

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 391/2023 + 259/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giulia Cusmano

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 391/2023 + 259/2025
BCC GESTIONE CREDITI SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A.

contro

DEBITRICE SIG.RA (A)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA RIZZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e diritto di usufrutto per la quota di 1/2
di appartamento di tipo economico in Cinisi (PA),
via Salvatore Badalamenti n. 163, piano terra
Foglio 15, particella 2302, sub 2



Esperto stimatore:

Arch. Giulia Cusmano

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 22/08/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Giulia Cusmano, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4894, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 27/08/2024 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Marzia Rizzo, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 03/10/2024, si provvedeva pertanto a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere alcuna integrazione.

In data 04/11/2024 alle ore 11:00, come comunicato da parte del Custode Giudiziario alla debitrice, al nudo proprietario e all'usufruttuario dell'immobile con lettera raccomandata A/R, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Cinisi (PA), via Salvatore Badalamenti n. 163, in compagnia del Custode Giudiziario, Avv. Marzia Rizzo. In tale occasione tuttavia non erano presenti né la debitrice né i proprietari né alcun altro che consentisse l'accesso all'immobile; si lasciava pertanto un avviso cartaceo chiedendo di essere ricontattati telefonicamente. In seguito ad accordi telefonici, si stabiliva un nuovo sopralluogo per la data del 18/11/2024, ore 9:30, alla presenza dell'Avv. Marzia Rizzo e del sig. (...), delegato dell'usufruttuario, che consentiva l'accesso all'immobile.

Si eseguiva quindi una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando alcune piccole difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Successivamente al sopralluogo, la sottoscritta reperiva una copia dei titoli di proprietà presso l'Archivio Notarile di Palermo nonché la documentazione edilizia presso il Comune di Cinisi, presso cui ci si è recati in data 04/11 e 18/11/2024.

In data 26/03/2025 il creditore procedente, a seguito di aggiornamento della relazione notarile del 16/09/2024, chiedeva l'autorizzazione del G.E. all'estensione del pignoramento al diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo al sig. (B), pignoramento che veniva incardinato nella procedura esecutiva R.G. 259/2025, la quale veniva riunita alla procedura R.G. 391/2023, avente ad oggetto lo stesso immobile.

In data 07/10/2025 pertanto il G.E., confermando l'incarico agli ausiliari, chiedeva l'aggiornamento e il deposito del modulo di controllo della documentazione del fascicolo della procedura R.G. 259/2025 con relativo aggiornamento della relazione di stima.

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

L'atto di pignoramento delle presenti procedure esecutive riguarda l'unico immobile pignorato. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende la nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ e l'usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile sito nel Comune di Cinisi (PA), via Salvatore Badalamenti n. 163, piano terra.

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

- Immobile sito nel Comune di Cinisi (PA) – via Salvatore Badalamenti n. 163, il tutto censito al relativo Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 15, mappale 2302, sub 2, p.T., cat A/3.

Immobile di titolarità e di pertinenza del sig. (B) per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ e per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$.

Diritti reali:

Il diritto reale, pari al diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ e al diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$, riportato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del datore d'ipoteca, sig. (B), in forza di:

- Atto di compravendita in data 1 agosto 2009 al n. 33939/7768 di repertorio a rogito Dr. Giuseppe Sangiorgi, Notaio in Palermo e trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo- Territorio ai nn. 69617/50016 del 9 settembre 2009 (**All. n. 4**).

Dati catastali:

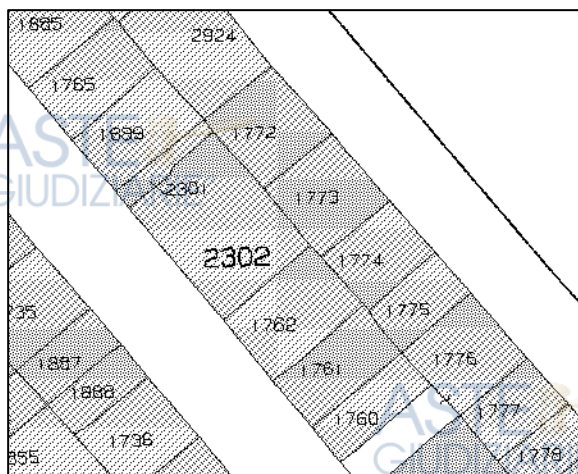
I dati catastali dell'immobile riportati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. n. 1**).

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. n. 1**), riscontrando la corrispondenza tra l'edificio in cui ricade l'immobile pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto unico è costituito dalla nuda proprietà per la quota di 1/1 e dal diritto di usufrutto per la quota di 1/2 di un'abitazione di tipo economico, censita al C.F. del Comune di Cinisi, al fg. 15, p.la 2305, sub 2, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 104 totali:

Tipologia: Appartamento di tipo economico al piano terra di una palazzina di tipo popolare con tre livelli fuori terra, un appartamento per piano e terrazzo praticabile soprastante.

Ubicazione: L'immobile si trova nella via Salvatore Badalamenti a Cinisi, in una zona interna al centro abitato, a breve distanza anche dalla piazza principale. La zona, diretta espansione del centro storico, è caratterizzata da edilizia a schiera costituita da immobili a due o tre livelli fuori terra, anche di antica edificazione, destinati principalmente ad abitazioni con qualche attività commerciale nei piani terra.

Caratteristiche strutturali: L'immobile ha una struttura portante mista con pareti in muratura, pilastri e travi in cemento armato e solai verosimilmente laterocementizi; la copertura è piana non praticabile. Esso sorge in luogo di un'antica casa terrana con struttura in muratura, completamente ristrutturata negli anni '80 del Novecento e sostituita da una nuova struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi: L'immobile ha l'accesso principale da persiana lignea al civico 163 di via Salvatore Badalamenti a Cinisi, ulteriore accesso dal civico successivo sempre tramite persiana lignea, un terzo al civico precedente tramite porta metallica carrabile e un ultimo accesso da androne condominiale al civico 161.

Confini: L'immobile è confinante ad Ovest con la via Salvatore Badalamenti, a Nord con immobile alla particella 2301, ad Est con immobili alle particelle 1772 e 1773 e con pozzo luce, a Sud con androne e corpo scala comune.

Pertinenze: L'immobile non ha alcuna pertinenza.

Dotazioni condominiali: L'immobile fa parte di una palazzina con sole tre unità immobiliari, non costituita in condominio; a parte androne, corpo scala e pozzo luce non vi sono altre dotazioni comuni, così come intese ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Composizione interna: L'immobile è suddiviso in due porzioni aventi destinazioni d'uso differenti. Una porzione, con accesso carrabile dal civico 161/a (non segnato) è adibita a magazzino/garage ed è costituita da un unico vano avente collegamento con l'androne comune e con l'altra porzione adibita ad appartamento; da questo vano si può accedere anche al pozzo luce. La seconda parte dell'immobile ha infatti una destinazione abitativa ed è costituita da ingresso su vano cucina, una camera da pranzo, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale (prospettante su pozzo luce), un bagno con vasca e un ripostiglio non finestrato in cui oggi sono stati installati una doccia e un lavabo.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile è in discrete condizioni generali, soprattutto all'interno, mentre all'esterno è in buone condizioni. Il suo



stato interno risale ai primi anni '80 del Novecento e necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto di impianti e di pareti, che presentano diversi segni di umidità di risalita nelle parti basse. Nella porzione adibita a magazzino/garage il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e i soffitti tinteggiati con idropittura e la porta d'ingresso in metallo; nella porzione adibita ad abitazione la pavimentazione e lo zocchetto sono in marmo; le porte interne sono in legno di media qualità; gli infissi esterni, incluso quello d'ingresso, sono in legno con vetro semplice e persiane anch'esse in legno. La cucina ha un rivestimento in ceramica della parete fino ad un'altezza di circa 2,00 m; il servizio igienico e il vano doccia hanno pavimenti e rivestimenti, fino ad un'altezza di circa 1,80 m, in ceramica. Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma, privo anche di quadretto e di interruttori magnetotermici; di impianto idrico sottotraccia con proprio contatore, collegato alla rete idrica comunale; di impianto fognario, anch'esso si presume collegato alla rete fognaria comunale; non vi è alcun impianto termico.

Attestato di prestazione energetica: non presente; si considera un costo di € 100,00.

Fotografie dei luoghi: Vedi Allegato n. 2.



Foto n. 1 – Prospetto sulla via Salvatore Badalamenti



Foto n. 2 – Porzione d'immobile adibita a magazzino/garage



Foto n. 3 – Cucina



Foto n. 4 – Camera da pranzo



Foto n. 5 – Camera da letto



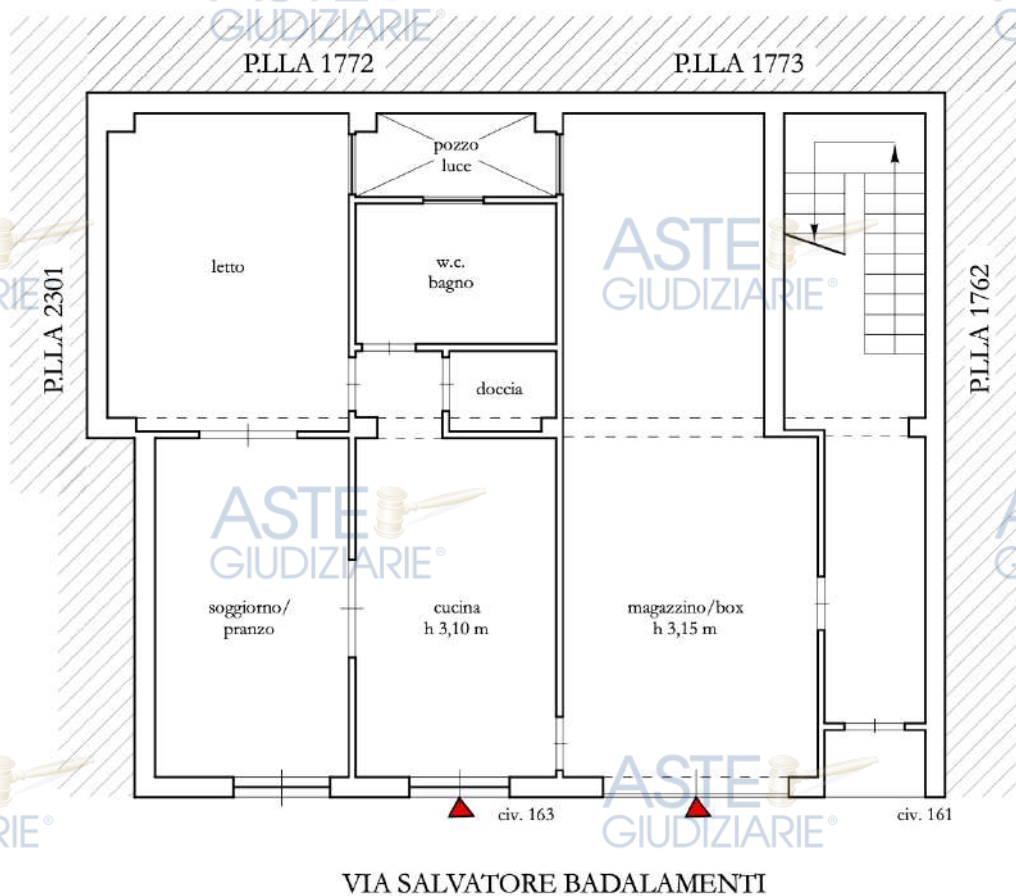
Foto n. 6 – Bagno con vasca





Foto n. 7 – Vano doccia

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (fuori scala):



Superficie utile interna: 91,00 mq

Superficie commerciale: 103,00 mq

Altezza utile interna: 3,10-3,15 m

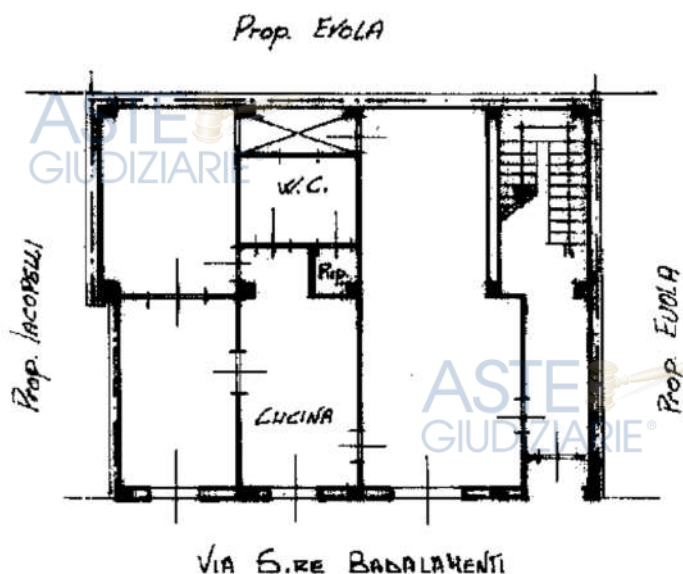
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Cinisi, al foglio 15 particella 2302 sub 2, via Salvatore Badalamenti n. 163, piano T, cat. A/3, classe 6, 4,5 vani, superficie catastale totale 104 mq, rendita euro 227,76.

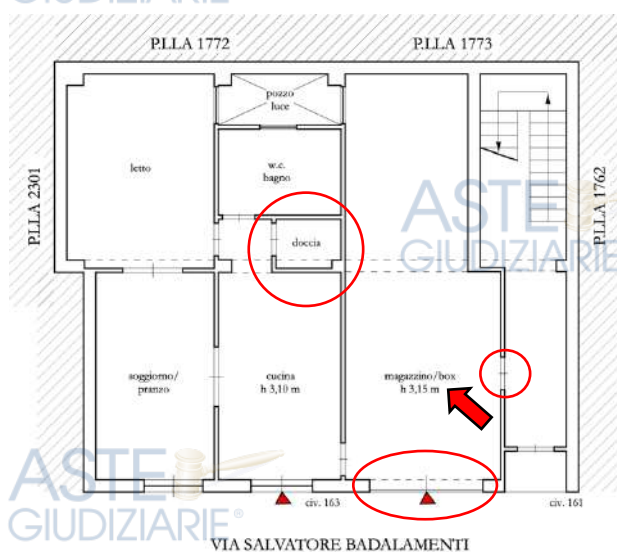
Le visure catastali attuale e storica (**All. n. 1**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile è stato edificato nella corrispondente particella 2302 del catasto terreni, oggi identificata correttamente come Ente Urbano. In precedenza la particella 2302 al catasto terreni era costituita dalle particelle 1763 e 1764 del foglio 15, intestate al sig. (...) e identificate anch'esse come Ente Urbano.

Intestatari catastali dell'immobile: (B) per la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà, (C) per la quota di 1/1 del diritto di Usufrutto, (D) per la quota di 1/2 del diritto di Usufrutto. Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto la quota di usufrutto della sig.ra (D) è stata assorbita alla sua morte dal nipote (B). Mentre il sig. (C) è proprietario della quota di 1/2 del diritto di usufrutto, ereditato alla morte del padre. Pertanto sarà necessario procedere ad una voltura catastale per allineare l'intestazione catastale agli attuali proprietari.

Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale, risalente al 15/09/1993, è difforme dallo stato attuale dei luoghi per leggere modifiche interne, di prospetto e per il cambio di destinazione d'uso di porzione dell'immobile, adibito a magazzino/garage, che necessita di un accatastamento a se stante dalla porzione adibita ad appartamento. Nel prosieguo saranno descritte le difformità riscontrate a livello urbanistico ed edilizio che rendono necessaria la presentazione di due pratiche DOCTA per l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto l'immobile è nella realtà costituito da due diverse porzioni: una adibita a magazzino/garage (categoria C/2 o C/6) e una adibita ad abitazione (categoria A/3). I costi per la regolarizzazione catastale, da detrarre al valore di stima, si possono quindi computare in circa 1.200,00 € inclusi diritti catastali e spese tecniche (eventuale IVA esclusa).



Estratto planimetria catastale (All. n. 1)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. n.3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: nuda proprietà per la quota di 1/1 e usufrutto per la quota di 1/2 di un'abitazione di tipo economico, ubicata in Cinisi (PA), via Salvatore Badalamenti n. 163, piano terra. Composta da un vano adibito a magazzino/garage, cucina, camera da pranzo, camera da letto, un bagno con vasca, un vano doccia e un disimpegno. Confinante con la via Salvatore Badalamenti e con fabbricati alle particelle 2301, 1172, 1773, 1762.

Censito al C.F. al **foglio 15, p.lla 2302, sub 2.**

L'immobile è stato edificato in difformità alla Concessione Edilizia n. 1/83 del 22/02/1983; le difformità riscontrate rispetto allo stato legittimo dell'immobile sono sanabili con Permesso di Costruire in Sanatoria (Accertamento di conformità), previo il rilascio del parere della Soprintendenza competente, con un costo di circa € 13.100,00, inclusi i costi per la regolarizzazione catastale.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per la cui redazione è necessaria una spesa di € 100,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: Euro 36.765,00
(trentasemilasettecentosessantacinque/00)

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

La nuda proprietà dell'immobile è di proprietà del sig. (B), nato a Palermo il 07/03/1979, giusto Atto di compravendita in data 1 agosto 2009 al n. 33939/7768 di repertorio a rogito Dr. Giuseppe Sangiorgi, Notaio in Palermo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio al nn. 69617/50016 il 9 settembre 2009 (**All. n. 4**) da potere del sig. (C), nato a Cinisi il 19/10/1953, che manteneva per sé la sua quota di 1/2 del diritto di usufrutto del bene, stante che la restante quota di 1/2 apparteneva alla sig.ra (D). Alla morte della sig.ra (D), avvenuta in data 06/01/2014, la quota di 1/2 di usufrutto a lei spettante si è consolidata in favore del nipote, sig. (B), che oggi risulta quindi proprietario della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e della quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

Precedentemente il bene era in nuda proprietà al sig. (C) in forza di Atto di donazione del 7 ottobre 1983 al n. 8357 di repertorio in Notaio Marcello Orlando, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio ai nn. 38615/32006 il 25 ottobre 1983, con il quale i sig.ri (E), nato a Cinisi il 02/01/1915, e la sig.ra (D), nata a Cinisi il 20/01/1921, donavano ai propri figli (...), (...), (C) e (...) la nuda proprietà degli immobili in Cinisi, nella via Salvatore Badalamenti n. 161-163, mantenendo per se stessi l'usufrutto vitalizio; con lo stesso atto i germani (...), (...), (C) e (...) dividevano i beni ricevuti in donazione, spettando così al sig. (C) l'immobile di piano terra.

A loro volta i signori (E) e (D) erano stati proprietari del bene per averlo essi stessi costruito in seguito alla demolizione della casa terrana, acquistata con Atto di Compravendita in Notaio Ferrara di Alcamo del 27/12/1963 e con ulteriore atto precedente il 1957.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in luogo di una vecchia casa terrana, risalente ad epoca antecedente il 1942, in forza di Concessione Edilizia n. 1/1983 del 22/02/1983. In realtà, come si è potuto verificare dalla visione degli elaborati grafici allegati alla suddetta Concessione, l'edificio (non solo il piano terra) è stato edificato in difformità alla concessione stessa. In base a quanto riscontrato nel titolo edilizio il fabbricato avrebbe dovuto avere un piano terra costituito da un androne d'ingresso centrale con relativo corpo scala per accedere al piano superiore e due vani laterali, uno adibito a garage e l'altro a magazzino ed un primo piano adibito ad appartamento. In realtà la palazzina è stata edificata in maniera difforme rispetto a quanto contenuto nel titolo; l'androne e il corpo scala non hanno posizione centrale ma laterale; il piano terra è adibito in parte a garage e in parte ad abitazione; ai piani superiori è stato realizzato un ulteriore appartamento al secondo piano e un terrazzo praticabile sovrastante. Questi ultimi due piani sono oggetto di istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/1994, ancora non concluse.

Per quanto di nostro interesse relativamente al piano terra, al di là delle differenze sostanziali riguardanti la struttura portante in sé della palazzina (posizione corpo scala, androne e pozzo luce), le difformità riscontrate riguardano quindi principalmente:

- Cambio di destinazione d'uso di porzione di immobile da magazzino/garage ad abitazione;
- Frazionamento (da completare tramite chiusura del vano porta di collegamento) dell'immobile in due porzioni: una adibita a garage/magazzino e l'altra adibita ad abitazione;
- Modifiche interne e di prospetto.

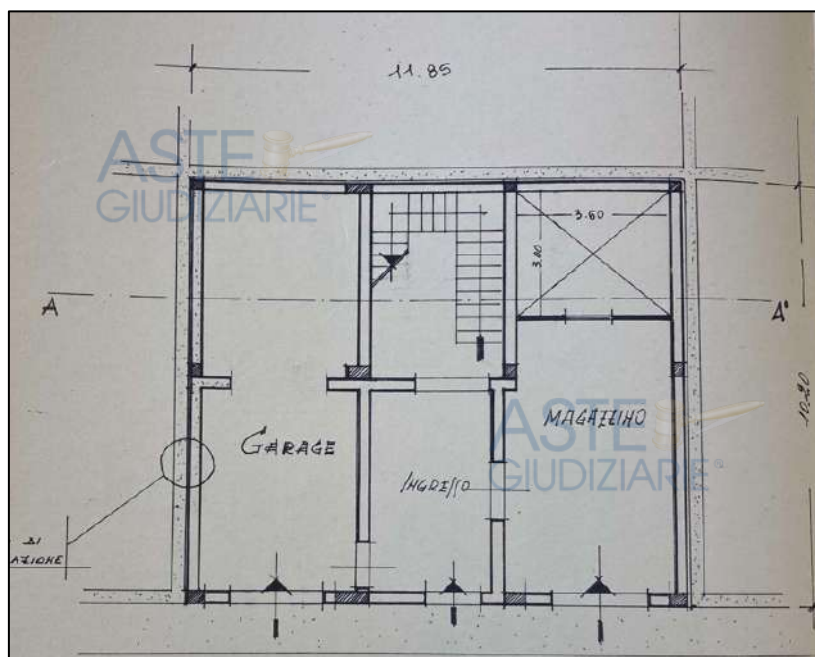
Tali modifiche, riguardando tra le altre anche la struttura portante dell'edificio, possono essere sanate tramite pratica di P.D.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 14 L.R. 10/2016 e successive modifiche ed integrazioni (Accertamento di conformità), con parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 21 Legge 64/1974 per quanto riguarda le modifiche strutturali e parere della competente Soprintendenza in quanto l'immobile ricade in zona A2 di P.R.G. Infatti, tutte le zone A del territorio di Cinisi, in attesa dell'approvazione dei Piani di Recupero ex art. 27 L. 457/78, sono soggette a vincolo paesaggistico e di conseguenza tutte le modifiche devono essere preventivamente approvate dalla Soprintendenza.



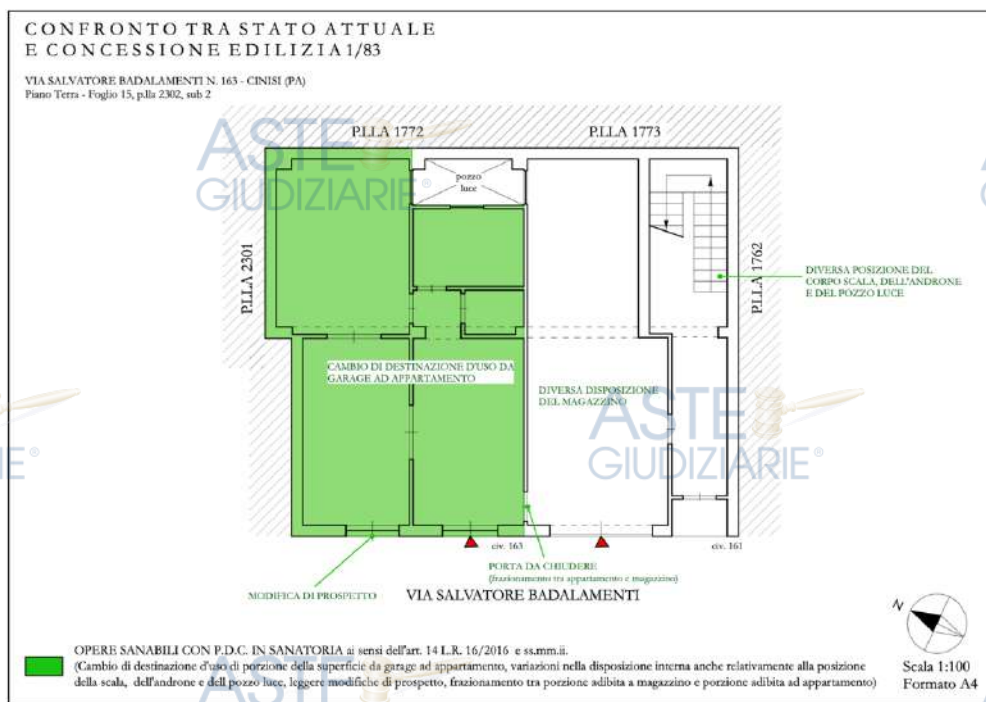
Stralcio di P.R.G.

La sanzione prevista è pari al 20% del computo metrico-estimativo relativo alle opere realizzate senza titolo edilizio oltre il doppio degli oneri di urbanizzazione per la sanatoria del cambio di destinazione d'uso di porzione di immobile da garage ad appartamento. Successivamente al P.D.C. in sanatoria dovrà essere presentata pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità in quanto il bene ne è privo, con relative certificazioni degli impianti presenti.

Nelle sottostanti planimetrie (non in scala) si è cercato di mettere a confronto la planimetria riportata nel titolo edilizio e la planimetria attuale in cui sono state indicate le opere sanabili.



Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 1/1983



Planimetria di rilievo attuale (fuori scala) con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 1/1983

Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sono così computabili:

- Costi chiusura porta di collegamento garage-abitazione: € 200,00
- Regolarizzazione edilizia tramite P.D.C. in sanatoria:
 1. Sanzione presunta del 20% del computo metrico-estimativo, ipotizzando un importo delle opere pari ad € 10.000 e oneri di urbanizzazione per destinazione d'uso abitativa in misura doppia € 5.000,00
 2. Diritti di istruttoria e di segreteria Comune di Cinisi/Genio Civile/Soprintendenza e marche da bollo € 600,00
 3. Spese tecniche per pratica edilizia/Genio Civile/Soprintendenza (eventuale iva esclusa) € 2.000,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità:
 1. Diritti di segreteria Comune di Cinisi x 2 (Abitazione e garage) € 156,96
 2. Rifacimento impianto elettrico e Dichiarazione di conformità € 3.000,00
 3. Spese Tecniche (eventuale iva esclusa) € 1.000,00

per un totale di € **11.956,96** cui si terrà conto in sede di valutazione del bene. Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per quanto riguarda le spese tecniche ed eventuali diritti di istruttoria e sanzioni che potrebbero variare. Si ricorda inoltre che il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è subordinato al parere della competente Soprintendenza in quanto tutto il territorio del centro storico di Cinisi è soggetto a vincolo.

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

L'immobile è attualmente occupato dall'usufruttuario, per la quota di $\frac{1}{2}$, sig. (C) che lo utilizza saltuariamente come abitazione secondaria.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 11.956,96** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad **euro 100,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 1.200,00** come determinato in risposta al quesito n.3;

I suddetti costi, computati, arrotondando, in circa € **13.200,00** sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **31/12/2024 (All. n.1)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Iscrizione di Ipoteca volontaria presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio ai nn. 17253/2740 del 8 aprile 2011 a favore della società **BANCA DI CAVOLA E SASSUOLO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'**

COOPERATIVA" con sede in Toano con codice fiscale 01026240356 per ipoteca di euro 195.000,00 gravante sulla nuda proprietà del bene in oggetto contro il signor (B) nato a (...) il (...);

- Iscrizione del 25/11/2015 Registro Particolare 5307 Registro Generale 50126 Pubblico ufficiale EQUITANIA CENTRO S.P.A. Repertorio 755/9515 del 23/11/2015 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE;

- TRASCRIZIONE di Pignoramento Immobiliare presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio ai nn. 49486/38196 del 11 ottobre 2023 a favore della società "FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO" con sede in Roma con codice fiscale 97896240583 gravante sulla nuda proprietà del bene in oggetto del signor (B), nato a (...) il (...).

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'immobile pignorato fa parte di una palazzina con tre appartamenti, non costituita in condominio; non vi sono spese di gestione ordinaria o di manutenzione straordinaria da considerare né si è a conoscenza di procedimenti in corso riguardanti il bene.

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

Criterio di stima

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione o dello stesso stato manutentivo.

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;
- coefficiente stato locativo: tiene conto del deprezzamento da applicare in caso di immobili locati rispetto ad immobili liberi;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;
- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;
- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **103,00 mq**, data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono

computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;

- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 30% fino ad una superficie di 25,00 mq;

- delle superfici coperte di spazi accessori, quali soffitte, cantine ecc. comunicanti o meno, computate al 50% o al 25%;

- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino alla superficie dei vani principali e al 2% per i mq ulteriori.

In questo caso non essendoci spazi accessori né coperti né scoperti, la superficie commerciale

corrisponde alla superficie lorda dell'immobile, come riportato nella sottostante tabella:

SUPERFICIE LORDA = SUP. COMMERCIALE =	103,00 mq
SUPERFICIE NETTA =	91,00 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

I valori al mq per la stima dell'immobile sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);

- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in esame. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'Agenzia Progettare Casa MSC Immobiliare per quanto riguarda un appartamento al piano da terra da ristrutturare di 90 mq in vendita in via Giuseppe Orlando al prezzo di € 75.000,00; dall'Agenzia Immobiliare Desiderio di Casa, per quanto riguarda un appartamento al piano da terra da ristrutturare di 103 mq in vendita in Corso Umberto I al prezzo di € 65.000,00; dall'Agenzia Immobiliare Domus per quanto riguarda un appartamento al piano da terra da ristrutturare di 94 mq in vendita in Corso Umberto I al prezzo di € 79.000,00. Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame, pari a circa 750,00 €/mq.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al primo semestre dell'anno 2024, per il Comune di Cinisi, zona B1/centrale/CENTRO URBANO compresi tra 530 e 670 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale e il prezzo medio nel mercato immobiliare per gli immobili dello stesso tipo, si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di € 670,00. Questo valore verrà ulteriormente e

opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'immobile pari a 103,00 mq e i coefficienti specifici dell'immobile pari a:

- coefficiente vetustà edificio = 1,00 (stabile in buone condizioni generali)
 - coefficiente funzionalità = 0,90 (ambienti con esposizione interna, poco illuminati)
 - coefficiente posizionale = 0,90 (piano terra);
 - coefficiente qualità materiali = 0,90 (materiali di mediocre fattura);
 - coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,90 (condizioni mediocri)
 - coefficiente dotazione impiantistica = 0,85 (impianti non a norma);
 - coefficiente di commerciabilità = 0,80 (le possibilità di commerciabilità sono basse considerando le condizioni, l'occupazione dell'immobile ecc);
- si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,893.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$670 \text{ €/mq} \times 103,00 \text{ mq} \times 0,893$$

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 61.625,93.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 11.956,96 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.200,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 100,00

Dunque, arrotondando, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 13.200,00**

$$V = € 61.625,93 - € 13.200,00 = € 48.425,93$$

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

Come detto, il sig. (B) è proprietario del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1 e del diritto di usufrutto per la quota di 1/2; il valore della nuda proprietà si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, e successivamente moltiplicando per il coefficiente che varia a seconda della durata del diritto o dei destinatari del diritto e dell'età degli stessi. Questi coefficienti per la determinazione dell'usufrutto vengono aggiornati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate che pubblica una tabella annuale. Per il calcolo occorre quindi tenere presente la seguente tabella:

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2025

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Tenendo conto del valore dell'intero immobile e dell'età dell'altro usufruttuario, il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto sarà quindi pari a:

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Interesse Legale Vigente: 2,50%

Valore della Piena Proprietà € 48425,93

☒ **Usufrutto Vitalizio** Età: 72 [Calcola età](#)

☐ **Usufrutto a Termine** Durata:

[Calcola](#)

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 48.425,93
Età dell'usufruttuario	72 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	16
Valore dell'usufrutto	€ 19.370,37
Valore della nuda proprietà	€ 29.055,56

Pertanto, la quota pignorata di proprietà del sig. (B) è pari a:

Nuda proprietà per la quota di $1/1 = € 29.055,56$

Usufrutto per la quota di $1/2 = € 19.370,37/2 = € 9.685,18$

Per un totale di € 38.740,71.

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad

Euro 38.700,00 (trentottomilasettecento/00).

PREZZO A BASE D'ASTA

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:

$\text{€ } 38.700 - 5\% \text{ di € } 38.700 = \text{€ } 36.765,00 \text{ (trentasemilasettecentosessantacinque/00)}$

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Documentazione Ipo-catastale |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione grafica |
| ALLEGATO 4 | Titoli di proprietà |
| ALLEGATO 5 | Documentazione edilizia |
| ALLEGATO 6 | Quotazioni ed esempi |

Palermo, data

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIULIA CUSMANO

