

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 398/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: **Ing. Fabrizio Ferro**

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 398/2024

CREDITORE PROCEDENTE **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. GIGI OMAR MODICA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. VITTORIO VIVIANI**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO CON CORTE DI PERTINENZA UBICATO IN PALERMO VIA MOGADISCIO, 9 E
IDENTIFICATO CATASTALMENTE CON FOGLIO FOGLIO 47, PARTICELLA 1483, SUB 1
GRAFFATA CON LA PARTICELLA 5080 SUB 6, CAT. A/4 PIANO TERRA



Esperto stimatore: **Ing. Fabrizio Ferro**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 07/09/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Ing. Fabrizio Ferro, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri al n. 8014 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10/09/2024 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 ccustode Avv. Vittorio Viviani, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/09/2024.

In data 24/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al delegato del 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.

La presente relazione, in particolare, riguarda un lotto di vendita unico che comprende unico immobile.

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

Intera quota (1/1) del diritto di proprietà dell'unità immobiliare ubicata in edificio sito in Palermo, via Mogadiscio n. 9, censita al Catasto Fabbricati con il foglio 47, particella 1483, sub 1 graffata con la particella 5080 sub 6, piano terra, cat. A/4, cons. 6 vani, sup. cat 113 m².



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 26/11/2019 con trascrizione del 05/12/2019 - Registro Particolare 42493 Registro Generale 54961 Notaio Roberto Indovina Rep. n. 3767 Raccolta n.2704 con il quale il soggetto debitore acquista l'appartamento con la relativa area esterna

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quelli attuali riportati nelle visure catastali

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 **riscontrando** la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale posizione edificio in oggetto (da Google Earth)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 398/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: **Ing. Fabrizio Ferro**



Estratto di mappa catastale con indicazione della particella catastale identificativa



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 è costituito da un appartamento al piano terra con relativa area di pertinenza ubicato in edificio con ingresso principale in via Mogadiscio n. 9, il tutto censito al C.F. del Comune di Palermo con il foglio 47, particella 1483, sub 1 graffata con la particella 5080 sub 6.

Tipologia: appartamento posizionato al piano terra con area di pertinenza esclusiva di un edificio per abitazione di tipo popolare di 2 piani f.t..

Ubicazione: in edificio - formato da due piani f.t. con due appartamenti per piano - costituente un "condominio minimo" con ingresso in via Mogadiscio, 9 nel quartiere "Uditore - Passo di Rigano" di Palermo.

Zona periferica (centro distante 5,5 Km) sufficientemente urbanizzata, con caratteristiche popolari, a destinazione prettamente residenziale e con un tessuto edilizio con fabbricati di tipologia di basso livello architettonico ed epoca di costruzione anni '50 -'60.

Caratteristiche strutturali fabbricato con struttura portante in muratura e cordoli con laterizi rinforzati. Solai in laterocemento, copertura a doppia falda.

Accessi: 2 ingressi. Il primo da corte condominiale in via Mogadiscio n. 9 mentre il secondo direttamente su area di pertinenza in via Mogadiscio 7/a.

Entrambi gli ingressi sono chiusi con cancelli in ferro a doppia anta.

Confini: in riferimento alla vigente planimetria catastale ed all'estratto di mappa

Nord: con immobile di proprietà di terzi censito con part.lla 1483 sub 6;

Ovest: con corte condominiale part.lla 5080;

Sud: con via Mogadiscio;

Est: con area urbana identificata al catasto con la part.lla come "Relitto di Ente Urbano"

Pertinenze: corte esterna;

Dotazioni comuni, normate dall'art. 1117 c.c..

Composizione interna 6 vani e nello specifico: veranda adibita parzialmente a cucina, locale di servizio (ex cucina), 3 camere, 1 wc e corridoio di disimpegno. Dotato di ampio

balcone con parapetto in cemento su area di pertinenza che è in parte pavimentata e in parte a “verde” in scarse condizioni.

Condizioni di manutenzione dell’immobile Condizioni manutentive sono mediocri per quanto attiene alla veranda e sufficienti per la porzione restante.

Condizioni degli impianti Dall’ispezione esclusivamente visiva effettuata in sede di immissione in possesso e primo sopralluogo tecnico del 24/10/2024 si era rilevato lo stato estremamente carente dell’impianto elettrico a servizio del bene immobile pignorato ed è subito apparso opportuno un tempestivo accertamento sulle condizioni di sicurezza ed eventuale adeguamento in tal senso. Di conseguenza - come da Provvedimento del G.Es. del 30/11/2024 con il quale lo scrivente Esperto veniva autorizzato ad eseguire una verifica delle condizioni di sicurezza e corrispondenza alle norme ed a procedere ad eventuali opere di messa in sicurezza e di adeguamento dell’impianto elettrico – sono state eseguite per confermare le gravi anomalie riscontrate due specifiche e dettagliate ispezioni con l’ausilio di tecnici specializzati nelle date del 27/01/2025 e 30/01/2025.

In considerazione delle numerose e complesse criticità riscontrate nell’impianto elettrico in questione si è deciso di dismetterlo e di procedere all’installazione di un nuovo impianto di natura provvisoria come esplicitato nella relazione depositata in data 25/02/2025.

È stata quindi redatta specifica Di.Co. ai sensi del DM. 37/08.

L’impianto idrico è in discreto stato e funzionante ma privo di Di.Co. il cui costo per la redazione è stimabile in € 250,00. Privo di allaccio a rete comunale del gas.

Attestato di prestazione energetica: non presente.

Per la sua redazione si stima costo **€ 150,00** che sarà detratto dal valore di stima.

A seguire estratto del report fotografico del 24/10/2024

FOTO 1 Edificio in oggetto



FOTO 2 Corte ingresso



FOTO 3 Veranda



FOTO 9 Camera principale

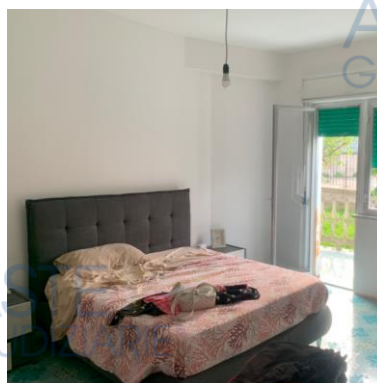


FOTO 14 Soggiorno



FOTO 11 Terrazza



L'immobile ha le seguenti caratteristiche dimensionali relativamente alle parti legittime (utili ai fini del calcolo della superficie commerciale) dal punto di vista edilizio:

Superficie lorda coperta residenziale: 81,48 m²

Superficie utile interna residenziale: 64,04 m²

Superfici non residenziali (SNR)

Superficie lorda locale di sgombero: 10,30 m²

Superficie netta locale di sgombero: 6,00 m²

Superficie lorda veranda: 22,40 m²

Superficie netta veranda: 19,90 m²

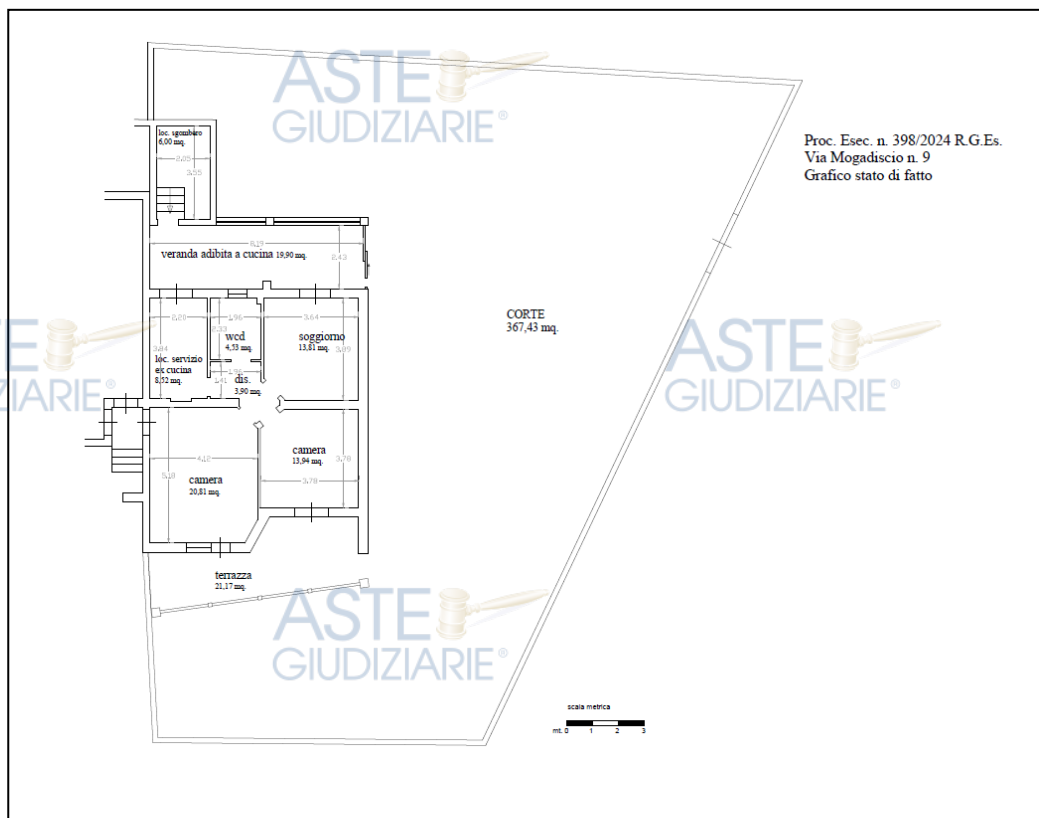
Superficie balcone (post ripristino): 6,60 m²

Superficie corte (post ripristino): 382 m²

Superficie commerciale: 115 m² ai sensi del dpr 138/98 come da tabella riepilogativa riportata in risposta al quesito n. 12.

Altezza utile interna: 3,00 m²

A seguire planimetria stato di fatto come da rilievo del 24/10/2024



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Nello stato attuale la corte misura 367,43 m² perché una parte è occupata
(**illegittimamente** come sarà esplicitato in risposta al quesito n. 6 sulla regolarità edilizia)
dalla terrazza ampliata esistente che ha una superficie di 21,17 m²

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo con il foglio 47, particella 1483, sub 1 graffata con la particella 5080 sub 6 cat. A/4 consistenza 6 vani, superficie catastale 113 m².

Fino al 22/10/1996 l'immobile era censito solo con foglio 47, particella 1483, sub 1; indicazione poi soppressa generando l'attuale identificazione derivante dalla variazione per ampliamento per accorpamento di corte esclusiva su proprietà di ditte diverse, tramite pratica (n. 38020.1/1996) in atti dal 15/05/1999.

Con la categoria catastale A/4 s'indicano abitazioni di tipo popolare ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Il fabbricato è censito al Catasto Terreni con la part.lla 1483 come *Ente Urbano* di 226 m².

Il terreno censito con la part.lla 5080 e indicato attualmente al Catasto Terreni come *Ente Urbano* di 1.480 m² deriva dall'originario lotto censito con la part.lla 1080 di 16.146 m².

Le visure catastali attuale e storica mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 23/07/2024 e trascritto il 21/08/2024 ai nn. 41395 R. gen. 33498 R. part. a favore di Banca Popolare Pugliese con sede legale a Parabita (LE) via Provinciale Martino, 5.

Intestatari catastali dell'immobile: Il soggetto debitore è proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni

Verifica planimetria catastale: Lo stato di fatto **non è conforme** con la vigente planimetria catastale presentata in data 22/01/1996.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale vigente infatti si rilevano le seguenti difformità riportate nell'apposito grafico:

- 1) Realizzazione parziale di una cucina nel locale destinato a veranda;
- 2) Apertura luce nel divisorio tra antibagno e disimpegno;
- 3) Costruzione di una terrazza in ampliamento.

Le sopracitate difformità catastali coincidono con quelle di carattere edilizio.

24
O
Fabrizio Ferro



ASTE
GIUDIZIARIE®

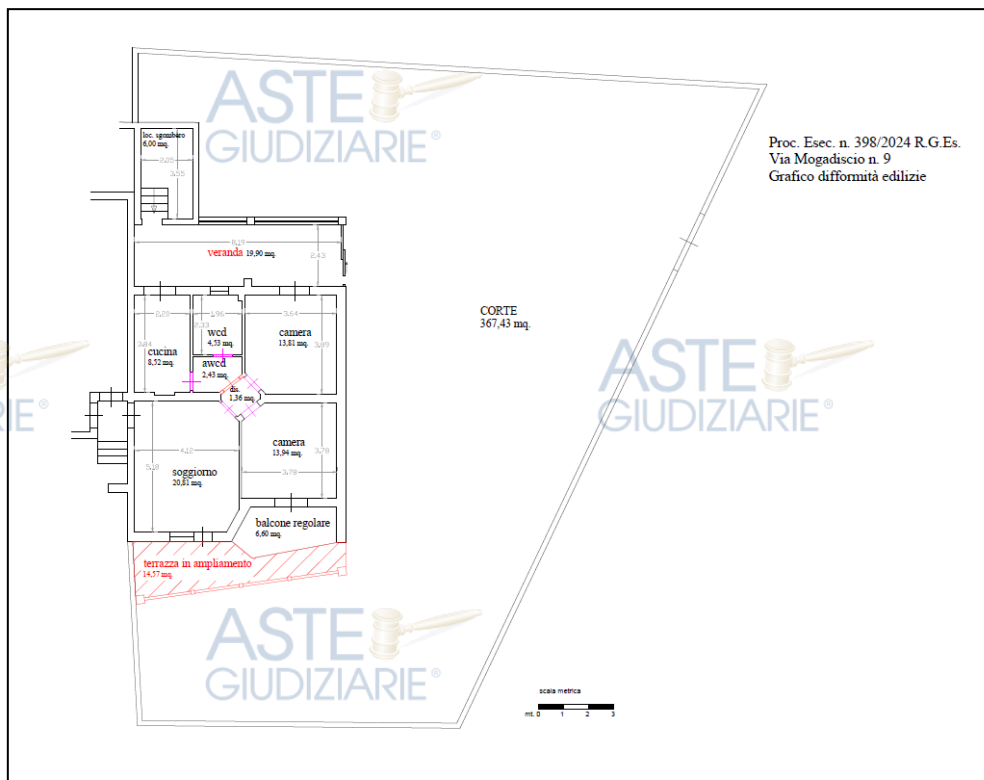


Grafico con indicazione delle diffomità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Regolarizzazione catastale:

Non è possibile procedere alla regolarizzazione catastale delle anomalie riscontrate in quanto trattasi di abusi di carattere edilizio non sanabili ma, come sarà esplicitato in risposta al quesito n. 6, suscettibili solo di processo di ripristino.

Occorre invece procedere alla redazione di una nuova planimetria catastale inserendo il divisorio indicato nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo lettera n. 121223 del 15/02/2011 e invece non raffigurato nella vigente planimetria catastale. La spesa prevista per la compilazione di una nuova planimetria catastale è di € **500,00** che sarà decurtata dal valore di stima a mercato del cespite.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: 1/1 diritto di proprietà di un appartamento al piano terra con relativa corte di pertinenza ubicato in edificio con ingresso principale in via Mogadiscio n. 9. Ed ingresso secondario diretto al n. 7/A.

Condizioni manutentive in generale appena sufficienti.

Confinante e Nord: con immobile di proprietà di terzi censito con part.lla 1483 sub 6; ad Ovest: con corte condominiale part.lla 5080; a Sud: con via Mogadiscio; e ad Est: con area urbana identificata al catasto con la part.lla come "*Relitto di Ente Urbano*"

Censito al C.F. con **foglio 47, particella 1483, sub 1 graff. con la particella 5080 sub 6.**

Rispetto alla planimetria catastale vigente sono emerse le seguenti difformità coincidenti con quelle edilizie e non regolarizzabili ma suscettibili di ripristino: realizzazione parziale di una cucina nel locale veranda, Apertura luce in un divisorio e costruzione di una terrazza in ampliamento. Occorre procedere alla redazione di una nuova planimetria catastale sulla scorta dell'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo lettera n. 121223 del 15/02/2011.

L'edificio è stato costruito giusta Licenza edilizia n. 323 del 29 febbraio 1956.

A seguito di alcuni abusi consistenti nell'ampliamento dell'appartamento con la realizzazione di una veranda e di un piccolo magazzino è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 11089 del 11/07/1986 ai sensi della L.N. 47/85.

In data 15/02/2011 prot. n. 121223 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. n. 4/2003 la perizia giurata, trasmessa in data 09/04/2010 Prot. n. 277570 per la definizione e completamento della Domanda di Sanatoria sopramenzionata, ha sostituito la Concessione Edilizia in Sanatoria (concessione assentita) divenendo a tutti gli effetti titolo edilizio.

L'immobile dal punto di vista edilizio però rimane **non conforme** per lievi differenze tra lo stato di fatto e il titolo edilizio e pertanto occorre procedere alla al ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nel grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria assentita prot. n. 121223 del 15/02/2011 per una spesa stimata in questa sede a corpo in **€ 4.000,00** che saranno detratti dal valore di stima.

Non è presente una dichiarazione di Abitabilità/agibilità dell'appartamento.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e *il costo per la sua redazione è di € 150,00.*

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA: Euro 56.000,00 (cinquantaseimila,00)

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

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene staggito si è proceduto alle seguenti attività:

in data 16/09/2024 si sono acquisiti tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate:

- Elenco formalità ipocatastali dell'immobile fg 47 part.lla 1483 sub 1;
- Elenco formalità ipocatastali dell'immobile fg 47 part.lla 5080 sub 6;
- Nota di trascrizione Atto di Donazione del 09/06/1994;
- Atto di cessione in proprietà dell'area circostante l'edificio del 08/06/2011;
- Atto di compravendita del 26/11/2019.

Acquisizione in sede di accesso atti edilizi in data 14/11/2024

- Atto di Cessione del 12/10/1990 dell'intera piena proprietà dell'appartamento.

Sulla scorta dei documenti sopramenzionati e degli atti depositati in data 17/12/2024 dal Creditore Procedente si riporta la cronostoria della provenienza legale del bene pignorato.

- Con Atto di compravendita Notaio Roberto Indovina del 26/11/2019, Rep. n. 3767 Racc. n. 2704 trascritto in Palermo il 05/12/2019 ai nn 54961/l'intera piena proprietà nella sua attuale composizione (alloggio popolare e corte esterna) è pervenuta al soggetto debitore;
- L'area libera (censita con il fg. 47 part.lla 5080 sub 6) è pervenuto ai Sg.ri venditori in virtù di Atto di compravendita Notaio Vito Spedale del 08/06/2011, trascritto il 08/09/2011 ai numeri Reg. Part. n. 31270 Reg. Gen. n 43384; dall'Assessorato Regionale dell'Economia Dipartimento

Regionale del Bilancio e del Tesoro e Ragioneria Generale della Regione Siciliana con sede a Palermo;

- Con voltura n. 35800.1/2006, Pratica n. PA0307888 in atti dal 23/10/2006, e con voltura d'Ufficio (recupero nota di trascrizione n. 31270/2011) n. 33440.1/2011, pratica n. PA0474941 in atti dal 13/10/2011, relativa all'atto compravendita Notaio Vito Spedale del 08/06/2011 si procede al ricongiungimento dell'usufrutto e i Sig.ri venditori diventano proprietari pieni per 1/2 ciascuno;
- Atto di Donazione Notaio Francesco Pizzuto del 09/06/1994 Rep. n. 52609, Racc. n. 17881, trascritto il 16/06/1994 ai nn. Reg. Part. n. 17089 Reg. Gen. n. 23573 l'intera nuda proprietà dell'alloggio in Palermo, perviene ai venditori;
- Ai venditori l'intera piena proprietà dell'alloggio viene ceduta con Atto del Notaio Francesco Pizzuto del 12/10/1990, trascritto in Palermo il 03/11/1990 ai nn. 41681/31215 dalla Presidenza della Regione Siciliana.

Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 21/08/2024 – Reg. Part. n. 33498 Reg. Gen. n. 41395.

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

Dall'accesso atti edilizi del 14/11/2024 e dal relativo studio della documentazione edilizio/concessoria acquisita si evince che l'edificio è stato costruito (parimenti ad altri edifici popolari adiacenti) giusta Licenza edilizia n. 323 del 29 febbraio 1956.

A seguito di alcuni abusi consistenti nell'ampliamento (all'interno dell'area di pertinenza) dell'appartamento con la realizzazione di una veranda e di un piccolo magazzino prospicienti e contigui e la modifica della distribuzione interna e di alcune porte esterne è stata presentata dall'ex proprietario Domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 11089 del 11/07/1986 ai sensi della L.N. 47/85 con abusi di tipologia n. 1 e n. 7. In data 09/04/2010 Prot. n. 277570 è stata trasmessa al Settore Edilizia Privata Ufficio Condono Edilizio Perizia Giurata con relativa documentazione allegata (versamenti oblazioni, oneri concessori, certificato di Idoneità sismica, ecc.) redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4/2003 di definizione e completamento della Domanda di Sanatoria prot. n. 11089 del 11/07/1986.

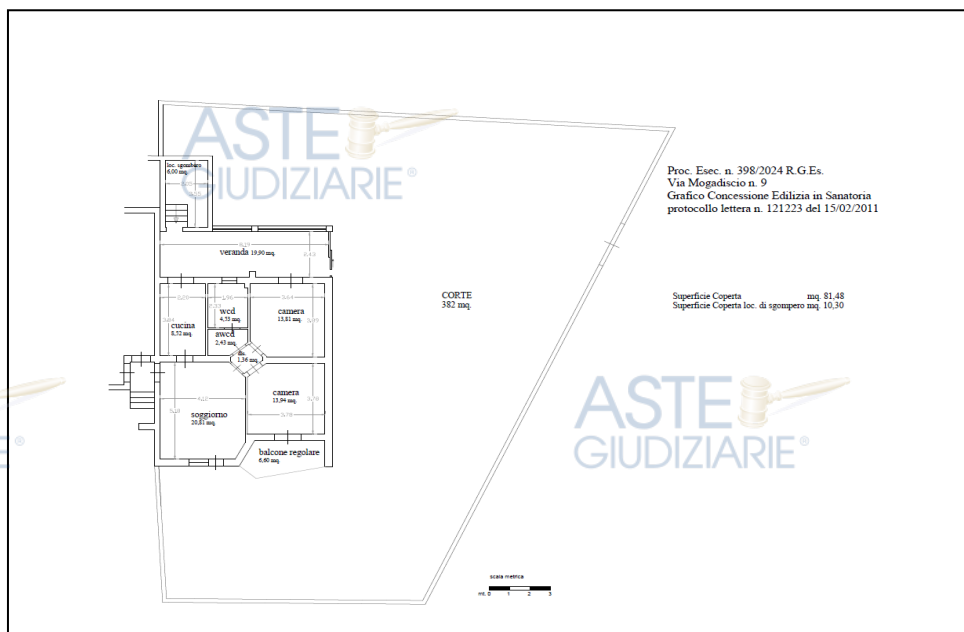
Nelle date del 25-26/10/2010 la sopramenzionata perizia è stata scelta a campione per l'esame che è risultato positivo.

Di conseguenza in data 15/02/2011 prot. n. 121223 ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. n. 4/2003 la perizia giurata ha sostituito la Concessione Edilizia in Sanatoria (concessione assentita) divenendo quindi a tutti gli effetti **titolo edilizio**.

L'immobile dal punto di vista edilizio però **non è conforme**.

Come già anticipato, infatti, nell'analisi catastale rispetto al grafico concessorio sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- 1) Realizzazione parziale di una cucina nel locale destinato a veranda;
- 2) Apertura luce nel divisorio tra antibagno e disimpegno;
- 3) Costruzione di una terrazza in ampliamento.



Planimetria come da concessione in sanatoria assentita del 15/02/2011 (Allegato 12)



Grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria assentita prot. n. 121223 del 15/02/2011

Inoltre ai fini della futura attestazione di abitabilità occorre installare le porte, non presenti, per i singoli vani.

Le difformità sopraindicate **non sono regolarizzabili** e pertanto occorre procedere alla al ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nel grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria assentita prot. n. 121223 del 15/02/2011.

I costi comprendenti per il ripristino dell'originario balcone, realizzazione di un divisorio tra antibagno e disimpegno, installazione delle porte, il riposizionamento della cucina nell'originario vano (attuale locale servizio), con la relativa realizzazione degli impianti lo smaltimento del materiale in pubbliche discariche sono stimati in questa sede a corpo in **€ 4.000,00** che saranno detratti dal valore di stima.

Non è presente una dichiarazione di Abitabilità/agibilità dell'appartamento.

È presa in considerazione ai fini estimativi la condizione di assenza di un documento che attesti l'abitabilità ma non viene computata e quindi decurtata dal valore di stima anche la futura spesa inerente la redazione di una SCA (Segnalazione certificazione Agibilità) in quanto non desumibili con esattezza ad oggi gli importi per la realizzazione e gli adeguamenti di tutti gli impianti primari.

In base al PRG approvato con D. Dir. N° 558 del 29/07/2002, rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002 di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/2004 l'edificio ricade in zona **B4b** (aree urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare) disciplinata dagli artt. 6 e 10 delle NTA.

Nella zona in cui è ubicato il fabbricato non insistono vincoli urbanistici fatta eccezione per quello aeroportuale ma l'immobile non costituisce ostacolo alla navigazione aerea.

L'area ricade in zone interessate da inondazioni e alluvionamenti.

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

L'immobile, come indicato nel verbale di sopralluogo del 24/10/2024, è attualmente occupato dal soggetto debitore.

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 tramite ripristino delle difformità edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 4.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione difformità catastali con redazione di nuova planimetria catastale, con un costo pari a circa **euro 500,00** come determinato in risposta al quesito n. 3;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**.

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 notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 16/09/2024 sull'immobile pignorato non gravano vincoli e oneri giuridici e non si rileva allo stato attuale la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato.

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

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

Da informazioni desunte dall'Ufficio Urbanistica e dall'ufficio del Demanio Trazzerale e Usi Civici 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

In risposta alla Pec del 06/03/2025 con la quale lo scrivente chiedeva la verifica della sussistenza di gravami e usi civici sull'immobile staggito il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia sempre a mezzo pec del 07/03/2025 comunica che "l'area non è interessata da diritti di uso civico"

Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

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

Non è costituito un condominio.

Non ci sono tabelle millesimali.

Le parti comuni sono quelle disciplinate dal Codice Civile e in particolare dall'art 1117.

Tra le parti indivise con le altre 3 unità immobiliari che compongono l'edificio si segnala l'area comune che funge anche da corte d'ingresso condominiale censita catastalmente con il foglio 47 part.lla 5080 sub 2.

Non vi sono spese straordinarie decise in comune accordo.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

In funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita forzata) e della tipologia dell'immobile (appartamento) si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio fondamentale e più importante dell'estimo: metodo comparativo.

Si tratta di un procedimento scientifico, basato sugli standard di valutazione, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di unità immobiliari (comparativi) aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie. Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali (nel ns. caso 4) rappresentati da recenti ed attendibili richieste e/o transazioni immobiliari, per applicare il suddetto procedimento valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparativi rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame si sono cercate abitazioni in edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche popolari in discrete condizioni manutentive e ubicati nell'area in oggetto o in zone paragonabili dal punto di vista immobiliare offerti a libero mercato.

Si è proceduto, come per prassi, alla consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate e delle quotazioni del sito del Borsino Immobiliare esclusivamente per avere delle indicazioni di massima dei valori.

I valori OMI (zona sub urbana "Badia- Castellana") relative al I semestre anno 2024 sono compresi tra:

1.000– 1.500 €/mq per abitazioni civili;

830 – 1.100 €/mq per abitazioni di tipo economico

mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare sono comprese tra:

839 – 1.248 €/mq per le abitazioni in stabili di fascia media

675 – 923 €/mq per le abitazioni in stabili di 2° fascia.

Ad avviso dello scrivente l'appartamento in oggetto corrisponde in base alle caratteristiche riscontrate maggiormente ad una abitazione di tipo economico relativamente ai valori OMI e in stabile per la zona di seconda fascia per quanto concerne le quotazioni del Borsino.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (allegato C) relativamente agli immobili di categoria R/1 (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) come nel caso in oggetto: la superficie commerciale dell'immobile è pari a **115 m²** (arrot.) così calcolata come da tabella sottostante:

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMERCIALE

Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)
R	Residenziale	81,48	1,00	81,48
	Balcone	6,60	0,25	1,65
	Corte	382,00	0,05	19,10
	Veranda	22,40	0,50	11,20
	Locale sgombero	10,30	0,20	2,06
	Superficie totale	502,80		
Totale superficie commerciale				115,49

Trattandosi di un immobile composto da superficie principale (appartamento) e da superficie accessoria di "ornamento" (balcone e corte esterna), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, tutte le superfici complementari (balcone, corte, veranda, locale di sgombero) a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1. Per il balcone la superficie si è misurata fino al contorno esterno.

Ovviamente si sono ponderate esclusivamente le superfici legittime quindi quelle sanate tramite Concessione Edilizia in Sanatoria assentita e quelle post ripristino relative al balcone allo stato originario.

Alla superficie del balcone valutando la funzione di pertinenza diretta ad ornamento e l'accesso diretto all'appartamento, l'esistenza di una ampia corte è stato attribuito un coefficiente del 25%. Alla superficie della veranda valutando la funzione di pertinenza a servizio, lo stato conservativo mediocre e la dimensione medio/grande è stato attribuito un coefficiente del 50%. Alla superficie della corte valutando la funzione di pertinenza diretta ad ornamento dell'appartamento, la grande dimensione e le condizioni conservative scarse è stato attribuito un coefficiente del 5%. Alla superficie del locale deposito valutando la funzione di pertinenza a servizio, il pessimo stato manutentivo e l'accesso diretto è stato attribuito un coefficiente del 2%.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Le fonti d'informazioni utilizzate per la ricerca di mercato sono state:

- 1) Agenzia immobiliare *Sovrano Servizi Immobiliare*, via Umberto Giordano, 144;
- 2) Agenzia immobiliare *Immobiliare Castellana* via Castellana 12/b;
- 3) Agenzia immobiliare *FRIMM Leonardo Da Vinci* Viale della Regione Siciliana Nord Ovest, 2555;
- 4) Agenzia immobiliare *Mediocasa* Viale Leonardo Da Vinci n. 84;
- 5) Agenzia immobiliare *Di Liberto Leonardo Da Vinci* Viale Leonardo Da Vinci n. 28;
- 6) Agenzia immobiliare *Affiliato Tecnocasa Immobiliare Passo Di Rigano Borgonuovo* S.R.L. via Roccazzo n. 36/b;
- 7) Atto di Compravendita del 26/01/2023 trascritto in data 02/02/2023 ai nn. 5407/4385 relativo ad un appartamento censito con il fg 47 part.lla 1482 sub 5 ubicato al piano primo del fabbricato adiacente a quello dell'immobile pignorato.

Ponderando i seguenti 4 comparativi tutti rappresentati da immobili di tipologia simile (piano terra in edifici a carattere popolare) in condizioni manutentive buone o discrete:

- I. appartamento di 86 mq, piano primo, ubicato nel corpo di fabbrica adiacente all'immobile pignorato, condizioni buone, sito in via Tobruk, 2, **compravenduto** in data 26/01/2023 a € 75.000 pari a **850 €/mq**;
- II. appartamento di 80 mq, piano terra, sito in Forte di Macale 14, buono stato, **offerto** a € 65.000 pari a **800 €/mq**;
- III. appartamento di 120 mq, piano terra, sito in via Derna, buono stato, **offerto** a € 94.000 pari a **800 €/mq**;

IV. appartamento di 94 mq, piano terra, sito in via Giuseppe Di Stefano, condizioni discrete, **offerto** a € 65.000 pari a **700 €/mq**;

e considerando che il prezzo medio è compreso in un range tra i 700 - 850 €/mq;
il più probabile valore di stima a mercato dell'immobile è di euro 63.250 pari a 550 €/mq.

Per la stima si sono valutati tra gli altri i seguenti elementi:

- 1) Ubicazione in una zona periferica, in un quartiere a carattere popolare con destinazione prevalentemente residenziale e sufficientemente urbanizzata;
- 2) Collocazione al piano terra di un edificio che consta di 2 elevazioni f.t.;
- 3) Fabbricato datato con caratteristiche architettoniche ed edilizie di classe economica/popolare e di livello basso;
- 4) Condizioni manutentive generali dell'immobile appena sufficienti con alcuni vani in mediocre stato;
- 5) Taglio dimensionale medio;
- 6) Dotazione di doppio ingresso di cui uno autonomo e diretto;
- 7) Dotazione di una corte di esclusiva pertinenza ma in scarse condizioni;
- 8) Immobile leggermente difforme dal punto di vista edilizio;
- 9) Immobile deficitario dal punto di vista impiantistico con impianto elettrico provvisorio installato recentemente;
- 10) Edificio formato da 4 unità immobiliari privo di condominio;
- 11) Mercato immobiliare tendenzialmente statico con poche compravendite annue.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

I costi totali da detrarre sono pari a **€ 4.650,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 4.650,00**

$$V = € 63.250,00 - € 4.650,00 = € 58.600,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro € 58.600,00 (cinquantottomilaseicento euro)**.

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, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$€ 58.600,00 - 5\% \text{ di } € 58.600,00 = \mathbf{€ 55.670,00} \text{ (che si arrotondano in } \mathbf{€ 56.000,00})$$

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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata indivisa** (1/1 del diritto di proprietà) è pari a **euro 56.000,00 (cinquantasemila,00)**

Palermo, 13/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Fabrizio Ferro