

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 96/2023

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LICIA TRISTANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di abitazione di tipo economico-popolare - con difformità distributive interne da regolarizzare ed opere di riduzione in pristino da eseguire - sita in Palermo, Largo Vincenzo Sansone n. 3 (ex Largo della Lontra n. 3), 2° piano - scala C, censita al **foglio di mappa 83, p.lla 1127 sub. 21** del N.C.E.U., r.c. 2, cat. A/4, cl. 5, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 81 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 79 mq, vendita € 147,19; composta da ingresso su disimpegno, soggiorno, due camere da letto con annessa cabina armadi, cucina, servizio igienico con doccia e ripostiglio, oltre balcone su via del Visone e balcone chiuso a veranda (da dismettere) su largo V. Sansone; confinante a nord con via del Visone, a sud con largo V. Sansone, ad ovest con vano scala ed altro appartamento complanare (sub 22) e ad est con altra unità immobiliare al 2° piano del medesimo corpo di fabbrica ma con accesso dal civ. n. 4 di largo V. Sansone.*



Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo

Publicazio
ripubblicazione o ripro

PREMESSA

Con provvedimento del 22/02/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 23/07/2024 lo scrivente 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. Licia Tristano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28/03/2024. Dopo un primo tentativo effettuato con esito negativo in data 24/04/2024, il giorno 28/11/2024 congiuntamente al custode si è avuto accesso all'immobile oggetto di esecuzione per eseguire i rilievi demandati.

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

L'immobile costituente il LOTTO è così individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 14/03/2023 ai nn. 12425/10080 di cui alla presente procedura esecutiva: *Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Largo della Lontra n. 3, oggi Largo Vincenzo Sansone n. 3 (int. 6), ubicato al piano secondo, composto da n. 5 vani catastali. Confinante: con il predetto Largo della Lontra, con la via del Visone (oggi Largo Vincenzo Sansone), con vano scala e con alloggio complanare di proprietà di terzi. Censito nel N.C.E.U. di Palermo al Foglio 83, particella 1127, sub 21, Largo della Lontra n. 3, p.2, r.c. 2, cat. A/4, cl. 5, vani 5, superficie catastale mq 81 (mq 79 escluse le aree scoperte), R.C. Euro 147,19.*

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di effettiva titolarità degli esecutati, avendolo gli stessi acquistato in regime di comunione legale dei beni giusta atto di compravendita del 02/03/2018 in Notar Siciliano Anna Maria rep. n. 37686/27068, trascritto a Palermo il 05/03/2018 ai nn. 8597/6753.

Dati catastali:

I dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuali (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, da cui si riscontra che il fabbricato entro cui ricade (censito con la p.la 1127 del C.F.) non è inserito in mappa e che lo stesso risulta insistente su porzione delle p.lle 1888, 1890, 1961, 2306 del C.T. in testa a REGIONE SICILIA PALERMO (All. 3a).



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale

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

L'immobile costituente il lotto fa parte del fabbricato condominiale di edilizia popolare con ingresso dal civico n. 3 di Largo Vincenzo Saraceno (ex Largo della Lonta n. 3

ubicato nella borgata di Bonagia e ricadente in una zona periferica del contesto urbano nell'ambito del quartiere Villagrazia-Falsomiele.

Il quartiere, si estende a sud della circonvallazione di Palermo ed è caratterizzato da edilizia residenziale multipiano a densità medio-alta edificata prevalentemente su iniziativa pubblica introno agli anni '60-'70.



Foto n. 1 – Prospetto su Largo V. Sansone



Foto n. 2 – Prospetto su via del Visone



Foto n. 3 – Prospetto su Largo V. Sansone



Foto n. 4 – Prospetto su via del Visone

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata in c.a. e copertura piana, si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra servite da corpi scala che disimpegnano due appartamenti per piano. Il fabbricato, privo di ascensore, è libero sui quattro fronti ed è compreso tra la via del Visone e Largo Vincenzo Sansone su cui si appoggia.

L'unità in esame, ubicata al 2° piano salendo a dx della scala C, è identificata al foglio di mappa 83, p.lla 1127 sub. 21 del N.C.E.U. e confina a nord con via del Visone, a sud con largo Vincenzo Sansone, ad ovest con vano scala ed altro appartamento complanare (sub 22) e ad est con altra unità immobiliare ubicata al secondo piano del medesimo corpo di fabbrica ma con accesso dal civ. n. 4 di Largo Vincenzo Sansone.



Foto n. 5 – Ingresso Largo V. Sansone n. 3

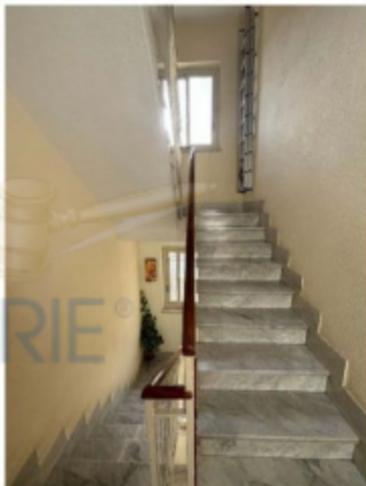


Foto n. 6 – Vano scala



Foto n. 7 – Soggiorno



Foto n. 8 – Soggiorno

L'immobile si estende per una superficie coperta lorda di circa 81 mq in c.t. ed una superficie interna utile di circa 70 mq ed è composto da tre vani principali oltre servizi accessori così distribuiti: ingresso su disimpegno, soggiorno, due camere da letto con annessa cabina armadi, cucina, servizio igienico con doccia e doccia a pioggia.



All. 3a) - Stato di fatto dell'immobile

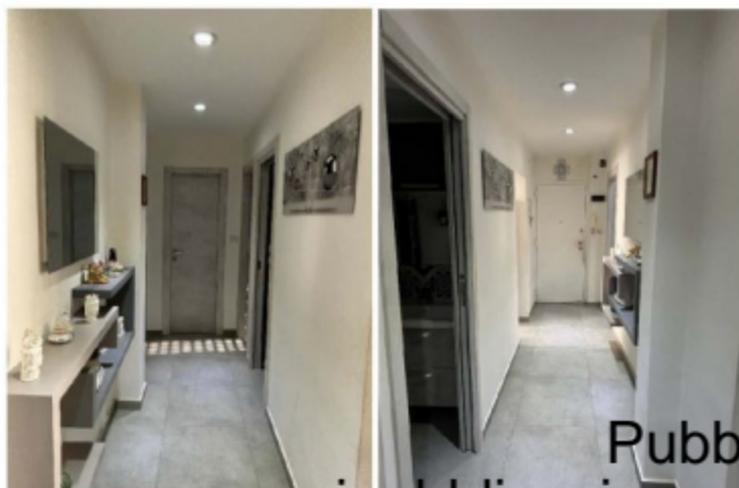


Foto n. 9 - Corridoio di disimpegno

Foto n. 10 - Corridoio di disimpegno



Foto n. 11 – Camera da letto



Foto n. 12 – Camera da letto

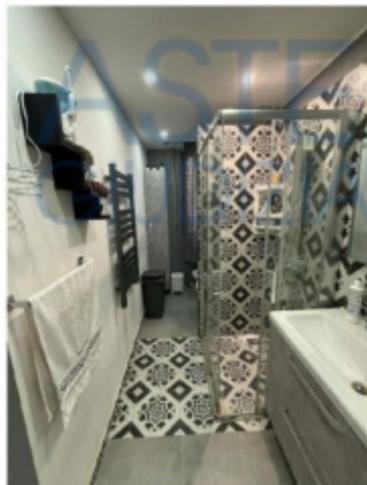


Foto n. 13 – Servizio igienico



Foto n. 14 – Cucina



Foto n. 15 – Balcone su via del Visone

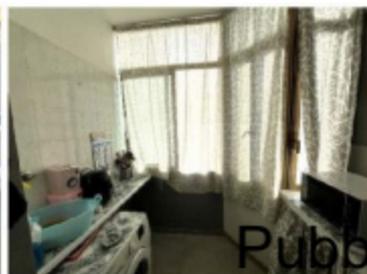


Foto n. 16 – Balcone su Largo V. Sansone

L'immobile è, altresì, dotato di un balcone con affaccio sulla via del Visone e di un balcone prospiciente su Largo Vincenzo Sansone che è stato chiuso a veranda (da dismettere) ed annesso al vano cucina mediante la demolizione dell'originario muro perimetrale di tamponamento (da ripristinare).

Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione mentre l'unità immobiliare, recentemente interessata da opere di ristrutturazione interna, si presenta in buono stato d'uso e con finiture di medio livello qualitativo: pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti interne finite a gesso e tinteggiate ad idropittura, controsoffitti in cartongesso con faretti da incasso, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio senza vetro camera.

Si segnala, tuttavia, la presenza di fenomeni di degrado/distacco degli intonaci ed ammaloramento delle strutture in c.a. dei parapetti, dei frontalini e degli intradossi dei balconi che, sebbene già oggetto di opere provvisori di messa in sicurezza, necessitano di interventi di manutenzione, risanamento e ripristino.

Relativamente agli impianti tecnologici dell'abitazione non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). L'immobile è provvisto di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia ed è privo di impianto di riscaldamento.

È stato rinvenuto in allegato all'atto di compravendita del 02/03/2018 (**All. 5**) l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, emesso in data 03/04/2017 con validità fino al 03/04/2027 e caricato sul Catasto Energetico della Regione Sicilia il 06/04/2017, da cui risulta che lo stesso si trovava in classe energetica "G". Tuttavia, poiché successivamente l'appartamento è stato interessato da opere di ristrutturazione interna anche con interessamento degli impianti tecnologici, si ritiene che vada dotato di nuovo A.P.E. per la cui redazione si stima un costo presuntivo di € 200,00 che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (**All. 2**).

CATASTO FABBRICATI

L'immobile pignorato è così identificato al C.F. del Comune di Palermo:

- **FOGLIO 83, PARTICELLA 1127 SUB. 21**, Largo Vincenzo Sansone n. 3, piano 2°, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 147,19;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2019 Pratica n. PA0082540 in atti dal 22/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16386.1/2019);

VARIAZIONE del 17/01/2018 Pratica n. PA0009304 in atti dal 17/01/2018 RIPRISTINO STADIO PRECEDENTE (n.1466.1/2018);

VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/1995 in atti dal 07/11/1996 COMPRAVENDITA (n. 11334.1/1995)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

CLASSAMENTO del 06/02/1987 in atti dal 13/09/1999 (n. 693/1987);

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/02/1987 in atti dal 18/05/1989 (n. 693/1987)

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

Intestazione all'attualità:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ – Proprietà ½ in comunione dei beni con ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ –

Proprietà ½ in comunione dei beni con ██████████

Intestazione dal 02/03/2018:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ – Proprietà ½ in comunione dei beni con ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ –

Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ██████████

Dati derivanti da:

Atto del 02/03/2018 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA S.p.A. PALERMO (PA) Repertorio n. 37686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modulo Unico n. 6753.1/2018 Reparto PI di PALERMO in data 05/03/2018

Intestazione dal 12/07/2015:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
Proprietà 1/5 Regime: bene personale fino al 02/03/2018;
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
- Proprietà 1/5 Regime: bene personale fino al 02/03/2018;
██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
- Proprietà 1/5 Regime: bene personale fino al 02/03/2018;
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
Proprietà 1/5 Regime: bene personale fino al 02/03/2018;
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
Proprietà 1/5 Regime: bene personale fino al 02/03/2018.

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/2015 Pubblico ufficiale ██████████ Sede MISILMERI (PA) - UU Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 9990 n. 2339 registrato in data 29/06/2016 - DICHIARAZIONE SUCCESSIONE DI ██████████ Voltura n. 23704.1/2016 - Pratica n. PA0204756 in atti dal 08/08/2016.

Intestazione dal 12/05/1997:

██████████, nata ad ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
██████████ - Proprietà 10/15 fino al 12/07/2015;
██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
Proprietà 10/15 fino al 12/07/2015;
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
- Proprietà 10/15 fino al 12/07/2015;
██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
- Proprietà 10/15 fino al 12/07/2015;
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
Proprietà 10/15 fino al 12/07/2015;
██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -
Proprietà 10/15 fino al 12/07/2015.

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/05/1997 Pubblico ufficiale ██████████ Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 46 n. 2339 registrato in data 23/09/1997

SUCC. [REDACTED] Voltura n. 18046.1/1997 - Pratica n. 18192 in atti dal 14/01/2002.

Intestazione dal 17/12/1996:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] -
Da verificare proprietario per 1000/1000 in comunione legale fino al 12/05/1997.

Dati derivanti da:

Atto del 17/12/1996 Pubblico ufficiale LUPO ENRICA Sede MONREALE (PA)
Repertorio n. 15946 - COMPRAVENDITA Voltura n. 18936.1/1998 in atti dal 12/12/1998.

Intestazione dal 10/04/1995:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il 09/02/1932, C.F. [REDACTED] -
Da verificare proprietario per 1000/1000 in comunione legale fino al 17/12/1996.

Dati derivanti da:

Atto del 10/04/1995 Pubblico ufficiale LI PIRA ROSARIA Sede PALERMO (PA)
Repertorio n. 6324 - COMPRAVENDITA Voltura n. 11334.1/1995 in atti dal 07/11/1996.

Intestazione dall'impianto meccanografico:

DEMANIO REGIONE SICILIANA RAMO LAVORI PUBBLICI, C.F. 80012000826
- Fino al 10/04/1995.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

CATASTO TERRENI

Il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato ricade nei seguenti mappali del C.T. del Comune di Palermo:

- **FOGLIO 83, PARTICELLA 1888**, Qualità/classe: Mandorleto/2, Deduz. D, Superficie 24,86 are. Reddito dominicale € 3,21, Reddito Agrario € 11,56;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE GEOMETRICA del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 (n. 21676.1/1999);

FRAZIONAMENTO del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 (n. 21676.1/1999).

Intestazione:

REGIONE SICILIA PALERMO - Proprietà 1000/1000

*Il mappale 1888 deriva dalla soppressione della originaria particella 19 così censita all'impianto meccanografico del 08/03/1988: **Foglio 83, particella 19**, Qualità/classe: Mandorleto/2, Deduz. D, Superficie 26,12 are. Reddito dominicale L. 168.474, Reddito Agrario L. 67.912.*

- **FOGLIO 83, PARTICELLA 1890**, Qualità/classe: Orto Irriguo/3, Superficie 74,67 are. Reddito dominicale € 304,65, Reddito Agrario € 84,84;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE GEOMETRICA del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 (n. 21676.1/1999);

FRAZIONAMENTO del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 (n. 21676.2/1999).

Intestazione:

REGIONE SICILIA PALERMO - Proprietà 1000/1000.

*Il mappale 1890 deriva dalla soppressione della originaria particella 123 così censita all'impianto meccanografico del 08/03/1988: **Foglio 83, particella 123**, Qualità/classe: Orto Irriguo/3, Superficie 77,40 are. Reddito dominicale L. 611.460, Reddito Agrario L. 170.280.*

- **FOGLIO 83, PARTICELLA 1961**, Qualità/classe: Orto Irriguo/3, Superficie 67,52 are. Reddito dominicale € 275,48, Reddito Agrario € 76,72;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/2014 Pratica n. PA0349381 in atti dal 30/10/2014 ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO CENSUARIO. BONIFICA DELLE INCOERENZE (n. 15571.1/2014);

VARIAZIONE del 28/06/2001 Pratica n. 269171 in atti dal 28/06/2001 (n. 269171.1/2001);

Intestazione:

REGIONE SICILIA PALERMO - Proprietà 1000/1000.

*Il mappale 1961 deriva dalla soppressione della originaria particella 21 così censita all'impianto meccanografico del 08/03/1988: **Foglio 83, particella 21**, Qualità/classe: Orto Irriguo/3, Superficie 95,43 are. Reddito dominicale L. 753.897, Reddito Agrario L. 209.946.*

- **FOGLIO 83, PARTICELLA 2306**, Qualità/classe: Aranceto/2, Superficie 76,58 are., Deduz. D, Reddito dominicale € 215,55, Reddito Agrario € 102,83;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/10/2011 Pratica n. PA0493350 in atti dal 25/10/2011 IST.453427 (n. 7847.1/2011);

VARIAZIONE del 29/05/2008 Pratica n. PA0243461 in atti dal 29/05/2008 (n. 243461.1/2008);

Intestazione:

REGIONE SICILIA PALERMO - Proprietà 1000/1000.

*Il mappale 2306 deriva dalla soppressione della particella 2271 così censita al 29/05/2006: **Foglio 83, particella 2271, Qualità/classe: Aranceto/2, Superficie 86,90 av., Ddaaz, D, Reddito dominicale € 244,60, Reddito Agrario € 116,69** che a sua volta deriva dalla originaria p.lla 77 così censita all'impianto meccanografico del 08/03/1988: **Foglio 83, particella 77, Qualità/classe: Aranceto/2, Superficie 1 ha e 58,98 av., Ddaaz, D, Reddito dominicale L. 866.441, Reddito Agrario L. 413.348.***

Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e l'ultima planimetria agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo datata 17/01/2018 (**All. 2**) – si riscontrano le seguenti difformità, meglio rappresentate nel grafico comparativo sottostante (**All. 3b**):

- difformità distributive interne mediante demolizione/ricostruzione di tramezzature interne: realizzazione tramezzo divisorio ingresso/soggiorno e cabine armadi annesse alle due camere da letto;
- ampliamento della superficie interna dell'u.i. mediante chiusura a veranda del balcone su Largo Vincenzo Sansone e sua annessione alla cucina mediante demolizione del muro perimetrale di tamponamento e rimozione dell'infisso esterno.



All. 3b) – Grafico comparativo stato di fatto e planimetria catastale attuale dell'immobile

Alla luce di tali difformità - una volta eseguita anche la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità meglio indicate in risposta al successivo quesito n. 6 (regolarizzazione difformità interne, dismissione veranda e ripristino muro perimetrale) - si renderà necessario provvedere ai fini della conformità catastale del bene a denuncia di variazione con aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di documento Docfa per "diversa distribuzione di spazi interni" ad opera di un tecnico abilitato.

I costi per il riallineamento catastale, che andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 800,00, per compensi tecnico-professionali, oneri e diritti catastali.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di abitazione di tipo economico-popolare - con difformità distributive interne da regolarizzare ed opere di riduzione in pristino da eseguire - sita in Palermo, Largo Vincenzo Sansone n. 3 (ex Largo della Lontra n. 3), 2° piano - scala C, censita al foglio di mappa 83, p.lla 1127 sub. 21 del N.C.E.U., r.c. 2, cat. A/4, cl. 5, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 81 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 147,19; composta da ingresso su disimpegno, soggiorno, due camere da letto con annessa cabina armadi, cucina, servizio igienico con doccia e ripostiglio, oltre balcone su via del Visone e balcone chiuso a veranda (da dismettere) su largo V. Sansone; confinante a nord con via del Visone, a sud con largo V. Sansone, ad ovest con vano scala ed altro appartamento complanare (sub 22) e ad est con altra unità immobiliare al 2° piano del medesimo corpo di fabbrica ma con accesso dal civ. n. 4 di largo V. Sansone.

Comune	Palermo
Zona	Periferica
Quartiere	Bonagia
Ubicazione	Largo Vincenzo Sansone n. 3
Destinazione edificio	Residenziale
Epoca costruzione	Ante 1967
N° piani	4 piani fuori terra

Titoli edilizi	Titolo edilizio ed estremi non reperiti - Edificazione da parte della Regione Siciliana nell'ambito del piano di attuazione per la costruzione di case popolari ex L.R. n. 33 del 19/05/1956
Abitabilità/agibilità	Certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Comune di Palermo per tutti gli immobili di proprietà e/o in gestione dell'I.A.C.P.
Ascensore	No
Servizio di portierato	No
Condominio costituito	No
Stato di conservazione edificio	Mediocre
Destinazione unità immobiliare	Abitazione
Identificazione catastale	Foglio 83, p.lla 1127 sub 21 N.C.E.U.
Categoria catastale	A/4 - Abitazioni di tipo popolare
Piano	2°
Scala	C
Confini	Via del Visone, largo V. Sansone, vano scala e altro appartamento complanare (sub 22), altra unità immobiliare al 2° piano con accesso dal civ. n. 4 di largo V. Sansone.
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato occupazionale e di possesso	Occupato dagli esecutati - Libero alla vendita
N° vani e composizione	Ingresso su disimpegno, soggiorno, due camere da letto con annessa cabina armadi, cucina, servizio igienico e ripostiglio.
Pertinenze esterne	Balcone su via del Visone e balcone chiuso a veranda (da dismettere) su largo Vincenzo Sansone.
Sup. coperta lorda	81 mq in c.t.

Sup. lorda pertinenze esterne	Balconi = 7 mq in c.t.
Superficie interna utile:	70 mq in c.t.
Altezza interna utile:	2,75 - 2,95 m
Superficie commerciale	83 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Buono
Livello delle finiture	Medio
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	Si ma da aggiornare
Conformità catastale	No - riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No - riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

Valore di stima metodo sintetico – comparativo:	€ 86.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	-€ 5.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	-€ 800,00
A detrarre costi riduzione A.P.E.:	-€ 200,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 80.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziarie (-5%)	-€ 4.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 76.000,00
	(euro settantaseimila/00)

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

Dalla certificazione notarile in atti e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente (All. 5), si ricava che l'immobile pignorato è pervenuto ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 02/03/2018 in Notar Siciliano Anna Maria rep. n. 37686/27068, trascritto a Palermo il 05/03/2018 ai nn. 8597/6753, da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] titolari ciascuno della quota indivisa di 1/5 della piena proprietà.

Oggetto del suddetto trasferimento era: "unità immobiliare, facente parte di un piccolo fabbricato di vecchia costruzione, ricadente in un complesso di case a numero pignorate, situate in Palermo,

largo Della Lontra n.3 e, precisamente alloggio ubicato al piano secondo, composto da n. 5 vani catastali, distribuiti così come graficamente raffigurati nella relativa planimetria catastale infra menzionata ed allegata, alla quale esse parti contraenti espressamente rimandano per una più dettagliata descrizione dello stesso. Confinante: con il predetto largo Della Lontra, con la via Del Visone, con vano scala e con alloggio conplanare di proprietà di terzi. Consisto nel C.U. del Comune di Palermo - con ditta regolarmente intestata ai venditori, in ragione di 1/5 indiviso per ciascuno di essi - al foglio 83, particella: 1127 sub 21, largo Della Lontra n.3, p.2, z.c.2, cat.A/4, d.5, vani 5, superficie catastale mq.81 (mq.79, escluse le aree scoperte), R.C. Euro 147,19."

Ai germani [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

- per la quota di 1/15 ciascuno in virtù della successione legittima apertasi il 12/05/1997 (Denuncia n. 20 vol. 4616/97 del 19.09.1997, trascritta il 01/12/2008 ai nn. 72484/48645) in morte di [REDACTED] relativamente alla quale **risulta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 05/03/2018 ai nn. 8595/6751**;
- per la quota di 2/15 ciascuno in virtù della successione legittima apertasi il 12/07/2015 (Denuncia n. 2539 vol. 9990/16 del 29.06.2016, trascritta il 14/09/2017 ai nn. 35885/27785) in morte di [REDACTED] relativamente alla quale **risulta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 05/03/2018 ai nn. 8596/6752**.

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era sua volta pervenuto per l'intero in regime di comunione legale dei beni da potere della **Presidenza della Regione Siciliana**, ai sensi delle LL.RR. n. 26/1963, n. 21/1975, n. 55/1982 e n. 1/1992, giusta contratto di cessione in proprietà rep. n. 15946 del 17/12/1996 ricevuto dal Notaio Enrica Lupo di Monreale, registrato in Palermo il 31 dicembre 1996 al n.13857/IV, approvato con D.A. n. 2381 dell'8 maggio 1998, registrato alla Corte dei Conti il 23 giugno 1998 (reg. n. 1 - foglio n. 290) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 04/09/1998 ai nn. 27201/22370.

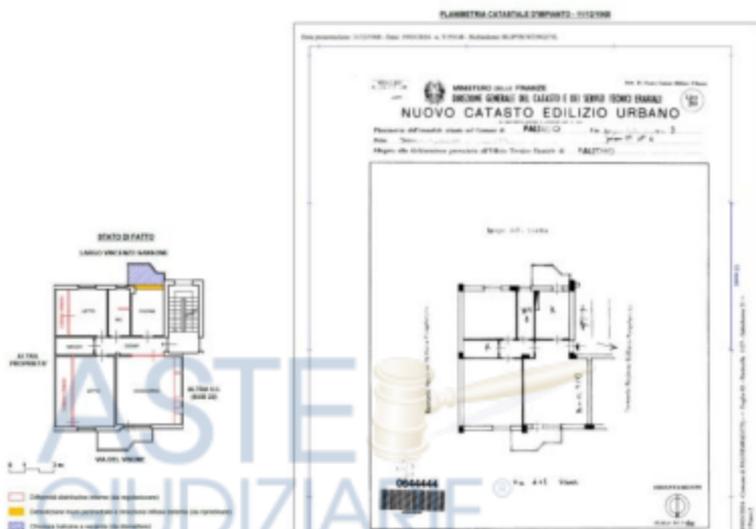
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato - alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo (I.A.C.P.) con istanza prot. 522/2017, è stato accertato che il suddetto immobile è

Patrimonio disponibile del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito della Regione Siciliana con istanza prot. 305 del 07/01/2025 e presso il Servizio 4 - Edilizia varia - Edilizia abitativa - Gestione patrimonio abitativo - Piano nazionale edilizia abitativa del Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della mobilità e dei trasporti della Regione Siciliana con istanza trasmessa a mezzo p.e.c. del 15/01/2025 - si rappresenta quanto segue:

- A. Il fabbricato costituito da alloggi di tipo economico-popolare, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta essere stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967 da parte della Regione Siciliana nell'ambito del piano di attuazione per la costruzione di case popolari di cui alla Legge Regionale n. 33 del 19/05/1956;
- B. Non sono stati reperiti agli atti degli Uffici regionali competenti e dell'I.A.C.P. il titolo edilizio abilitativo originario, né i suoi estremi (data e protocollo), ed i relativi grafici del progetto approvato (*All. 4*);
- C. Come attestato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo (I.A.C.P.), già Ente gestore dell'immobile, con nota prot. 001-0017964-USC/2024 del 18/12/2024, l'unità immobiliare in esame - fatte salve opere realizzate a modifica della sua consistenza originaria - risulta munita del certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro tempore del Comune di Palermo per tutti gli immobili di proprietà e/o in gestione dell'Istituto (*All. 4*);
- D. In assenza dei grafici del progetto assentito, lo stato e la consistenza originaria dell'immobile sono desumibili esclusivamente dalla planimetria catastale di primo impianto reperita agli atti del C.F. del Comune di Palermo e datata 11/12/1968 (*All. 2*).
Orbene, dal confronto tra lo stato di fatto del bene e detta planimetria d'impianto - peraltro corrispondente all'ultima in atti assunta al prot. 9304 del 17/01/2018 - si rilevano le medesime difformità già descritte in risposta al quesito n. 3, imputabili evidentemente ad interventi edilizi eseguiti sull'immobile in epoca successiva alla costruzione e consistenti essenzialmente (*All. 3c*):

- nella diversa distribuzione interna degli ambienti mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi (realizzazione tramezzo divisorio ingresso/soggiorno e cabine amadi annessi alle due camere da letto) e nel rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture interne;
- nell'ampliamento della superficie residenziale interna dell'u.i. attraverso la chiusura a veranda del balcone su Largo Vincenzo Sansone e sua annessione alla cucina mediante demolizione del muro perimetrale di proprietà dell'ente stimatore.



All. 3c) – Grafico comparativo stato di fatto – planimetria catastale d'impianto dell'immobile

Pertanto, ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile si renderà necessario provvedere, ove possibile, alla regolarizzazione di tali interventi - eseguiti almeno in parte in epoca recente ed in assenza di titolo edilizio autorizzativo - ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, alla loro riduzione in pristino.

Con specifico riferimento alle modifiche distributive ed alle opere interne realizzate - considerato che tali opere possono rientrare nella fattispecie della "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 - queste si ritengono regolizzabili mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite (C.L.L.A. tardiva) ed € 150,00 per diritti d'istruttoria.

Per quanto concerne, invece, la chiusura a veranda del balcone su largo Vincenzo Sansone e l'annessione della sua superficie a quella interna dell'unità immobiliare, mediante la demolizione del muro di tamponamento esterno con conseguente incremento della superficie utile dell'abitazione, si deve concludere che tale intervento non è suscettibile di regolarizzazione in quanto la chiusura con strutture precarie di balconi è consentita (art. 108) e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 4/2003, a condizione che questi non siano prospicienti

su pubblica via, che non vi sia aumento di superficie utile residenziale e che non vi siano modifiche della destinazione d'uso. Nel caso di specie, invero, la veranda - sebbene realizzata con struttura smontabile/removibile (infissi in alluminio e vetro) - si affaccia sulla via pubblica e la demolizione della muratura perimetrale con rimozione dell'infisso preesistente (porta finestra), oltre a configurarsi come modifica del prospetto dell'edificio, ha comportato l'ampliamento della cucina e, dunque, un aumento della superficie utile dell'abitazione con mutamento della destinazione d'uso del balcone stesso (da sup. esterna pertinenziale a sup. interna residenziale). Ad avviso dello scrivente, pertanto, occorrerà provvedere alla riduzione in pristino dello status quo ante mediante la completa rimozione della chiusura verandata del balcone e la ricostruzione del muro perimetrale demolito, inclusa la ricollocazione dell'infisso dismesso.

Soltanto in seguito all'esecuzione di detti interventi di ripristino si potrà dare seguito alla regolarizzazione delle difformità distributive interne con la presentazione della C.I.L.A. tardiva e, in ultimo, all'aggiornamento catastale del bene mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Terre, i cui costi sono già stati quantificati in risposta al quesito 3).

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di vendita - da detrarre dal suo valore di stima - possono essere presuntivamente e forfettariamente quantificati in complessivi **€ 5.000,00**, comprensivi delle spese per le opere di ripristino (dismissione veranda, ricostruzione muro perimetrale e ricollocazione infisso) e di quelle per la presentazione della C.I.L.A. tardiva (sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e compensi tecnico professionali per l'espletamento della pratica).

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata, dall'esame delle tavole e delle NTA della vigente Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana, si rileva che questa ricade in **Z.T.O. B4b "Parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati dopo gli anni 50"**, così come definite agli artt. 6-10 delle N.T.A. adeguate al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione.

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

L'immobile è attualmente nel possesso dei debitori esecutati che lo occupano quale abitazione del proprio nucleo familiare.

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

Si procede ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri che così stimati sono detratti dal valore di mercato dell'immobile:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa € 5.000,00 (euro cinquemila/00) come presuntivamente determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 800,00 (euro ottocento/00) come presuntivamente determinato in risposta al quesito 3.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad € 200,00 (euro duecento/00);

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli, oneri giuridici e formalità:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA del 05/03/2018 ai nn. 8598/1040, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/03/2018 ai rogiti del Notaio Siciliano Anna Maria da Palermo, rep. n° 37687/27069, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]), per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 75.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto: Abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 83 particella 1127 sub 21 di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni;
- TRASCRIZIONE del 14/03/2023 ai nn. 12425/10080, nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palermo il 24/02/2023 rep. n. 1153 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]), per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 75.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto: Abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 83 particella 1127 sub 21 di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'abitazione di tipo popolare (A4) in Palermo foglio 83 particella 1127 sub 21.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 07/02/2025 (**All. 6**) non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla certificazione notarile depositata in atti. Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che il fabbricato entro cui è compreso l'immobile pignorato è stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica nell'ambito del piano di costruzione di case popolari ai sensi della L.R. n. 33 del 19/05/1956 da parte della Regione Siciliana su terreni di proprietà della stessa e che - come si evince dalle risultanze catastali (*gr. quesito n. 1 e All. 2*) - le aree circostanti l'edificio, censite al foglio di mappa 83 p.lle 1888, 1890, 1961 e 2306 del N.C.T. risultano ancora di proprietà del demanio regionale, in testa a "Regione Sicilia Palermo".

Relativamente, poi, alla singola unità immobiliare oggetto di vendita - dall'esame del titolo di acquisto da parte degli esecutati del 02/03/2018 (**All. 5**) - si rileva:

- l'intervenuta decadenza del divieto di alienazione decennale disposto dall'art. 9 comma 1 della L.R. n. 26/1963 (ridotto ad anni 5 dalla L.R. n.4/2003), essendo trascorsi oltre 10 anni dalla data di stipula e trascrizione del contratto di cessione del bene (17 dicembre 1996 Notaio Enrica Lupo rep. n. 15946) da parte della Presidenza della Regione Siciliana in favore degli originari danti causa degli esecutati [REDACTED];
- la dichiarazione di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione ex art.10 della L.R. n. 9 del 15 maggio 2013 da parte dell'Amministrazione regionale, stante l'avvenuto versamento del prezzo di riscatto (quietanza n. 9175 del 08/02/2018) da parte degli eredi di [REDACTED] (cfr. attestazione prot. n. 4579 del 19/02/2018 - allegato "C" del citato atto del 02/03/2018 - dell'Assessorato Regionale dell'Economia - Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito - Servizio 8 - Locazioni e Patrimonio Disponibile - U.O.B. S08.1 "Locazioni, alloggi popolari e Forze dell'ordine").

Tali circostanze venivano evidenziate nel corso dello svolgimento dell'incarico al G.C.E. il quale, con provvedimento del 14/11/2023, ha approvato il presente rapporto di stima in

informare della pendenza della presente procedura esecutiva i competenti Uffici del Comune di Palermo, della Regione Siciliana e dell'IACP di Palermo (notifiche successivamente documentate con deposito del 20/11/2024) - disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima.

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

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla documentazione ipotecaria e urbanistico-edilizia - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Sulla base di quanto dichiarato dagli esecutati a verbale del 28/11/2024 non esiste Condominio regolarmente costituito e le spese ordinarie di gestione delle parti comuni dell'edificio (luce scala e pulizia), che ammontano mediante a 15,00 € mensili, vengono ripartite in egual misura tra i condomini.

Non si è venuti, infine, a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_{ms}** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere il risultato della diminuzione le quotazioni medie rilevate per il bene pignorato.

Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità costruttiva ed edilizia e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	Piano terra/rialzato	0,97
	1° piano	1,00
	2° piano	0,95
	Piani superiori	0,90
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,90
	Mediocre	0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
	Ottimo	1,10
Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,20
	Ristrutturato	1,30
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama	1,05

Coeff. di estensione (Sup. utile)	Su \geq 150 mq	0,95
	100 mq \leq Su \leq 150 mq	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “Vms”:

$$Vms = Vmu \times Kt \times S$$

Vms = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n ;

S = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistica – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

Determinazione della scala dei prezzi noti:

Il valore di mercato medio unitario “Vmu” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d’informazione (All. 7):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° sem. 2024 – Comune di Palermo – Zona periferica (D12) Bonagia – Microzona 0 – Abitazioni di tipo economico in stato conservativo “normale”: min. 770,00 €/mq - max 990,00 €/mq,*
- Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona periferica - Bonagia – Abitazioni in stabili di 2° fascia: min. 663,00 €/mq - max 892,00 €/mq,*
- Immobiliare.it - *Annunci immobiliari – Zona Bonagia - Prezzi di vendita rilevati: min. 760,00 €/mq - max 990,00 €/mq.*

Dall’esame delle suddette fonti - in considerazione dell’attuale andamento del mercato immobiliare e del contesto entro cui l’immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo economico) un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 850,00 €/mq.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Se** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** (All. 3d):

$$S = Se + Sp$$

Se = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = $\Sigma (Sn \times K_{omog})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

K_{omog} = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Se** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se comunicanti all'unità principale ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazze e similari: 30% della superficie fino a 25 mq + 10% di quella eccedente se comunicanti, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta, giardino/similare: 10% della sup. fino alla concorrenza di quella coperta lorda dell'unità principale ed il 2% per la sup. eccedente.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. coperta lorda			
Superficie coperta lorda			Se = (in c.t.) 81 mq
Sup. pertinenze/accessori			
Balconi	Sn (mq)	K_{omog}	Sp = $\Sigma (Sn \times K_{omog})$
	7 mq	0,30	2,10 mq

Superficie commerciale **S** = $Se + Sp =$ (in c.t.) **83 mq**

Stima del valore di mercato dell'immobile:

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario di zona	$V_{mu} =$	850,00 €/mq
Superficie commerciale	$S =$	83 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		K_n
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	2° piano	0,95
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre	0,95
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Ristrutturato	1,30
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale $K_t = 1,23$

Valore di stima metodo sintetico - comparativo	
$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S =$	€/mq 850,00 x 1,23 x 83 mq = (in c.t.) € 86.000,00 <i>(euro ottantaseimila/00)</i>

Dal suddetto valore di stima si detraggono i seguenti costi:

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 5.000,00
Costi regolarizzazione catastale =	- € 800,00
Costi per redazione A.P.E. =	- € 200,00

Totale adeguamenti e decurtazioni - € 6.000,00
(euro seimila/00)

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è pari a:

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 86.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 6.000,00
	€ 80.000,00 <i>(euro ottantamila/00)</i>

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerato, infine, che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva - ai fini della individuazione del prezzo da porre a base d'asta e così come precisato nel mandato conferito - al valore sopra individuato deve essere applicata un'ulteriore riduzione del 5% che tenga conto della vendita forzata del bene e delle differenze oggettive rispetto al mercato libero, effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data

di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione, ecc.), da cui il valore del lotto risulta pari a:

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 80.000,00
Riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	-€ 4.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA = in c.t. € 76.000,00
(euro settantaseimila/00)

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

Non vi sono quote indivise in quanto l'immobile costituente il lotto è stato pignorato per il diritto di "piena proprietà".

ELENCO ALLEGATI:

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

ALL 1 - Documentazione fotografica

ALL 2 - Documentazione catastale

ALL 3 - Elaborati grafici

ALL 4 - Documentazione urbanistico-edilizia

ALL 5 - Titolo di proprietà del bene

ALL 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 07/02/2025 - 19/03/2024

ALL 7 - Documentazione a supporto della stima immobiliare

Palermo, 19/02/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Pietro Riolo