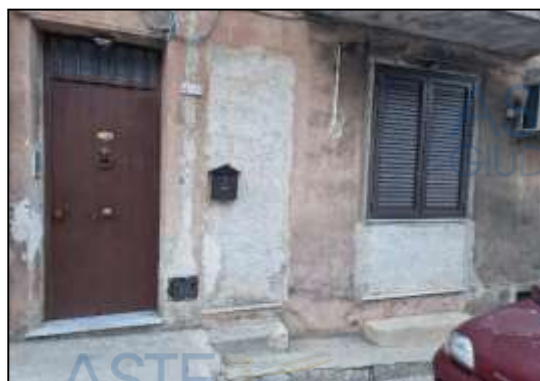
Caratteristiche strutturali: muratura portante.

Accessi:

L'accesso alla palazzina avviene direttamente da strada, dal portoncino di Via Altofonte n. 459 a Palermo (Allegato 10 – foto 1 e 2).



All. 9 – Foto 1 palazzina di Via Altofonte n. 459 a Palermo



All. 9 – Foto 2 ingresso palazzina di Via Altofonte n. 459 a Palermo

Pertinenze:

Non ci sono pertinenze.

Composizione interna

La palazzina si sviluppa su due livelli oltre terrazza di copertura praticabile.

Il piano terra è costituito da:

- 1 ingresso da strada su disimpegno (Allegato 9 – foto 3);
- 1 vano doppio cucina/soggiorno (Allegato 9 – foto 4, 5, 6);
- 1 scala interna di accesso al primo piano (Allegato 9 – foto 6);



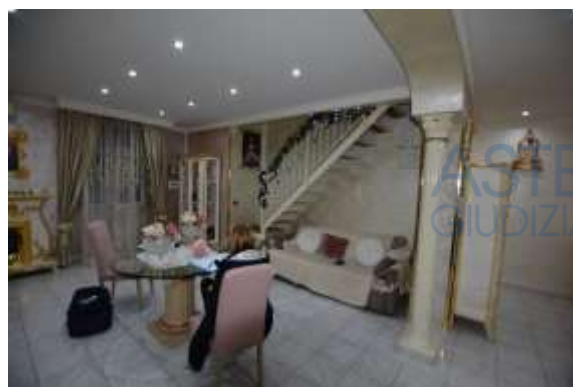
All. 9 – Foto 3 Ingresso



All. 9 – Foto 4 Cucina/soggiorno



All. 9 – Foto 5 Cucina/soggiorno



All. 9 – Foto 6 Cucina/soggiorno

- 1 wc bagno (Allegato 9 – foto 7);
- 1 scala interna (Allegato 9 – foto 8)
- 1 ripostiglio sottoscala (Allegato 8);



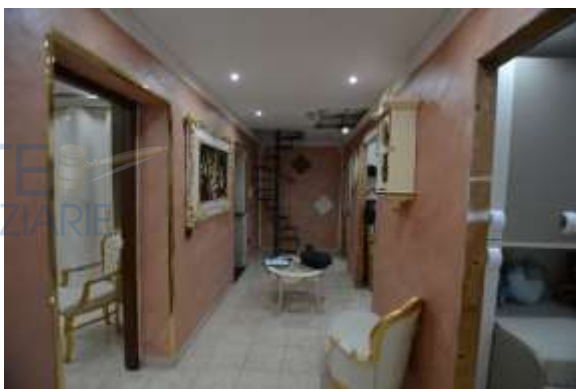
All. 9 – Foto 7 Wc bagno



All. 9 – Foto 8 Scala
per il primo piano

Il primo piano è costituito da:

- 1 disimpegno (Allegato 9 – foto 9);
- 1 camera (1) (Allegato 9 – foto 10);
- 1 camera (2) (Allegato 9 – foto 11);
- 1 camera (3) (Allegato 9 – foto 12);



All. 9 – Foto 9 disimpegno



All. 9 – Foto 10 camera (1)

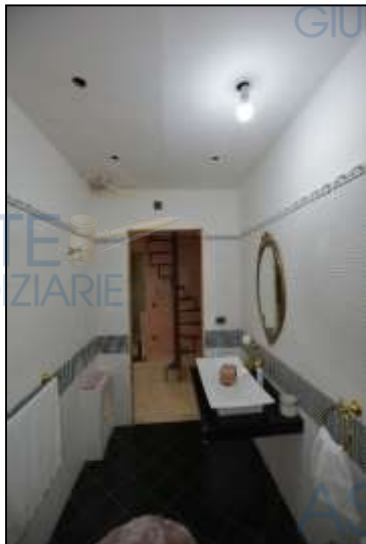


All. 9 – Foto 11 camera (2)



All. 9 – Foto 12 camera (3)

- 1 wc (Allegato 9 – foto 13);
- 1 ripostiglio (Allegato 9 – foto 14);
- 1 balcone accessibile dalla camera (1) (Allegato 9 – foto 15).



All. 9 – Foto 13 Wc



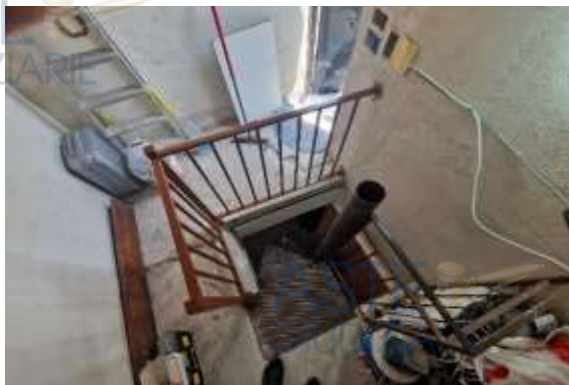
All. 9 – Foto 14 Ripostiglio



All. 9 – Foto 15 Balcone

Il secondo piano, accessibile dalla scala a chiocciola del disimpegno, è costituito da:

- 1 torrino del corpo scala (Allegato 9 – foto 16);
- 1 terrazza (Allegato 9 – foto 17, 18 e 19).



All. 9 – Foto 16 Torrino del corpo scala



All. 9 – Foto 17 Terrazza



All. 9 – Foto 18 Terrazza



All. 9 – Foto 19 Terrazza



L'appartamento presenta una pavimentazione realizzata in piastrelle ceramiche. Le pareti dell'immobile sono rifinite con pittura. Le pareti del wc di piano terra sono allo stato grezzo, mentre quelle della cucina e del wc di primo piano sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in alluminio, alcuni con persiane. Le porte interne sono in legno.

L'appartamento di piano terra è dotato dei seguenti impianti:

- idrico;
- elettrico;
- pompa di calore nel soggiorno di piano terra.

Nel complesso, l'appartamento presenta sufficienti caratteristiche distributive e di finitura.



All. 8 – Planimetria di rilievo

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale -

moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie lorda vani principali (p.t.+1°p.)=81,00+67,50= 148,50m²

Superficie balcone 1° p.= 2,35m²

Superficie terrazza 2° p.= 54,00m²

Superficie torrino corpo scala 2° p.= 7,40m²

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	148,50	100%	148,50
Superficie balcone e terrazza=56,35m ²			
di cui 25,00 m ² calcolati al 30%	25,00	30%	7,50
e 56,35 – 25,00 m ² al 10%	31,35	10%	3,14
Superficie lorda torrino corpo scala	7,40	50%	3,70
		<u>Tot</u>	<u>in_c.t. 163,00</u>

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

	Superficie Utile	coeff. adeguamento superficie	Superficie Convenzionale [m ²]
Superficie utile vani principali p.t.	61,00	100%	61,00
Superficie utile vani principali p.1°	67,50	100%	67,50
Superficie balcone e terrazza=56,35m ²			
di cui 25,00 m ² calcolati al 25%	25,00	25%	6,25
e 56,35 – 25,00 m ² al 10%	31,35	10%	3,14

Superficie lorda torrino corpo scala	4,85	50%	<u>2,43</u>
		<u>Tot</u>	in_c.t. <u>140,00</u>

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 140,00 m².

Superficie commerciale: 163,00m²

Altezza utile interna: da 2,53 a 2,65m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 363 del foglio 79:

Foglio 79 - Particella 363.

1. Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Altofonte n° 459, iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 79 particella 363 sub 4 (ex sub. 1 e sub. 2) piano terra, 1° e 2°, cat. A/4, (abitazioni di tipo popolare), consistenza: Superficie catastale totale 117 m² (totale escluse aree scoperte 112 m²).

La visura catastale storica (Allegato 3) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

- Immobile attuale: Comune di Palermo (PA) Foglio 79 Particella 363 sub. 4 OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi

dal 25/01/2007 Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 79 Particella 363 Subalterno 4
VARIAZIONE del 25/01/2007 Pratica n. PA0032130 in atti dal 25/01/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1308.1/2007) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: PALERMO (G273) (PA) Foglio 79 Particella 363 Subalterno 1 Foglio 79 Particella 363 Subalterno 2

Indirizzo

dal 25/01/2007 Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 79 Particella 363 Subalterno 4 VIA ALTOFONTE n. 459 Piano T-1 – 2

Dati di classamento

dal 25/01/2007 Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 79 Particella 363 Subalterno 4

Rendita: Euro 190,31 Zona censuaria 2 Categoria A/4_c, Classe 6, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 25/01/2007 Pratica n. PA0032130 in atti dal 25/01/2007 FUSIONE-

AMPLIAMENTO (n. 1308.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015 Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 79 Particella 363 Subalterno 4 Totale: 117 m² Totale escluse aree scoperte: 112 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/01/2007, prot. n. PA0032130

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273)(PA) Foglio 79 Particella 363 Sub. 4

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS il OMISSIS

dal 25/01/2007 al 13/11/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 25/01/2007 Pratica n. PA0032130 in atti dal 25/01/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 1308.1/2007);

2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS

dal 25/01/2007 al 13/11/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1);

3. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS

dal 25/01/2007 al 13/11/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1);

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS

dal 13/11/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 13/11/2007 Pubblico ufficiale FALCONE GIOVANNA Sede PALERMO (PA)

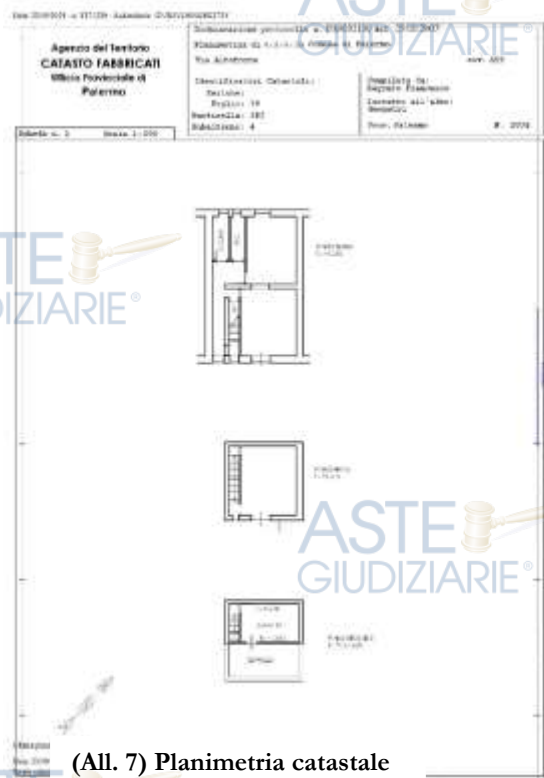
Repertorio n. 5161 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

49223.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 04/12/2007

Planimetria catastale

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo del 04/12/2024, in quanto sono state apportate modifiche nelle murature portanti, nelle aperture esterne ed è stato realizzato un ampliamento dell'immobile

a piano primo e secondo (cfr Allegati 7 e 8).



(All. 7) Planimetria catastale



(All. 8) Planimetria di rilievo dello stato di fatto

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1: Intera proprietà della palazzina sita in Palermo alla Via Altofonte n. 459, piano terra, 1° e 2°. L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso direttamente da strada, da un ampio soggiorno/cucina, da un wc bagno e da un ripostiglio sottoscala; al primo piano (accessibile da scala di pertinenza esclusiva), da un disimpegno, da tre camere, da un wc, da un ripostiglio e da un balcone; al secondo piano dal torrino scala e da un'ampia terrazza. Confina a Nord con particella 291 e 292 di proprietà aliena; a Ovest con particella 609 di proprietà aliena; a Est con Via Altofonte e a Sud con particella 1102 di proprietà aliena.

Censito al C.F. al **foglio 79 particella 363 sub 4**.

La palazzina di Via Altofonte n. 459 a Palermo risulta realizzata in parte in epoca antecedente al 1940 e in parte senza titolo dopo il 1962.

Stante i costi per ripristinare l'immobile alle condizioni originarie, in linea con il valore dell'immobile, si è determinato il valore d'uso.

L'appartamento non è dotato di agibilità, né dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'INTERA PROPRIETÀ'
= €42.100,00 (quarantaduemilacentocento/00).

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

L'immobile del lotto unico sito in Palermo Via Altofonte n. 459 -iscritto al N.C.E.U. al foglio 79, particella 363, sub.4, natura A/4, consistenza 117 m², totale escluse aree scoperte 112 m²- è pervenuto per l'intero all'esecutato, sig. OMISSIS, per atto ai rogiti del Notaio Giovanna Falcone del 13/11/2007 rep. 5161/2770 (Allegato 1), trascritto il 04/12/2007 al n. RG 77922, R.P. 49223, da potere di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS per la quota indivisa di 1/3 ciascuno a favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS.

Ai suddetti sigg.ri OMISSIS, l'immobile è pervenuto, ciascuno per 1/9 per successione testamentaria di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS deceduta l'08/02/1997, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 22/11/2001 al n. 39/64, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo l'11/05/2007 al n. 22829 di formalità.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 22/11/2001 al n. 39/64, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11/05/2007 al n. 22829 di formalità; favore dei figli: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà; contro: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS deceduta OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà. - Dichiarazione di

Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 05/06/2007 al n. 34/381, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/05/2008 al n. 17793 di formalità; favore dei figli: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 i piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà; contro: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS deceduta OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà. -Atto di Accettazione tacita d'eredità a rogito Notaio Falcone Giovanna, Notaio in Palermo, del 13/11/2007 rep. 5161/2770 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/12/2007 al n. 49222 di formalità a favore: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 i piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 1/9 di piena proprietà, contro: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS deceduta OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

-Atto di Accettazione tacita d'eredità a rogito Notaio Falcone Giovanna, Notaio in Palermo, del 13/11/2007 rep. 5161/2770, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/12/2007 al n. 49221 di formalità: a favore: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 3/9 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 2/9 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 2/9 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per i diritti di 2/9 di piena proprietà; contro: OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS deceduto il OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

Relativamente alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile nella configurazione attuale non risultano titoli edilizi rilasciati dal Comune di Palermo.

La palazzina ricade in netto storico (Allegato 9). Il vano su Via Altofonte (originariamente identificato con il subalterno 1), è stato dichiarato in Catasto il 31/03/1940 (Allegato 10).

Analizzando la carta OMIRA del 1935-1937 si rileva la presenza della palazzina nella configurazione planimetrica attuale di piano terra.

Analizzando le visure degli immobili Fg. 79, p.lla 363 subalterni 1 e 2 (Allegati 12 e 13), le cui soppressioni, il 25/01/2007, hanno generato l'attuale subalterno 4 (Allegato 3), si rileva che l'originaria palazzina si sviluppava tra il piano terra e il primo piano.

Fino al rilievo satellitare dell'ottobre 2007 (Google Earth© in Allegato 14) si evidenzia la configurazione planimetrica indicata nell'attuale planimetria catastale dell'immobile Fg. 79, p.lla 363 subalterno 4 (Allegato 7). Dal successivo rilievo satellitare dell'aprile 2008 (Google Earth© in Allegato 15) la volumetria della palazzina rispecchia lo stato attuale.

Irregolarità riscontrate:

Sono state apportate modifiche nelle murature portanti, nelle aperture esterne e sono state realizzate delle sopraelevazioni dell'immobile originario, che in varie epoche hanno portato l'originario immobile di piano terra e primo a diventare una palazzina di due piani oltre il piano terra.

L'immobile ricade in netto storico e non è presente documentazione riguardante l'ampliamento di primo piano e della sopraelevazione di secondo piano.

Pertanto l'immobile oggetto della procedura non può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico, edilizio ed igienico-sanitario. Lo stesso non è, peraltro, oggi sanabile in regime ordinario (in quanto la destinazione del Piano Regolatore attuale non soddisfa la doppia conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001), né ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma della Legge 47/1985.

In ogni caso, le spese per demolire le superfetazioni, ripristinare il piano terra e il primo,

regolarizzazione edilizia e catastale (oneri e onorari Tecnico per PDCS, parere di sussistenza al Genio Civile, nuova catastazione e legittimazione del suolo trazzerale) ammontano a circa €45.000,00, importo di poco superiore al valore commerciale del piano terra e della porzione regolare di primo piano (stimato in €50.000,00), per cui si propone di determinare il valore d'uso dell'immobile come di seguito rappresentato.

Non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

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

L'immobile, al momento del sopralluogo del 04/12/2024, era occupato da terzi senza titolo.

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:

L'immobile (Allegato 9):

1. ricade al confine di area soggetta a vincolo paesaggistico - D.L. 490/99, art. 139 - ex legge 1497/39;
2. ricade all'interno della fasce di rispetto della Regia Trazzera 28 di cui alla nota dell'Ufficio Speciale per le Trazzere prot. n. 1473 del 26/03/02;
3. non è regolare né è regolarizzabile sotto il profilo urbanistico, edilizio ed igienico-sanitario.

I costi relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 363 del Foglio 79 pari a circa €4.000,00 (prezzo di cessione indennità di occupazione relativa all'ultimo quinquennio, spese per istruttoria e spese per registrazione e trascrizione).

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente in data 07/09/2025 (Allegato 15), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04/12/2007 ai numeri R.G. 77923 / R.P. 19397, Pubblico ufficiale Notaio Giovanna Falcone, Repertorio 5162/2771 del 13/11/2007, contro OMISSIS nato

a OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS;

2. trascrizione del decreto di sequestro penale del 18/06/2008 ai nn. 35763/24749 nei confronti di OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS;
3. pignoramento trascritto il 22/06/2023 ai numeri R.G. 31319 / R.P. 24553, a favore di OMISSIS contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS;

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

Il bene ricade su suolo del Demanio trazzerale della Regione Sicilia.

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

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi di altro tipo.

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

Non risulta un Condominio costituito.

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato ancora in corso, oltre quanto indicato in risposta al quesito n. 8.

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

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso parzialmente abusivo e non sanabile, lo scrivente procederà alla determinazione sia del valore di mercato, sia del valore d'uso, utilizzando il criteri di stima di seguito specificati.

Valutazione sulla base della capitalizzazione del reddito (metodo analitico).

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato;
- determinazione della superficie convenzionale dell'immobile;

- superficie convenzionale dell'immobile: è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Dal borsinoimmobiliare.it le quotazioni immobiliari medie relative agli affitti di immobili analoghi nella zona Sud-Est di Palermo sono pari a 2,56 €/m² x mese (Allegato 17).

Le quotazioni medie OMI, relative agli affitti di immobili analoghi nella zona, sono pari a: $(2,70 + 3,40) / 2 = 3,05 \text{ €/m}^2 \text{ x mese}$ (Allegato 18).

Facendo la media avremo: $\text{€/m}^2 \text{ x mese } (2,56 + 3,05) / 2 = 2,805 \text{ €/m}^2 \text{ x mese}$.

Data la superficie convenzionale dell'intera palazzina, determinata in 140,00 m², avremo il seguente valore locativo mensile: $2,805 \text{ €/m}^2 \text{ x mese} \times 140,00 \text{ m}^2 = \text{in c.t. } \underline{\underline{\text{€390,00}}}$, per un canone annuale pari a: $\text{€245,00} \times 12 = \underline{\underline{\text{€4.680,00}}}$.

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese di seguito meglio specificate e riassunte dall'espressione:

$$R_n = R_l - (M + I + A_m + S_f)$$

dove:

R_n reddito netto

M manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi 8%

I imposte 15%

A_m amministrazione 1%

S_f sfitti e inesigibilità 1%

Sommano 25%

Il reddito netto annuo sarà pari a:

$$\text{€4.680,00} - (\text{€4.680,00} \times 25\%) = \text{€3.510,00}.$$

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi e si è assunto un tasso di capitalizzazione pari al 3,85%.

Alla luce di quanto esposto il più probabile valore dell'immobile sarà dato dalla formula:

$V = R_n/i$ e quindi:

$V = €3.510,00/3,85\% = €91.168,83.$

Valutazione sulla base della metodo sintetico-comparativo

Il metodo sintetico-comparativo, si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

Dal portale OMI relativo ai valori immobiliari dichiarati nelle vendite (Allegato 19), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 20), nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 18), risulta che i valori medi di vendita per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori medi al metro quadro:

- valori dichiarati nelle compravendite = 637,00 €/mq;
- borsinoimmobiliare.it = 644,00 €/m²;
- valori OMI = 925,00 €/m²

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(637,00 + 644,00 + 925,00)/3 = 735,33 €/m^2.$

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Coefficiente conservazione 0,995;
- Coefficiente varianti posizionali 1,00;
- Coefficiente estetico 1,00;
- Coefficiente dimensionale 1,00;
- Coefficiente di piano 0,80;

coefficiente correttivo = $0,995 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 0,796.$

Data la Superficie catastale, avremo:

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

Data la superficie commerciale pari a 163,00m² e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€}/\text{m}^2 735,33 \times \text{m}^2 163,00 \times 0,796 = \text{€}95.408,03.$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Operando una media tra i valori dell'immobile determinati con il metodo sintetico e analitico, avremo il **valore dell'immobile: €(91.168,83 + 95.408,03) = €93.288,43.**

STIMA DEL VALORE D'USO

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il "Valore d'uso" che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile.

Considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che la demolizione del manufatto potrebbe intervenire anche a distanza di un considerevole lasso temporale, sicché, di fatto, anche gli immobili abusivi hanno un proprio commercio "*praeter legem*" e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il "rischio" della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando, come descritto in precedenza, che nel volo IGM del 1965 erano già presenti il piano terra, il primo e parte del secondo piano della palazzina di Via Bagliesi n. 55 e che i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Partinico, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio, legato ai tempi di attuazione degli ordini di demolizione all'interno del centro storico del Comune di Partinico.

Per la determinazione del valore d'uso lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%].

Utilizzando il valore locativo annuo netto pari a €3.510,00, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo il seguente Valore d'uso:

$$Af = €3.510,00 \times (1,02^{20} - 1) / 3,85\% = \underline{€44.303,26}.$$

Al valore di mercato sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE

$$€44.303,26 - (€44.303,26 \times 5\%) = \text{in c.t. } \underline{\underline{€42.100,00}} \text{ (quarantaduemilacentocento/00).}$$

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

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di cv del 13/11/2007 Rep. 5161/2770 Notaio Giovanna Falcone;
2. NT atto di cv R.G.77922/ R.P. 49223 del 04/12/2007;
3. visura catastale Foglio 79 Particella 363 sub 4;
4. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
5. ortofoto satellitare;
6. estratto di mappa foglio 79 Particella 363;
7. planimetria catastale foglio 79 Particella 363 sub 4;
8. planimetria rilievo;

9. documentazione fotografica;
10. planimetria catastale foglio 79 Particella 363 sub 1;
11. sovrapposizione carta OMIRA e ortofoto satellitare;
12. visura catastale Foglio 79 Particella 363 sub 1;
13. visura catastale Foglio 79 Particella 363 sub 2;
14. ortofoto satellitare dell'Ottobre 2007;
15. ortofoto satellitare dell'Aprile 2008;
16. ispezione ipotecaria foglio 79 p.la 363 sub 4;
17. quotazioni affitti borsinoimmobiliare.it Settembre 2025;
18. valori OMI 2° semestre 2024;
19. valori dichiarati nelle compravendite;
20. quotazioni vendita borsinoimmobiliare.it Settembre 2025.

Palermo, 08/09/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE