

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 476/2024

CREDITORE PROCEDENTE
YODA SPV S.R.L. (oggi Intrum Italy S.p.A.)
(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Giuseppe Cusumano)
contro
DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SOFIA SAVAGNONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo in via Cruillas n.226, posto al piano primo a dx salendo la scala (foglio 39 particella 2002 sub 4 - Cat.A/3)



Esperto stimatore: Arch. Stefania Martino



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 14.11.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta arch. Stefania Martino, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3161 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15.11.2024 la sottoscritta 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. Sofia Savagnone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 16.12.2024.

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la scrivente, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 10.01.2025, ore 9,30, provvedendo ad avvisare gli esecutati tramite raccomandata a/r e il creditore procedente a mezzo pec.

Tale sopralluogo non è andato a buon fine in quanto nessuno era presente sui luoghi. Tramite un vicino veniva reperito il numero di telefono dell'esecutata sig.ra [REDACTED] e veniva concordata nuova data di accesso, comunicato successivamente ad entrambi gli esecutati tramite raccomandata e a mezzo Pec al creditore procedente.

In data 22.01.2025, alle ore 10,00, si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, alla presenza della sig.ra [REDACTED].

Durante il sopralluogo, veniva effettuato il rilievo dell'immobile e redatta adeguata documentazione fotografica. Veniva comunicato dalla sig.ra [REDACTED] e messo a verbale, il seguente indirizzo, per la trasmissione della relazione peritale e precisamente: [REDACTED]. Per le vie brevi veniva contattato l'altro esecutato sig. [REDACTED] (non presente al sopralluogo) che riferiva a sua volta il suo indirizzo email al quale inviare la relazione e precisamente: [REDACTED].

In sede di sopralluogo è stato riferito dalla proprietaria che non vi è condominio costituito e che le spese condominiali ordinarie sono minime ed ammontano ad € 20/mese e non ci sono quote non pagate, né spese straordinarie previste. Successivamente al sopralluogo, è

stata inoltre fornita dalla sig.ra [REDACTED], copia del titolo di provenienza (*Compravendita del 25.05.2005 Rep.n.11288/4140 in Not. Sparti Giangaspere*).

Segue il verbale di sopralluogo. (All.1).

Il deposito della presente relazione è stato comunicato agli esecutati (all'indirizzo email messo a verbale), al creditore procedente, al creditore intervenuto (avv. Giovanni Di Salvo n.q. di Curatore del fallimento di [REDACTED] c/o Avv. Vincenzo Musso) e al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata, trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (All.2).

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, pertanto la presente relazione riguarda il lotto di vendita Unico.

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

- *Appartamento per civile abitazione sito in Palermo (Quartiere Cruilla CEP) in via Cruillas n.226, posto al piano primo a destra salendo la scala, composto da sala, salone pari a due vani, tre vani ed accessori; confinante a nord con vano scala ed appartamento complanare di proprietà Prestigiacomo-Davì, ad est con strada privata, a sud con giardino, ad ovest con stradella privata; l'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 39, particella 2002, subalterno 4, cat.A/3, cl.5, consistenza 7,5 vani, R.C. € 364,10, Via Cruillas n.226, scala Dx piano 1.*

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati, [REDACTED] sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in loro titolarità in forza di

- ATTO DI COMPRAVENDITA 25/05/2005 Rep. 11388 Racc. 4140 in Not. Sparti Giangaspere, trascritto a Palermo il 31/05/2005 ai nn.28736/16803, da potere di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All. 7).

Dati catastali:

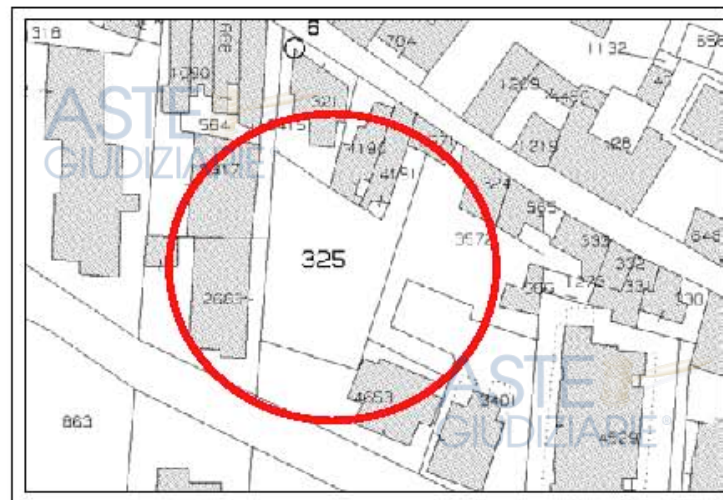
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (All. 4).

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 mancata corrispondenza tra la particella catastale al Catasto Fabbricati e la particella di terreno inserita in mappa, nel quale non risulta inserito il fabbricato, risultando ancora la p.lla al catasto Terreni (p.lla 325).



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 da un appartamento sito in Palermo, Via Cruillas n.226, ubicato al piano primo salendo la scala a Dx, composto da ingresso, salone doppio, ripostiglio, due camere, due servizi igienici, cucina abitabile con veranda, disimpegno e balcone, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 39 mappale 2002 sub 4, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, sup. catast. mq 126 (escluse aree scoperte mq 122), Rendita € 364,10.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Zona Cruillas

Caratteristiche strutturali: Struttura in cemento armato; palazzina composta da tre elevazioni f.t., con unico vano scala centrale, copertura piana.

Accessi: Da Via Cruillas n.226 attraverso un cancello carrabile si accede ad un'area condominiale destinata a parcheggio sul quale prospetta l'edificio censito alla p.l.a 2002. Un portone in alluminio anodizzato argento e vetro consente l'accesso al vano scala, sprovvisto di ascensore.

Confini: A nord con vano scala e con appartamento complanare censito al sub 9, ad est con strada privata, a sud con area condominiale antistante il fabbricato, adibita a parcheggio ed a ovest con stradella privata (alla quale si accede da via Alfonso Amorelli girando a sx).

Dotazioni condominiali: Diritto pro-quota sulle parti del fabbricato comuni ai sensi dell'art 1117 e seguenti C.C..



Via Cruillas n. 226



Edificio censito alla p.la 2002 (in mappa p.la 325)



Prospetto principale



Individuazione app.to sito al piano 1°, salendo a dx



Portone di ingresso



Androne e vano scala

Composizione interna: Ingresso, salone doppio, disimpegno, ripostiglio, due camere, due servizi igienici, di cui uno ad uso esclusivo di una delle due camere, cucina abitabile collegata alla veranda, realizzata chiudendo con struttura in alluminio il balcone sul retro, e nella quale è realizzata una zona cucina in muratura, oltre un balcone prospiciente sull'area condominiale antistante l'edificio, sul quale affaccia il salone composto da due vani unificati.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Mediocre stato di manutenzione. Sono presenti diversi fenomeni di umidità da condensa nelle pareti esterne, derivanti da mancata coibentazione dei tetti esterni; e' presente anche umidità da perdita di impianti nella veranda in corrispondenza dello scaldabagno e da infiltrazione dall'infilso esterno in corrispondenza della veranda e della finestra del w.c.

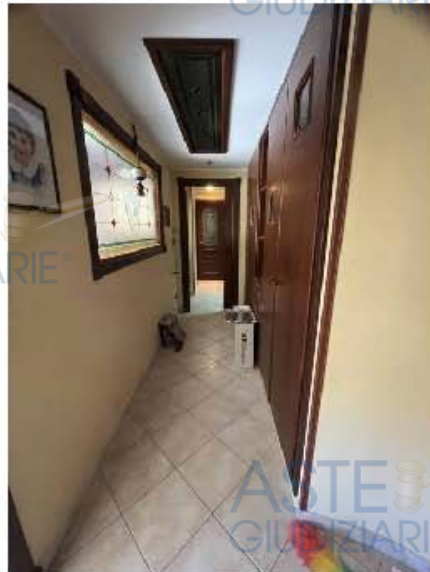
Impianto idrico/fognario, acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico; impianto gas da cucina con bombola; predisposizione impianto di riscaldamento, ma senza elementi radianti e caldaia; impianto elettrico adeguato alla normativa vigente.

Attestato di prestazione energetica: No - Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 150,00.

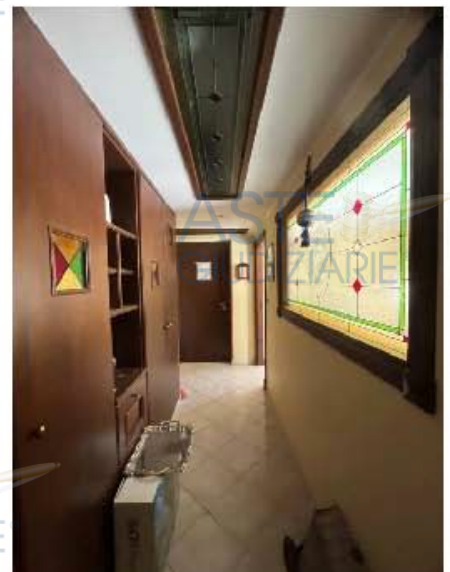
Fotografie dei luoghi



Porta di ingresso all'appartamento



Ingresso





Salone doppio



GIUDIZIARIE®



Salone doppio



ASTE
GIUDIZIARIE®

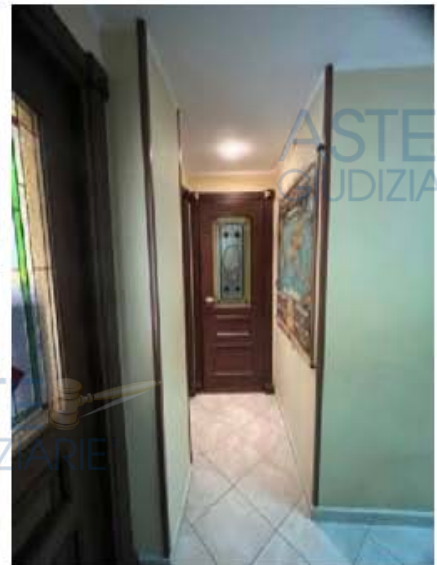


Balcone prospiciente su spazio condominiale antistante l'edificio al quale si accede dal salone





Vista del salone verso il disimpegno centrale



Disimpegno e porta ripostiglio



Camera 1



Disimpegno



Camera 2

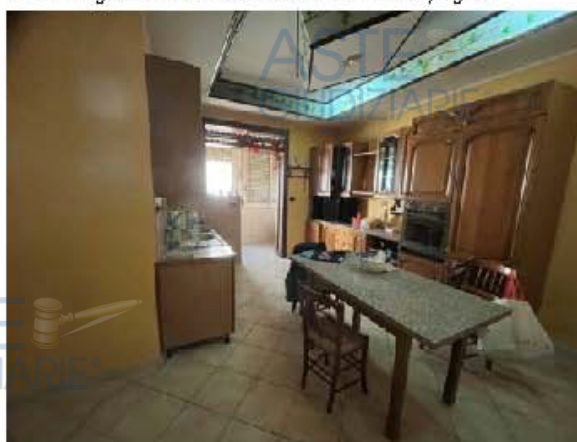




Servizio igienico n. 1 con accesso esclusivo dalla camera 2



Servizio igienico n. 2 con accesso dal disimpegno



Cucina abitabile collegata alla veranda



Cucina abitabile collegata alla veranda



Veranda annessa alla cucina con zona attrezzata lavello



Infiltrazione di umidità dall'infisso veranda



Veranda annessa alla cucina (senza infisso divisorio) Scaldabagno elettrico con vecchia infiltrazione di umidità





ASTE GIUDIZIARIE®



Retroprospetto (lato cucina) al quale si accede da via Amorelli girando a sx su una piccola stradella interna





veranda
ma 5,60



ASTE GIUDIZIARIE®



AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso	7,80		controsof
Salone	32,90	Sud/est	2,90
Camera 1	16,70	Sud/est	2,90
ripostiglio	2,70	Sud/ovest	2,90
Camera 2	18,20	Nord/ovest+sud/ovest	2,90
Servizio igienico 1	5,60	Nord/ovest	2,90
Servizio igienico 2	5,10	Nord/ovest	2,90
disimpegno	6,80		controsof
Cucina abitabile	18,90	Nord/ovest	2,90
TOTALE	114,70		

Superficie utile: mq 115,00 in c.t.

Superficie coperta: mq 133,00

Superficie commerciale: mq 137,00 in c.t.

Altezza utile interna: mt 2,90

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 39, mappale 2002 sub 4, via Cruillas n.226, piano 1, scala Dx, z.c. 2, cat.A/3, cl.5, vani 7,5, sup.catastale 126 mq (escluse aree scoperte 122 mq) R.C. € 364,10.

La visura catastale storica (All. 4), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

(Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]); [REDACTED]

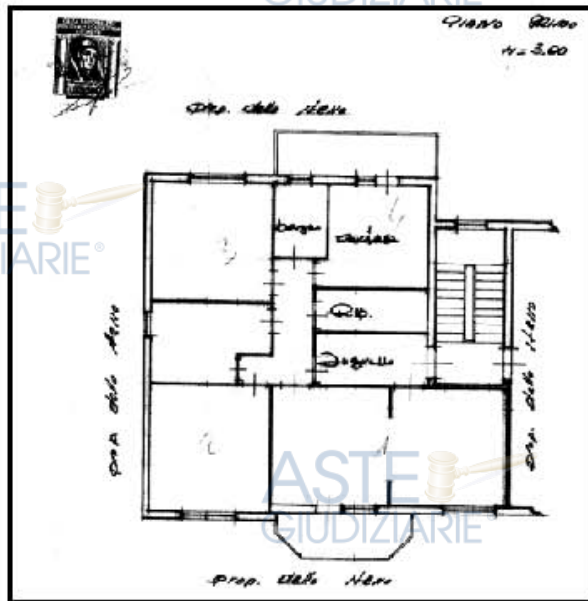
[REDACTED] (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]).

Planimetria catastale: L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione interna a seguito dell'acquisto da parte degli esecutati. La distribuzione interna non è infatti conforme alla planimetria catastale (data 01/01/1970) che invece risulta coeva al progetto approvato in sede di licenze edilizia in variante (11/12/1969).

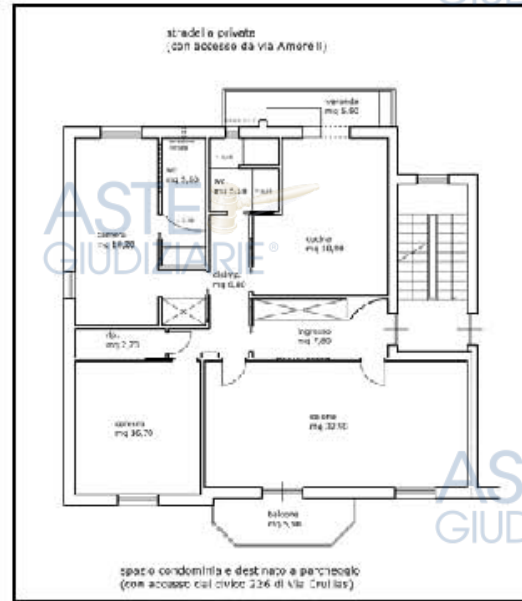
Tra la planimetria catastale e quella attuale si riscontrano numerose difformità per cui si rimanda al quesito n.6.

A seguito della regolarizzazione edilizia delle difformità (tramite Cila in Sanatoria) si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale tramite procedura Docfa (oneri € 500,00). Si precisa inoltre che nonostante l'immobile sia accatastato all'urbano, non è stato

inserito in mappa. Occorre pertanto procedere al relativo inserimento in mappa, per cui si ipotizzano oneri pari a € 150,00. Pertanto per la regolarizzazione catastale si considerano oneri totali di € 650,00.



Planimetria catastale attuale



Rilievo attuale dei luoghi

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Cruillas n.226, ubicato al piano primo salendo la scala a Dx, composto da ingresso, salone doppio, ripostiglio, due camere, due servizi igienici, cucina abitabile con veranda, disimpegno e balcone, censito al C.F. del Comune di Palermo, al **fg. 39 mappale 2002 sub 4**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, sup. catast. mq 126 (escluse aree scoperte mq 122), Rendita € 364,10.

L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre elevazioni f.t., con unico vano scala centrale, realizzato giuste **Licenze edilizie n.646 del 02/08/1967 e n.525 del 11/12/1969**. Il complesso risulta dotato di **certificato di abitabilità del 30/12/1969**. (cfr. **all. 8**). Lo stato attuale dell'immobile risulta però leggermente difforme, rispetto alla planimetria catastale, poiché sono state effettuate alcune modifiche nella distribuzione interna dell'immobile senza alcuna previa Comunicazione a seguito dell'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati. Le variazioni consistenti in modifiche della

distribuzione interna, realizzate in fase di ristrutturazione dell'immobile, sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una **CILA in sanatoria (opere già eseguite)** ai sensi dell'**art.3 comma 2 lettera a)** della L.R.16/2016, da presentare, allo Sportello telematico del Comune di Palermo attraverso l'ausilio di un tecnico dotato di firma digitale, ai sensi della L.R.16/2016, con il pagamento della sanzione prevista di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 3 comma 5 (trattandosi di opere già realizzate) e di € 150,00 di Diritti di istruttoria. Contestualmente alla presentazione della Cila per diversa distribuzione interna si può procedere anche alla regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone cucina, ai sensi dell'**art.20 L. 4/2003**, per cui si ipotizzano oneri complessivi per la regolarizzazione edilizia (comprensivi dell'onorario del tecnico e dei diritti di istruttoria) pari a € 2.500,00, che unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 650,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile. Si precisa però che la veranda non è da considerarsi vano utile, pertanto non può accogliere la cucina, pertanto occorre dismettere la parte in muratura realizzata e inserire l'infixo esterno divisorio tra cucina e balcone. Per tali opere si considerano altri oneri pari ad € 2.000.00.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia (Cila in Sanatoria compresa la regolarizzazione della veranda art.20 L.4/2003 - totale € 2.500,00), gli oneri per la demolizione della cucina in veranda e ricollocazione dell'infixo tra cucina e zona veranda € 2.000,00; unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 650,00) e a quelli per la redazione dell'Ape (€ 150,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 127.000,00 in c.t. (centoventi settemila euro)

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

La quota dell'intero in piena proprietà, è pervenuta a [REDACTED] giusta atto di compravendita del 25/05/2005 Rep. 11388 Racc. 4140 in Not. Sparti Giangaspere, trascritto a Palermo il 31/05/2005 ai nn.28736/16803, da potere di [REDACTED] (quota di $\frac{1}{2}$ p.p.) [REDACTED] (quota di $\frac{1}{2}$ p.p.). (All.11)

A sua volta a [REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ era pervenuta in virtù di atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione

emesso dall'Ufficio del Registro di Palermo in data 14/02/2005 rep. N.5/212/5 e trascritto il 09/03/2009 ai nn.20866/14974 in morte di [REDACTED] e deceduta il 26/06/2004 – eredità devoluta per legge ai figli.

(Con atto per causa morte ai rogiti del Not. Sparti Giangaspere da Palermo, in data 25/05/2005 rep. n.11388/4140 e trascritto il 09/06/2005 ai nn.30548/17727, risulta Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi).

A sua volta a [REDACTED], (quota di 1/1 di p.p.) pervenne per atto di compravendita ai rogiti del Not. Lucio Fernandez di Palermo, in data 05/03/1970 Rep.n.208425 e trascritto a Palermo il 21/03/1970 ai nn.9085/7167 da potere di [REDACTED]

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

L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre elevazioni f.t., con unico vano scala centrale, realizzato giuste **Licenze edilizie n.646 del 02/08/1967 e n.525 del 11/12/1969**. Il complesso risulta dotato di **certificato di abitabilità del 30/12/1969**. (cfr.

all.8). Nel fascicolo edilizio depositato in Comune, gli elaborati grafici allegati sono unicamente quelli relativi al progetto approvato in data 08/06/1967, relativi quindi alla prima Licenza edilizia (n.646 del 02/08/1967); non sono stati rinvenuti invece gli elaborati grafici relativi alla Licenza in Variante n.525 del 11/12/1969, cui è seguita l'abitabilità del 30/12/1969. Si può ritenere la planimetria catastale dell'01/01/1970 (coeva all'abitabilità) conforme agli elaborati della Variante del 1969.

Lo stato attuale dell'immobile risulta però leggermente difforme, rispetto alla planimetria catastale, poiché sono state effettuate alcune modifiche nella distribuzione interna dell'immobile senza alcuna previa Comunicazione a seguito dell'acquisto dell'immobile da parte degli esecutari.

Le variazioni riscontrate sono le seguenti:

- Il salone è unificato e sono state eliminate le due spallette murarie divisorie;
- la cucina è stata ampliata inglobando il ripostiglio;

- Dalla cameretta centrale è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal disimpegno un'altra porzione è stata annessa alla seconda camera (angolo ovest del fabbricato);
- E' stato ricavato un secondo servizio igienico con accesso esclusivo dalla seconda camera, che ha assunto una conformazione rettangolare (stretta e allungata);
- l'originario servizio igienico ubicato in fondo al corridoio è stato ampliando a scapito della cucina, realizzando una cabina doccia;
- il balcone lato cucina è stato verandato e annesso alla cucina (ampliata come descritto sopra) eliminando l'infisso esterno.

Le variazioni consistenti in modifiche della distribuzione interna, realizzate in fase di ristrutturazione dell'immobile, sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una **CILA in sanatoria (opere già eseguite)** ai sensi dell'art.3 comma 2 lettera a) della L.R.16/2016, da presentare, allo Sportello telematico del Comune di Palermo attraverso l'ausilio di un tecnico dotato di firma digitale, ai sensi della L.R.16/2016 (CILA tardiva - opere già eseguite) con la trasmissione di relazione tecnica asseverata ed elaborati grafici, oltre al pagamento della sanzione prevista di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 3 comma 5 (trattandosi di opere già realizzate) e di € 150,00 di Diritti di istruttoria. Contestualmente alla presentazione della Cila per diversa distribuzione interna si può procedere anche alla regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone cucina, ai sensi dell'art 20 L.4/2003 (opere eseguite), trattandosi di chiusura di balcone coperto, con struttura precaria (infisso in alluminio), per cui è prevista l'oblazione di € 25,00/mq (mq 5,80*€25,00 = € 145,00); per cui si ipotizzano oneri complessivi per la regolarizzazione edilizia (CILA in sanatoria compreso regolarizzazione veranda art20 L.4/2003 (comprensivi dell'onorario del tecnico e dei diritti di istruttoria) pari a € 2.500,00, che unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 650,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile. Si precisa però che la veranda non è da considerarsi vano utile, pertanto non può accogliere la cucina, pertanto occorre dismettere la parte in muratura realizzata e inserire l'infisso esterno divisorio tra cucina e balcone. Per tali opere si considerano altri oneri pari ad € 2.000,00

RIEPILOGO ONERI

- Oneri per presentazione CILA (in sanatoria) per regolarizzare distribuzione interna e chiusura balcone a veranda € 2.500,00;

- Oneri per demolizione della cucina in veranda e ricollocazione dell'infixso tra cucina e zona veranda € 2.000,00;
 - Oneri di regolarizzazione catastale € 500,00 (docfa per ampliamento e diversa distribuzione interna) + € 150,00 (per inserimento in mappa)
 - Oneri per redazione di Attestato di prestazione energetica € 150,00
- TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE € 5.300,00, che andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] che lo abita con le figlie, come dichiarato in sede di sopralluogo.

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 4.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 650,00** 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 notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data **05/03/2025 (All. 10)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di 1° grado del 09/06/2005 ai nn. 30549/9564 per un montante di €. 229.293,00 derivante da Contratto di mutuo fondiario del 25.05.2005, Rep.11389 – Racc.4141 a rogito del Not Dott. Giangaspere Sparti di Palermo, a favore di "BANCA INTESA S.P.A.", con sede in Milano, c.f. 00799960158, contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 152.862,00;

- TRASCRIZIONE di atto di pignoramento del 23/10/2024 ai nn. 50318/40811 a favore di YODA S.P.V. S.R.L.), nascente da atto di pignoramento notificato in data 01.10.2024, (nei confronti di [REDACTED]), 24.09.2024 (nei confronti di [REDACTED]) e 13.09.2024 (nei confronti della [REDACTED]).

Si precisa che, come riportato nel modulo di controllo risultano ancora trascritti in conservatoria i precedenti pignoramenti che sono da ritenere puramente cartolari (vedi certificazione dell' Cancelleria richiesta dal G.E. sui precedenti pignoramenti, depositata in data 03/01/2025) e precisamente:

1) TRASCRIZIONE NN. 31490/25362 del 05/07/2012 nascente da ATTO DI PIGNORAMENTO del 20.06.2012, Rep.68/2012 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile - Pignoramento iscritto al ruolo n.R.Es.484/2012 – procedura definita con approvazione del piano di riparto del 12.04.2018,

2) TRASCRIZIONE NN. 17430/13373 del 10/05/2018 nascente da ATTO DI PIGNORAMENTO del 04/04/2018, Rep.2238 a favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L. con sede in Milano, c.f. 05936180966, contro [REDACTED] - Pignoramento iscritto al ruolo n.R.Es. 243/2018 – procedura definita con provvedimento di estinzione del 27/02/2019.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

I proprietari dichiarano che non esiste un Condominio costituito e che le spese ordinarie di gestione ammontano a € 20,00 c.a. mensili (luce e pulizia scala) e non esistono conti in sospeso con i condomini, né spese straordinarie da pagare.

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

Criterio di stima

Per arrivare al più “probabile” valore di mercato dell’unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull’indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili esistenti nella medesima zona.

Per l’indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

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 **137 mq** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
appartamento	133,00	1	133,00
Veranda	5,80	0,50	2,90
balcone	5,90	0,25	1,50
TOTALE			137,40

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciale, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc. e dei

quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari.

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2024*, per il Comune di Palermo,

Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO fornisce per la tipologia "*Abitazioni di tipo economico*", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di € 750/mq ed un massimo di € 1100/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la stessa delimitazione, per la tipologia "*Abitazioni in stabili di seconda fascia*", valore di mercato da un minimo di € 740/mq ad un max di € 1000/mq, e valore medio € 870/mq. Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore di mercato medio per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo "*RISTRUTTURATO/ABITABILE*". (*cf. all.9 - INDAGINE DI MERCATO con COMPARABILI*).

Sulla base dei dati reperiti, il più probabile valore di stima dell'immobile considerato ristrutturato/abitabile è di € 1.120,00/mq; a tale valore si applica un coefficiente di riduzione del 10% dovuto allo stato di conservazione dell'immobile, che pur essendo stato ristrutturato successivamente all'acquisto da parte degli esecutati, presenta svariati fenomeni di umidità.

Valore di stima ($€ 1.120,00/mq - 10\% = € 1.000/mq$ in c.t.)

mq 137, * € 1.000,00 = € 137.000,00 in c.t.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale e inserimento in mappa: € 650,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro **5.300,00**

$V = € 137.000,00 - € 5.300,00 = € 131.700,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 131.700,00 in c.t. (*centotrentatremiladuecentoeuro*).

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 del 5%

€ 131.700,00 – 5% di € 131.700,00 = € 125.000,00 in c.t.

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

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutati, Creditore procedente, creditore intervenuto e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale (visura storica, planimetria catastale, Estratto di mappa, visura p.l.la terreno);
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Documentazione regolarità edilizia;
9. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili)
10. Aggiornamento ipotecario

Palermo, data 06/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Stefania Martino