

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 35/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Baldassare Pugliesi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 35/2024

CREDITORE PROCEDENTE **CASTAGNETO BANCA 1910 CREDITO COOPERATIVO**
S.C. (GIÀ BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI S.C.)

contro

DEBITORE ESECUTATO ****** OMISSIS ******

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. FABIO TULONE**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena ed intera proprietà di appartamento sito nel Comune di Palermo,
Via Judica n. 20, piano secondo e terzo, censito al C.F. al fg. 131 p.lla 614 sub. 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: **Ing. Baldassare Pugliesi**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 16.09.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto ing. Baldassare Pugliesi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1064, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17.09.2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Fabio Tulone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 05.11.2024.

In data 30.10.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile e la presente relazione riguarda il lotto unico di vendita che comprende l'immobile.

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

- piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Judica n. 20, ubicato al piano secondo e terzo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 131, p.lla 614, sub. 7, categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), numero vani catastali 8, superficie catastale 169 mq.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 14.05.2007 in notaio Giovanna Falcone Rep. 4772, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 28.05.2007 ai nn. 40989/26057, da potere di **** *Omissis* **** e **** *Omissis* **** (All. 1).

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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



Ortofoto attuale (da Google Earth)

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 131, p.lla 614, sub. 7, cat. catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), superficie catastale mq 169.

Tipologia: appartamento.

Ubicazione: Palermo (PA), Via Judica n. 20, piano secondo e terzo.

Caratteristiche strutturali: l'immobile fa parte di un palazzo del centro storico composto da quattro elevazioni fuori terra, realizzato con struttura in muratura portante presumibilmente prima del 1900 e restaurato nel 2005-2006;

Accessi: civ. 20 di Via Judica;

Confini: a Nord-Ovest con Via Judica, a Nord-Est con Cortile Judica, a Sud-Est con appartamento complanare (p.lla 614 sub. 16) e con vano scala, a Sud-Ovest con appartamento complanare (p.lla 614 sub. 14) e con vano scala.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'appartamento, come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dallo scrivente (**All. 7**), tenuto conto delle difformità presenti in quella catastale (**All. 6**), è composto da: ingresso, tre camere, cucina-soggiorno, w.c.-bagno, ripostiglio e disimpegno, a piano secondo, e da una camera con soppalco, w.c.-doccia, disimpegno, locale di sgombero e terrazzo, a piano terzo, per complessivi 8,5 vani catastali.

L'esposizione dell'appartamento è a Nord-Ovest e a Nord-Est.

L'abitazione risulta dotata di due scale metalliche interne, di cui una a rampe, per il collegamento verticale tra il piano secondo ed il terzo, posta nel pianerottolo condominiale unito di fatto all'unità immobiliare, e l'altra a chiocciola a piano terzo per il soppalco.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: complessivamente l'immobile presenta ottime caratteristiche di finitura e buone condizioni di manutenzione – conservazione, ad eccezione di una camera di piano secondo che presenta un'ampia zona del soffitto con umidità, a causa di infiltrazioni d'acqua nel soprastante terrazzo della stessa unità immobiliare, rilevata sia durante il sopralluogo del 30.10.2024 che in quello successivo del 09.01.2025, a seguito della segnalazione del 02.01.2025 da parte del legale dell'esecutata che lamentava un ammaloramento causato da infiltrazioni di acqua piovana.

Per la risoluzione della predetta problematica si rende necessario eseguire lavori di riparazione della pavimentazione del terrazzo, di pertinenza della stessa unità immobiliare, che risultano essere stati già deliberati a fine anno 2023, ma non ancora eseguiti sia perché le quote non sono state versate, sia per l'indisponibilità di parte esecutata a concedere l'accesso al terrazzo dal proprio appartamento.

L'abitazione risulta dotata di caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento con termosifoni, nonché di quattro unità di condizionamento in corrispondenza della cucina-soggiorno e di tre camere. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con interruttori magnetotermici e differenziale, presumibilmente rispondente alla normativa vigente.

Attestato di prestazione energetica: sì, come risulta dal contratto di locazione del 01.07.2022, ma lo stesso deve essere aggiornato a causa delle variazioni rilevate.

Fotografie dei luoghi (All. 18):



Foto n. 1 - Vista esterna edificio



Foto n. 2 - Vista esterna edificio



Foto n. 3 - Portone di ingresso



Foto n. 4 - Androne



Foto n. 5 - Scala di accesso



Foto n. 6 - Porta
d'ingresso (piano 2°)



Foto n. 7 - Ingresso
(piano 2°)



Foto n. 8 - Cucina-Soggiorno (piano 2°)



Foto n. 9 - Cucina-Soggiorno (piano 2°)



Foto n. 10 - Disimpegno
(piano 2°)



Foto n. 11 - Ripostiglio
(piano 2°)



Foto n. 12 - W.c.-bagno (piano 2°)



Foto n. 13 - Camera (piano 2°)



Foto n. 14 - Camera (piano 2°)



Foto n. 15 - Camera (piano 2°)



Foto n. 16 - Camera (piano 2°)



Foto n. 17 - Soffitto camera con umidità (piano 2°)

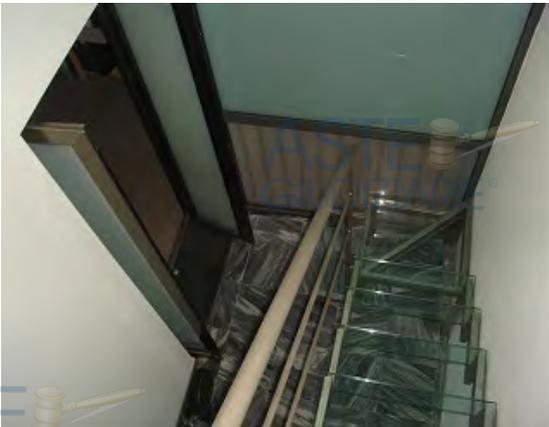


Foto n. 18 - Scala interna di colleg.to piano 2° e 3°



Foto n. 19 - Camera con soppalco (piano 3°)



Foto n. 20 - Scala di accesso al soppalco



Foto n. 21 - Camera con soppalco (piano 3°)



Foto n. 22 - Locale di sgombero (piano 3°)



Foto n. 23 - W.C.-doccia (piano 3°)



Foto n. 24 - Terrazzo (piano 3°)



Foto n. 25 - Pavimento terrazzo con lesioni (piano 3°)

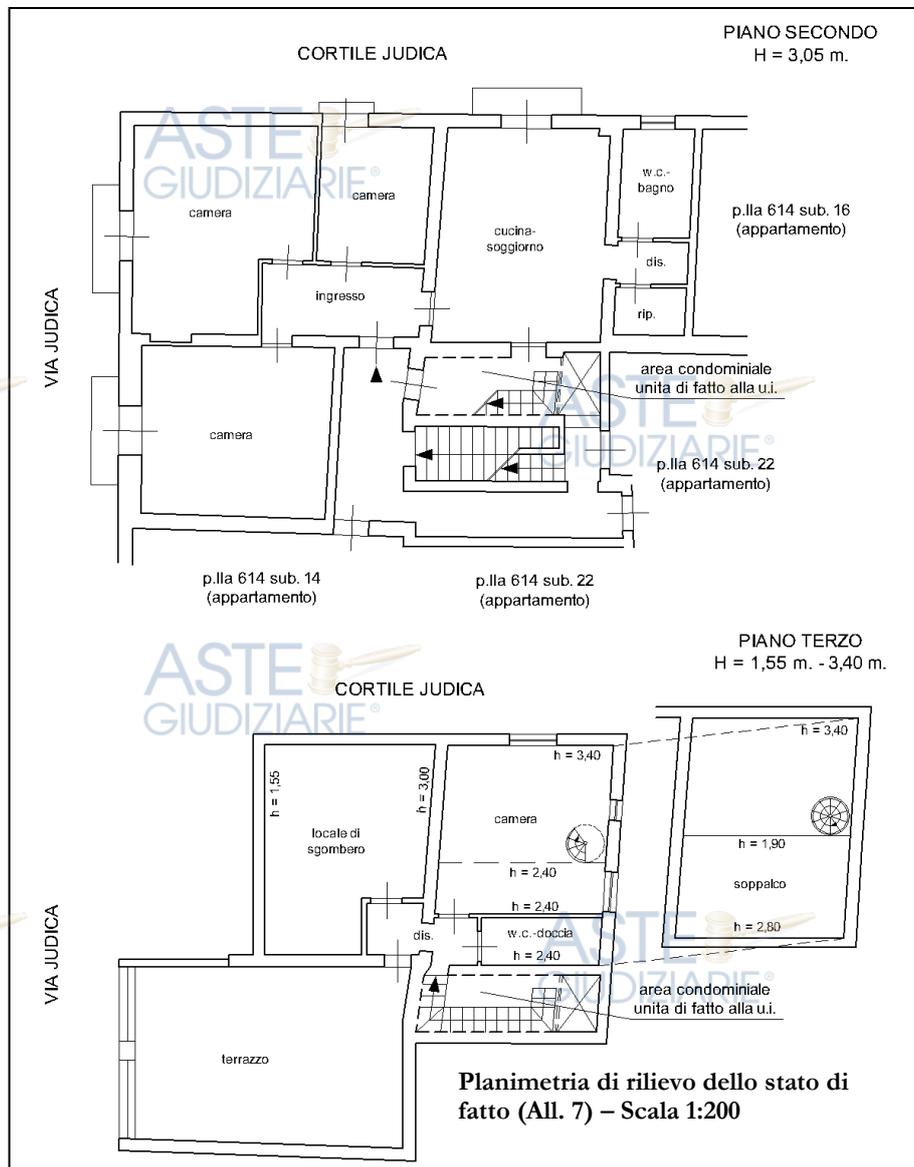


Foto n. 26 – Quadro elettrico



Foto n. 27 – Caldaia

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Superficie utile interna: 156 mq

Superficie commerciale: 197 mq

Altezza utile interna: piano secondo: 3,05 m.; piano terzo: variabile da 1,55 m. a 3,40 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 131, particella 614, sub. 7, Via Judica n. 20, piano 2-3, cat. catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), vani catastali 8, superficie catastale mq 169.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: **** Omissis ****.

Planimetria catastale: dal confronto della planimetria catastale (**All. 6**) con quella dello stato reale dei luoghi (**All. 7**) sono state riscontrate delle difformità, indicate graficamente nella sottostante planimetria di raffronto (**All. 8**) e consistenti:

– a piano secondo: nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante l'ampliamento dell'ingresso su porzione dell'originario salone, nonché per il cambio d'uso di quest'ultimo in camera e per aver inglobato nell'unità immobiliare il pianerottolo condominiale, che invece risulta unito di fatto all'abitazione, in virtù della concessione da parte del condominio dell'uso esclusivo dello stesso;

– a piano terzo: nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante il cambio d'uso dello studio in camera, nonché nell'ampliamento dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di un soppalco nella stessa camera e di un locale di sgombero ricavato nel sottotetto.

Per tali difformità è necessario procedere alla presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate, di una denuncia di variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, mediante procedura Docfa, il cui costo complessivo, valutato in € 600,00, verrà detratto dal valore complessivo del lotto.

Confinante: a Nord-Ovest con Via Judica, a Nord-Est con Cortile Judica, a Sud-Est con appartamento complanare (p.lla 614 sub. 16) e con vano scala, a Sud-Ovest con appartamento complanare (p.lla 614 sub. 14) e con vano scala.

Censito al C.F. al **foglio 131, p.lla 614, sub. 7.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia n. 26/CS del 28.02.2005 e di quella di variante n. 106/CS del 16.10.2006, alle quali lo stato dei luoghi non è conforme, e per il palazzo di cui fa parte è stato rilasciato il Certificato di abitabilità/agibilità n. 19/CS del 18.04.2007.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che occorre aggiornare a causa delle variazioni rilevate.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 235.000,00 (euro duecentotrentacinquemila/00)

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

L'appartamento in oggetto è pervenuto in piena ed intera proprietà alla *Sig.ra **** Omissis *****, coniugata in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 14.05.2007 rep. 4772 in notaio Giovanna Falcone (**All. 1**), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 28.05.2007 ai nn. 40989/26057, da potere dei *Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis *****.

Ai *Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ***** l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 21.10.1981 rep. 29291 in Notaio Francesco Paolo Guerrera, trascritto il 06.11.1981 ai nn. 41851/33741, da potere di ***** Omissis *****.

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

La costruzione, ricadente nel Centro Storico del Comune di Palermo, è stata realizzata presumibilmente prima del 1900 e poi, nel 2005-2006, è stata oggetto di lavori di restauro e riuso, in forza di Concessione edilizia n. 26/CS del 28.02.2005 (**All. 9**) e di quella di variante n. 106/CS del 16.10.2006 (**All. 10**).

Il palazzo è dotato di certificato di abitabilità/agibilità n. 19/CS del 18.04.2007, rilasciato dal Settore del Centro Storico del Comune di Palermo (**All. 11**), nel quale non risulta menzionata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ovvero l'appartamento n. 5 di piano secondo e terzo, censito al C.F. al fg. 131 p.lla 614 sub. 7, probabilmente per mera dimenticanza, considerato che lo stesso non è stato oggetto della Concessione edilizia di variante n. 106/CS del 16.10.2006.

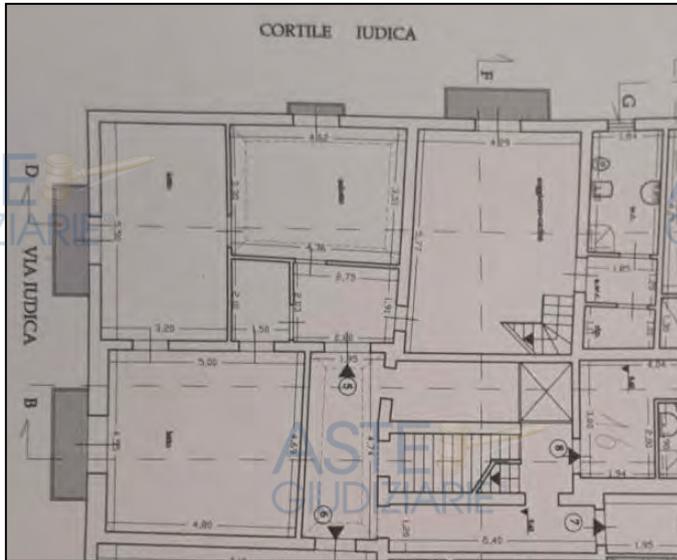
Presumibilmente durante i lavori di restauro e riuso, nell'unità immobiliare in oggetto sono state realizzate le seguenti opere in parziale difformità rispetto ai suddetti titoli edilizi:

- diversa distribuzione degli spazi interni a piano secondo e terzo con demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di nuovi;
- spostamento della scala interna dalla cucina-soggiorno al pianerottolo condominiale, per il quale è stato concesso l'uso esclusivo con verbale di assemblea condominiale straordinaria del 16.10.2008 (**All. 15**);
- realizzazione di un soppalco nella camera da letto di piano terzo;
- recupero volumetrico di una porzione di sottotetto come locale di sgombero.

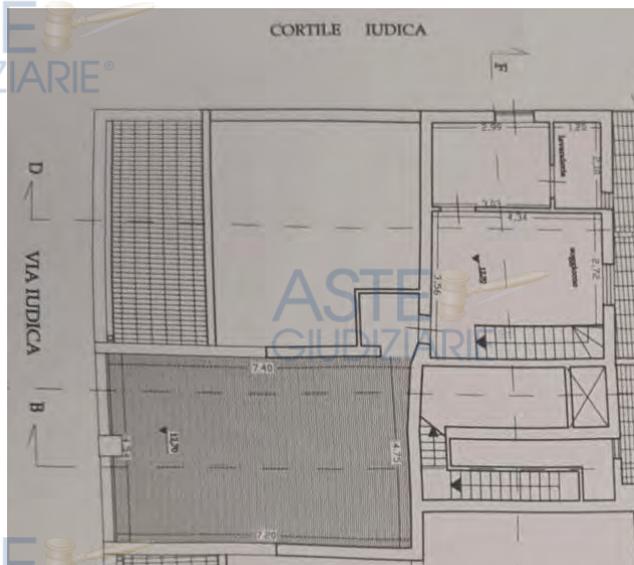
Dal raffronto, infatti, per l'appartamento staggito, della planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato dallo scrivente (**All. 7**), con la planimetria del progetto di variante di cui alla concessione edilizia n. 106/CS del 16.10.2006 (**All. 10**), sono state riscontrate delle difformità, indicate graficamente nella sottostante planimetria di raffronto (**All. 12**), derivanti dai seguenti interventi edilizi:

1. demolizione degli originari tramezzi e realizzazione di nuovi per l'ampliamento dell'ingresso e della camera da letto con riduzione della superficie del salone, quest'ultimo trasformato in camera, a piano secondo, e per la realizzazione di una camera e di un w.c.-doccia, in sostituzione degli originari soggiorno e lavanderia a piano terzo;
2. spostamento delle porte interne del w.c.-bagno e del ripostiglio di piano secondo, rimozione della porta interna del disimpegno di piano terzo e collocazione di una porta esterna per l'accesso al terrazzo;
3. diversa distribuzione degli ambienti interni;
4. spostamento della scala interna dalla cucina-soggiorno al pianerottolo condominiale, con realizzazione di un'apertura nella muratura portante di piano terzo;

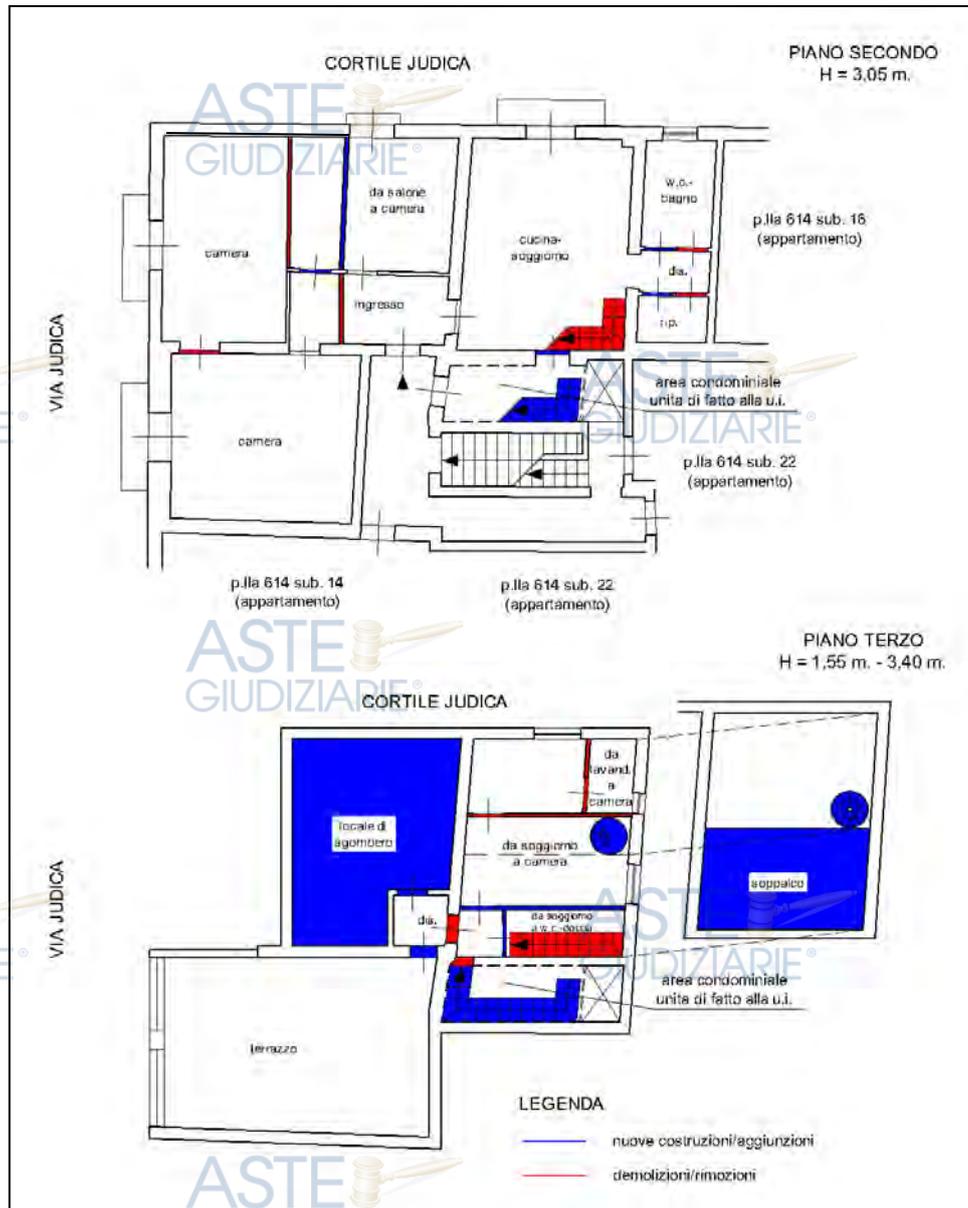
5. realizzazione di un soppalco abitabile nella camera da letto di piano terzo al quale si accede attraverso una scala metallica a chiocciola;
6. recupero volumetrico di una porzione di sottotetto come locale di sgombero.



Estratto grafico del progetto autorizzato – piano secondo



Estratto grafico del progetto autorizzato – piano terzo



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All. 12)

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso alla procedura del permesso di costruire in sanatoria (P.D.C.S.), trattandosi di interventi eseguiti in parziale difformità rispetto alle predette concessioni edilizie rilasciate, con costi stimati in via approssimativa complessivamente in € 8.000,00.

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

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

L'immobile è attualmente occupato dalla *Sig.na **** Omissis ***** (figlia dell'esecutata), in forza di contratto di locazione del 01.07.2022 (**All. 13**), della durata di anni 9 + 9 con decorrenza 01.07.2022 e prima scadenza 30.06.2031, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 26.08.2022 al n. 12053 – serie 3T, concluso antecedentemente al pignoramento e, pertanto, risulta opponibile.

Si precisa che, trattandosi di locazione immobiliare eccedente i nove anni non trascritta anteriormente al pignoramento, la stessa, ai sensi dell'art. 2643 cod. civ., è opponibile all'acquirente nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

Il canone di locazione annuo, stabilito nel suddetto contratto in € 2.400,00, risulta non corrispondente a quello di mercato, stimato dallo scrivente in € 7.200,00 e l'importo mensile del canone, determinato nel citato contratto in € 200,00, risulta inferiore per più di 1/3 al valore locativo mensile di mercato, stimato dallo scrivente in € 600,00; pertanto, l'aggiudicatario potrà procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Come risultante dalla certificazione ipotecaria in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **13.05.2025 (All. 14)**, sull'immobile pignorato risulta la seguente trascrizione di domanda giudiziale:

- **domanda giudiziale del 23.03.2017 rep. 3039**, trascritta in data **12.05.2017** ai nn. **17602/13395**, con cui la Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Scpa ha chiesto al Tribunale di Livorno la revocazione dell'atto di incremento di fondo patrimoniale del 28.08.2015 in Notaio Angela Lallo di Piombino, trascritto il **02.09.2015** ai nn. **33641/25623**, con annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del **24.07.2017** ai nn. **28765/3184**.

Si precisa che con **sentenza n. 705 del 17.06.2018**, relativa alla causa **n. 1283/2017**, trascritta il **19.07.2018** ai nn. **28259/3009**, il Tribunale di Livorno, in accoglimento della

suddetta domanda di revoca, ha dichiarato l'inefficacia nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci Scpa del suddetto atto di incremento di fondo patrimoniale del 28.08.2015 in Notaio Angela Lallo.

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 8.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00**, come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione ipotecaria in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **13.05.2025 (All. 14)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **ISCRIZIONE NN. 4616/1396 del 19.01.2007** Ipoteca giudiziale di € 66.636,50 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 30.11.2006 rep. 9285, a favore del **Condominio di Via Judica n. 20** sede Palermo (PA) contro ****** Omissis **** e **** Omissis ******, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi;
- **ISCRIZIONE NN. 4361/1065 del 25.01.2008** – Ipoteca Volontaria di € 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24.01.2008 rep. n. 325/284 in Notaio Giovanni Brucia a favore di **Banca Carige S.p.A.** sede Genova (GE) contro ****** Omissis **** e **** Omissis ****** quale debitore non datore di ipoteca, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi (**cancellazione totale eseguita in data 09/05/2024**);
- **ISCRIZIONE NN. 9940/1260 del 21.03.2016** Ipoteca giudiziale di € 55.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno in data 23.02.2016 rep. 518, a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci S.c.p.a.** sede

- Castagneto Carducci (LI) contro **** *Omissis* ****, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi;
- **ISCRIZIONE NN. 1228/143 del 13.01.2017** Ipoteca giudiziale di € 260.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Livorno in data 20.12.2016 rep. 1681, a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci S.c.p.a.** sede Castagneto Carducci (LI) contro **** *Omissis* ****, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi;
 - **ISCRIZIONE NN. 43487/5891 del 13.11.2018** Ipoteca giudiziale di € 25.000,00 derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Livorno in data 04.10.2018 rep. 1009, a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci S.c.p.a.** sede Castagneto Carducci (LI) contro **** *Omissis* ****, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi;
 - **ISCRIZIONE NN. 43488/5892 del 13.11.2018** Ipoteca giudiziale di € 15.000,00 derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Livorno in data 17.06.2018 rep. 705, a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci S.c.p.a.** sede Castagneto Carducci (LI) contro **** *Omissis* ****, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi;
 - **TRASCRIZIONE del 05.02.2024 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 5959** derivante da verbale di pignoramento immobili del 27.12.2023 rep. n. 5228 emesso dall'U.N.E.P. di Livorno, a favore di **Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo S.C.** con sede in Castagneto Carducci (LI) e contro l'esecutata **** *Omissis* ****, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi.

Dalla suddetta ispezione ipotecaria non si riscontrano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

Esiste un Condominio costituito.

Con verbale di assemblea condominiale straordinaria del 16.10.2008 è stato concesso, alla proprietaria dell'unità immobiliare in oggetto, l'uso esclusivo del pianerottolo condominiale ove è ubicata la scala di collegamento del piano secondo con il piano terzo **(All. 15)**.

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro 1.000,00**.

Le spese straordinarie già deliberate ammontano per l'unità immobiliare in oggetto ad **euro 5.000,00** per lavori di riparazione del relativo terrazzo.

La delibera condominiale risale al 23.10.2023, ma i lavori non hanno avuto inizio sia perché le quote non sono state versate, sia per l'indisponibilità di parte esecutata a concedere l'accesso al terrazzo dal proprio appartamento.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni sono le seguenti:

- **euro 710,00** per quote ordinarie 2023;
- **euro 959,00** per quote ordinarie 2024.

Pertanto il debito complessivo per spese condominiali, a carico dell'appartamento staggito, ammonta ad € 5.000,00 + € 710,00 + € 959,00 = **€ 6.669,00**.

I procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, sono i seguenti:

- Procedimento monitorio R.G.N. 10072/2017, all'esito del quale è stato emesso dal Giudice di Pace di Palermo il decreto ingiuntivo n. 2804 del 14.07.2017, con cui è stato ingiunto alla *Sig.ra **** Omissis ***** il pagamento in favore del condominio di Via Juvara n. 20 di **€ 1.281,25** oltre spese ed interessi, per quote condominiali straordinarie e quote acqua dovute da agosto 2014 ad ottobre 2016;
- Procedimento monitorio R.G.N. 14191/2022, all'esito del quale è stato emesso dal Giudice di Pace di Palermo il decreto ingiuntivo n. 3713 del 14.10.2022, con cui è stato ingiunto alla *Sig.ra **** Omissis ***** il pagamento in favore del condominio di Via

Juvara n. 20 di € 4.603,50 oltre spese ed interessi, per quote condominiali di cui ai rendiconti spese del triennio 2019-2021 ed al preventivo spese anno 2022.

Si evidenzia che il *Condominio di Via Judica n. 20* è intervenuto nella presente procedura esecutiva, con atto depositato il 17.01.2025, per il recupero del credito di € 5.884,75, in forza dei suddetti decreti ingiuntivi.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamento viario, presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **197 mq** così calcolati:

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. omogeneizzata [mq]
Vani principali e accessori diretti - piano 2	117,23	1	117,23
Vani principali e accessori diretti - piano 3	70,45	1	70,45
Balconi e terrazzo	43,22	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 oltre mq 25	1,82
Totale superficie			197,00
Superficie commerciale arrotondata al metro quadrato			197,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed aggiornati al **2° semestre 2024**, utilizzando la Fascia/Zona "B13/Centrale/Delimitazione: Maqueda - V. Emanuele – Bonello – Amedeo - San Vito", la destinazione residenziale e la tipologia relativa ad abitazioni civili, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, si è ottenuta una valutazione che oscilla da un minimo di **1.100,00 €/mq** ad un massimo di **1.500,00 €/mq (All. 17)**.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene congruo fissare il prezzo unitario in **1.300,00 €/mq**, per cui **il più probabile valore di stima dell'immobile è**

$$V = 197 \text{ m}^2 \times \text{€}1.300,00 \text{ €/m}^2 = \text{€}256.100,00$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.000,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 0,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 8.800,00**

$$V = € 256.100,00 - € 8.800,00 = € 247.300,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 247.300,00 (euro duecentoquarantasettemilatrecento/00)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

$$€ 247.300,00 - 5\% \text{ di } € 247.300,00 = € 234.935,00 \text{ che si arrotondano in } € \mathbf{235.000,00}$$

(euro duecentotrentacinquemila/00)

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE ESECUTATO

ALLEGATO 2 – VISURA CATASTALE ATTUALE

ALLEGATO 3 – RAFFRONTO TRA ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO 4 – ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO 5 – VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 6 – PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 7 – RILIEVO ATTUALE

ALLEGATO 8 – RILIEVO ATTUALE CON DIFF.TÀ RISPETTO ALLA PLAN. CATASTALE

ALLEGATO 9 – C.E. N. 26/CS DEL 28.02.05 CON GRAFICO PROGETTO AUTORIZZATO

ALLEGATO 10 – C.E. VARIANTE N. 106/CS DEL 16.10.06 CON GRAFICO PROG. AUTORIZZATO

ALLEGATO 11 – ATTESTATO DI ABITABILITÀ N. 19/CS DEL 18.04.07

ALLEGATO 12 – RILIEVO ATTUALE CON DIFF.TÀ RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO

ALLEGATO 13 – CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 01.07.2022

ALLEGATO 14 – ISPEZIONE IPOTECARIA



- ALLEGATO 15 – VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 16.10.2008
- ALLEGATO 16 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 17 – OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI
- ALLEGATO 18 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Alcamo, 18.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Baldassare Pugliesi

