

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 1041/1997 R.G.Es.,
parzialmente riunita a quelle iscritte ai nn.
98/1997, 274/2002 e 449/2015**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**

**Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Barresi**

LOTTO B

(Abitazione con garage sita in Mezzojuso in piazza Principe Corvino nn. 18 – 19 – 20)

Esperto stimatore: ing. Alessandro Benigno

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO B

4.1-B IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Mezzojuso (PA), piazza Principe Corvino nn. 18 - 19, piano terra e seminterrato, censita catastalmente al foglio MU, particella 2029, sub. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 98 mq, rendita catastale € 218,72;
- Garage sito nel Comune di Mezzojuso (PA), piazza Principe Corvino n. 20, piano terra, censito catastalmente al foglio MU, particella 2029, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita catastale € 13,01;
- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Mezzojuso (PA), piazza Principe Corvino n. 18, piano primo, secondo e terrazzo, censita catastalmente al foglio MU, particella 2029, sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 188 mq, rendita catastale € 433,82.

4.1.1-B DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti, salvo diversa indicazione sulla base della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente, risulta che il diritto reale pignorato (quota di 5/6 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati in forza di:

- Denuncia di successione n. 112 - volume 203 presso l'Ufficio del registro di Misilmeri, trascritta a Palermo il 15 settembre 1981 ai nn. 34.895/28.188, e denuncia di successione integrativa n. 423/226/96 del 19 novembre 1996, trascritta a Palermo il 28 maggio 2009 ai nn. 45946/32385 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.348/14.908), per la complessiva quota di 8/12;

- Denuncia di successione n. 424/226/96 del 18 novembre 1996, trascritta a Palermo il 28 maggio 2009 ai nn. 45.962/32.398 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.349/14.909), per la complessiva quota di 4/12;
- Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Palermo - sezione fallimentare - il 24 marzo 2009, rep. 299/98, trascritto a Palermo il 1 aprile 2009 ai nn. 29.820/21.411, con il quale è stata trasferita al sig. B la quota di 1/6 (equivalente di 2/12) dell'immobile. Si rileva che tale quota non risulta pignorata.

4.1.2-B IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali degli immobili, indicati nei vari atti di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali acquisite dallo scrivente (allegato 2).

In particolare, gli immobili oggetto del presente fascicolo sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Palermo (visura in all. 2):

- per il sub 1 (piano terra e seminterrato):

FOGLIO: MU	PARTICELLA: 2029	SUB: 1	CATEGORIA: A/4
CLASSE: 4	CONSISTENZA: 5,5	SUP. CAT.: 98 mq	RENDITA: € 218,72

- per il sub 2 (garage):

FOGLIO: MU	PARTICELLA: 2029	SUB: 2	CATEGORIA: C/6
CLASSE: 2	CONSISTENZA: 21 mq	SUP. CAT.: 21 mq	RENDITA: € 13,01

- per il sub 3 (piano primo, secondo e terrazzo):

FOGLIO: MU	PARTICELLA: 2029	SUB: 3	CATEGORIA: A/2
CLASSE: 2	CONSISTENZA: 8	SUP. CAT.: 188 mq	RENDITA: € 433,82

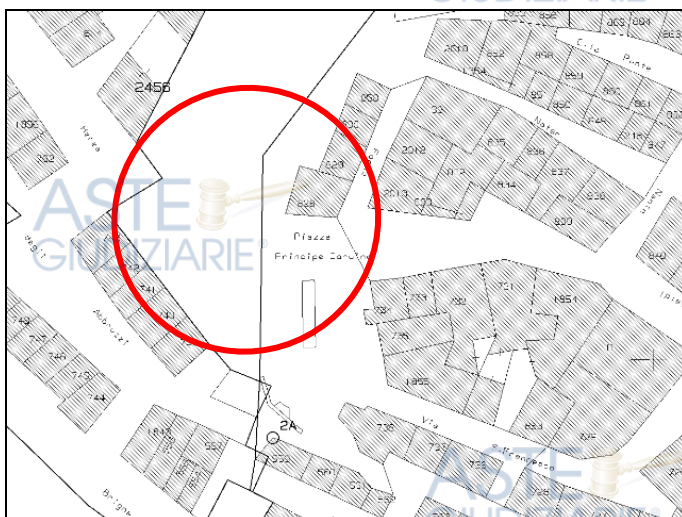
4.1.3-B INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, non riscontrando tuttavia una corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, e ciò in quanto gli immobili non sono rappresentati nell'estratto di mappa.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

4.2-B DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da n. 3 immobili insistenti in un fabbricato che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra ed un seminterrato, con struttura portante in c.a. e copertura piana adibita a terrazza praticabile di pertinenza esclusiva. Il fabbricato ricade in un isolato di forma irregolare delimitato dalla Piazza Principe Corvino, dalla via Reres, dal torrente coperto e dalla via Notar Tommaso. Tutti i prospetti del fabbricato sono definiti ad intonaco.

Al piano terra sono presenti tre portoni di ingresso contrassegnati, a partire dalla parte più alta della strada, con i numeri civici 18, 19 e 20. Il primo, attraverso un portone in legno, consente l'accesso al corpo scala che immette nei vari piani; il secondo, attraverso una porta-finestra con persiana, consente l'accesso diretto all'appartamento di piano terra; l'ultimo consente l'accesso al garage mediante un portone in ferro a doppia anta.

Superato il portone del civico 18, di fronte si trova la scala di accesso ai piani, sulla destra vi è la porta di ingresso all'appartamento del piano terra, mentre sulla sinistra è presente una porta che consente la discesa al piano seminterrato. La scala è realizzata in cemento armato con pavimentazione in marmo, ringhiera di protezione in ferro e corrimano in legno.

PIANO TERRA

Dal corpo scala, superata la porta lignea di ingresso, si accede ad una stanza di forma irregolare che in prosecuzione presenta un breve tratto di corridoio e dalla quale si accede agli altri ambienti. Procedendo lungo la parete sinistra della stanza sono presenti, nell'ordine, una stanza da letto, il servizio igienico, la cucina ed infine la stanza da pranzo. Sulla parete destra della stanza irregolare è presente una porta che collega direttamente l'appartamento al garage. Il garage presenta una forma quadrangolare irregolare.

L'appartamento presenta pavimentazione in mattoni di marmo, con bicromia a scacchi bianco-nero, con l'esclusione della cucina e del servizio igienico che sono invece pavimentati in ceramica. Le pareti sono rifinite a tonachina, mentre i soffitti sono rifiniti a gesso; entrambi sono tinteggiati con idropittura. Le pareti della cucina e del servizio sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono realizzate in tamburato. Gli infissi esterni sono in parte legno con persiane esterne (ingresso, stanza da letto, servizio igienico e cucina) ed in parte in alluminio con vetro camera, mentre la stanza da pranzo è dotata di due infissi di cui uno a struttura metallica ed uno a struttura lignea, entrambi con scuri apribili verso l'interno.

Il garage presenta pavimentazione in battuto cementizio, mentre le pareti ed il soffitto sono rifiniti a tonachina e tinteggiati con idropittura.

PIANO PRIMO

Al primo piano si accede dal vano scala mediante una porta in legno posta in corrispondenza del pianerottolo. Superata la porta di ingresso è presente una stanza di forma irregolare, simile a quella di piano terra, e dalla quale, procedendo lungo la parete sinistra della stanza, si accede nell'ordine, ad una stanza da letto, al servizio igienico, ad una seconda stanza da letto con un piccolo balcone, ad un ripostiglio di forma irregolare e privo di finestre. Sulla parete destra della stanza irregolare di ingresso è infine presente una porta che immette in un vano adibito a

salotto. Sia la stanza di ingresso che il salotto prospettano sul fronte principale tramite porte finestre definite a persiana che si aprono su un balcone.

La pavimentazione dell'intero piano è in ceramica, per quanto nel servizio igienico questa si differenzia per forma, dimensione e colore. Le pareti sono tutte rivestite con carta da parati, ad eccezione del servizio igienico che presenta piastrelle in ceramica e del ripostiglio rifinito a tonachina e tinteggiato con idropittura. I soffitti sono rifiniti a gesso e tinteggiati con idropittura. Le porte interne sono realizzate in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in parte in legno con persiane esterne, in parte a telaio metallico e scuri interni anch'essi metallici ed in parte in alluminio con vetro camera.

PIANO SECONDO

Al primo piano si accede dal vano scala mediante una porta in legno posta in corrispondenza del pianerottolo. Superata la porta di ingresso è presente una stanza di forma irregolare, simile a quella di piano terra e del primo piano, e dalla quale, procedendo lungo la parete sinistra della stanza, si accede nell'ordine, ad una stanza da letto, al servizio igienico, alla cucina. Quest'ultima si affaccia all'esterno in corrispondenza della terrazza rivolta a nord ed accessibile attraverso una porta di legno posta in fondo al corridoio. Sulla parete destra della stanza irregolare di ingresso è infine presente una porta che immette in un vano adibito a studio in adiacenza del quale è presente un piccolo ripostiglio privo di finestre. Sia la stanza di ingresso che lo studio prospettano sul fronte principale tramite porte finestre definite a persiana che si aprono su un balcone.

La pavimentazione dell'intero piano è in mattoni di marmo, ad eccezione del servizio igienico e della cucina che presentano mattoni di ceramica. Le pareti sono rifinite a tonachina, mentre i soffitti sono rifiniti a gesso; entrambi sono tinteggiati con idropittura. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi esterni, privi di vetro camera, sono in parte in legno con persiane esterne (ingresso, salotto e

cucina) ed in parte a telaio metallico e scuri interni anch'essi metallici (stanza da letto e servizio igienico).

La terrazza posta a nord presenta guaina impermeabilizzante a vista e da questa, attraverso una scala, si accede alla sovrastante terrazza di copertura. Al di sotto della suddetta scala è presente un piccolo ripostiglio. Anche la terrazza di copertura presenta guaina impermeabilizzante a vista ed è delimitata in parte da muretti ed in parte da ringhiere metalliche.

PIANO SEMINTERRATO

Il locale seminterrato è raggiungibile attraverso la porta in legno posta a piano terra a sinistra della scala di accesso ai piani. Superata tale porta ci si immette in una stretta scala che conduce in un ampio vano da cui da destra, nell'ordine, si accede ad un piccolo vano senza finestra, ad un secondo vano, anch'esso senza finestra, ed infine, in fondo, ad un ulteriore vano. Tale vano è diviso dal primo mediante un tramezzo dotato di ampie finestre vetrate poste al di sopra di un muretto, di fianco al quale è posta la porta di collegamento. Da una porta posta all'incirca al centro della parete nord-ovest dell'ambiente più ampio si accede, tramite un breve tratto di scala, al livello del solaio di copertura del torrente e da questo ad un magazzino coperto. A destra della scala è presente una cisterna idrica in calcestruzzo. La pavimentazione dell'intero piano è in mattoni in segato di marmo. Le pareti sono rifinite a tonachina, mentre i soffitti sono rifiniti a gesso; entrambi sono tinteggiati con idropittura.

4.2.1-B ACCESSI E CONFINI

Gli immobili presentano accesso da strada urbana, nello specifico vi è accesso da Piazza Principe Corvino dai civici 18-19 e dal civico 20 per il garage.

Il fabbricato nel quale ricadono gli immobili presenta una pianta pentagonale irregolare e confina a sud con la Piazza Principe Corvino (prospetto principale), a sud-ovest con la via Reres, a nord-ovest con il solaio di copertura in calcestruzzo di

un torrente affluente del Vallone del Castagneto e con proprietà aliene nelle altre direzioni.

4.2.2-B PERTINENZE ED ACCESSORI

Pertinenze esclusive del lotto sono i due balconi di primo e secondo piano ciascuno di dimensioni pari a 5,95 mq e posti sul prospetto principale, un balcone di 2,60 mq al primo piano posto sul lato nord-est e prospettante sul vallone del torrente, la terrazza del secondo piano di 27,45 mq al cui interno ricade un piccolo ripostiglio-sottoscala di 1,18 mq e la terrazza posta al di sopra della copertura del secondo piano di 78,95 mq con accesso dalla terrazza del secondo piano. Si rileva inoltre che una porta presente al livello del locale seminterrato consente l'accesso esclusivo al livello del solaio di copertura del torrente che rappresenta una superficie di 59,90 mq (sebbene tale superficie non venga calcolata non essendo di proprietà, in quanto insistente sul torrente) e da questo ad un magazzino coperto di 8,60 mq.

4.2.3-B DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari, nella loro interezza, risultano di tipo indipendente e pertanto prive di dotazioni condominiali.

4.2.4-B CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E DEGLI IMPIANTI)

L'appartamento di piano terra è in normale stato di conservazione, a differenza di quelli posti al seminterrato, al primo ed al secondo piano che, pur essendo in discrete condizioni generali, presentano di ammaloramenti legati alla manifestazione di fenomeni di umidità sia sulle pareti che sui soffitti (garage compreso). Si sono riscontrate in generale finiture vetuste. Nel corso del sopralluogo condotto il 10/09/2024 si è riscontrato che alcuni infissi sono stati recentemente sostituiti con nuovi infissi in alluminio con vetro-camera. Le

impermeabilizzazioni delle terrazze risultano installate con varie pieghe ed avvallamenti che creano ristagno.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico sottotraccia, privo di certificazione di conformità. L'impianto è dotato di un unico contatore, posto nel garage, in comune con tutti i piani. L'impianto idrico-sanitario risulta unico per l'intero fabbricato. L'impianto di riscaldamento è presente solamente a piano terra.

Nel corso del recente sopralluogo si è inoltre riscontrato che sulla copertura dell'edificio è stato installato un impianto solare-termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente l'impianto citofonico, ma solamente un campanello posto in prossimità del portone di accesso del civico n. 18.

Si stima che il costo per l'aggiornamento impiantistico possa ammontare, considerata anche l'estensione dei luoghi, ad € 8.000,00.

4.2.5-B ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le unità abitative, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risultano dotate di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 300,00 (€ 150,00 cadauno).

4.2.6-B RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici delle unità immobiliari che compongono il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio sito in Mezzojuso in piazza Principe Corvino nn. 18 - 19 - 20



Soggiorno di piano terra



Cucina di piano terra



Corridoio



Garage (sub. 2)



Soggiorno di primo piano



Ingresso di primo piano



Camera da letto di primo piano



Camera di primo piano



Servizio igienico di primo piano



Ingresso di secondo piano



Camera di secondo piano



Soggiorno di secondo piano



Servizio igienico di secondo piano



Terrazza di secondo piano



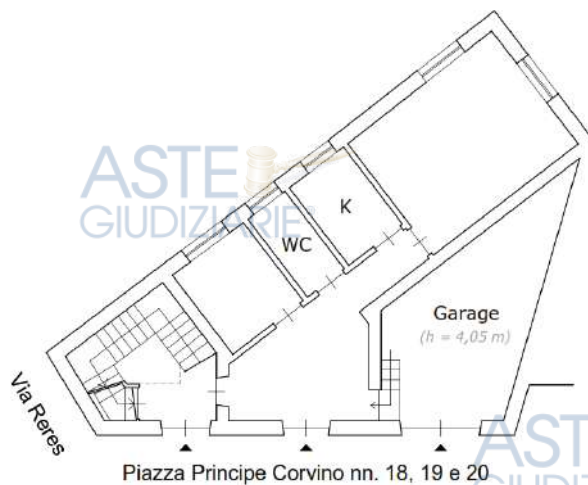
Scala di accesso alla terrazza di terzo piano (lastrico solare)

4.2.7-B PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI

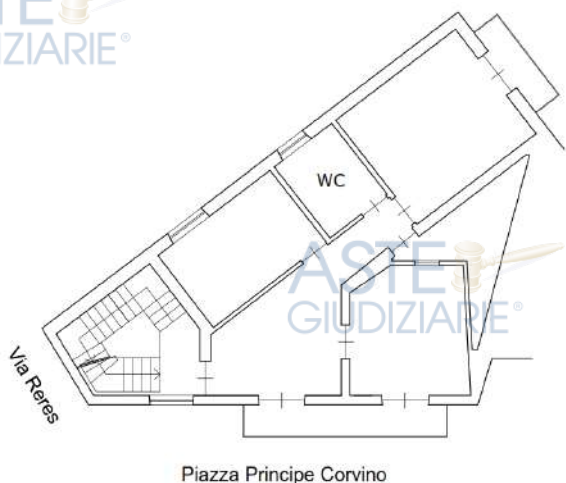
Si riportano le planimetrie dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetrie in scala 1:100 sono riportate in allegato 2).



Planimetria del piano seminterrato



Planimetria del piano terra



Planimetria del piano primo



Planimetria del piano secondo

4.2.8-B DATI METRICI

La superficie commerciale degli immobili, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, tenuto conto della proiezione orizzontale della scala di collegamento (da considerare una sola volta per qualsiasi numero di elevazioni e computata nella superficie del piano terra), risulta così distinta:

- piano terra 90,85 mq
- piano primo 106,20 mq
- piano secondo 77,55 mq
- piano seminterrato 85,50 mq
- garage 32,20 mq

A tali valori deve essere sommata la superficie dei due balconi sul prospetto principale (primo e secondo piano), del balcone di primo piano sul lato nord-est, della terrazza di secondo piano e della terrazza di copertura, nonché il piccolo ripostiglio sulla terrazza del secondo piano. Non viene considerato il solaio di copertura del torrente (ed il relativo magazzino) in quanto non risulta di proprietà.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

25% per balconi, terrazze, cantine e ripostigli esterni;

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a (considerando che il piano seminterrato può essere assimilato ad una cantina non accessibile direttamente da tutti gli immobili):

$$(85,50 + 5,95 \times 2 + 2,60 + 27,45 + 1,18 + 78,95) \times 0,25 = 51,89 \text{ mq.}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$$90,85 + 106,20 + 77,55 + 51,89 = 326,49 \text{ mq}$$

oltre al garage di 32,20 mq.

Il piano seminterrato ha un'altezza utile circa di 2,30 metri, il piano terra, piano primo e piano secondo un'altezza di circa 3,15 metri, mentre il garage di circa 4,00 metri.

4.3-B IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione delle visure storiche acquisite dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che gli immobili sono identificati al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
MU	2029	1	piazza Principe Corvino n. 18-19	T - S1	A/4	5,5 vani	€ 218,72
MU	2029	2	piazza Principe Corvino n. 20	T	C/6	21 mq	€ 13,01
MU	2029	3	piazza Principe Corvino n. 18	1 -2 - 3	A/2	8 vani	€ 433,82

e risultano intestati al sig. F (oggi deceduto) per la quota di 1/1. Risulta quindi che vi è difformità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Dalla consultazione delle visure catastali storiche risulta che le unità immobiliari hanno assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione.

È preliminarmente opportuno osservare che, sempre dalla consultazione delle visure storiche, risulta che non vi è corrispondenza tra la particella relativa al catasto dei fabbricati con quella relativa al catasto dei terreni. In particolare, risulta che la particella di catasto terreni correlata è la n. 2456. Tuttavia, dalla

consultazione dell'estratto di mappa catastale risulta che a tale particella corrisponde un altro fabbricato, e non quello oggetto di stima. Inoltre, il corpo di fabbrica oggetto di stima non risulta inserito nella mappa catastale, verosimilmente per mancata presentazione e/o registrazione del tipo mappale corrispondente.

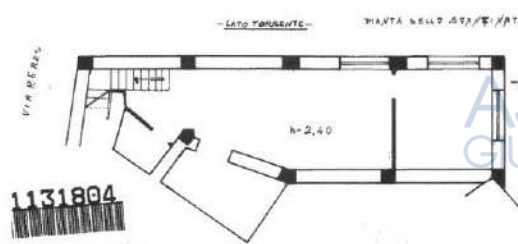
Alla data del sopralluogo le unità immobiliari, in generale, presentavano lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali. In particolare, si rileva che nelle planimetrie catastali non è presente il piccolo ripostiglio-sottoscala nella terrazza del secondo piano, né è presente la cisterna idrica in calcestruzzo esternamente al piano seminterrato e posta sul solaio di copertura del torrente ed infine non risulta il magazzino cui si accede dal predetto solaio di copertura del torrente (in ogni caso ricavato su una superficie non di proprietà).

Si osserva inoltre che le planimetrie del sub. 1 e del 2 risultano duplicate, riportando entrambe sia il piano seminterrato che il piano terra, senza distinzione tra l'appartamento (sub. 1) ed il garage (sub. 2).

Si riporta di seguito un confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria del piano seminterrato



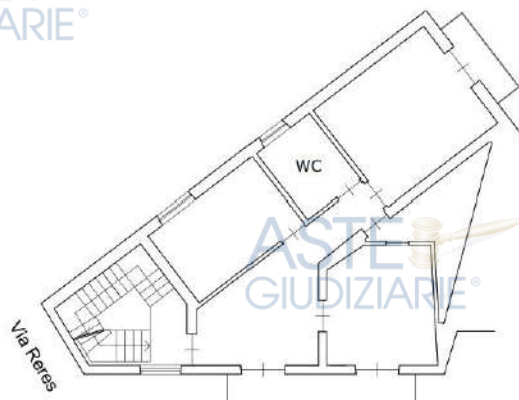
Stralcio della planimetria catastale del piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio della planimetria del piano terra

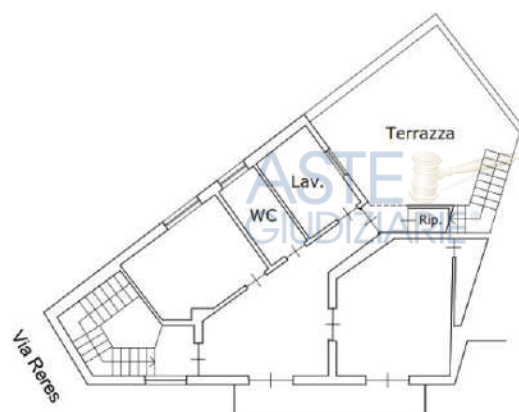
ASTE
GIUDIZIARIE®



Piazzale Principe Corvino

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio della planimetria del piano primo

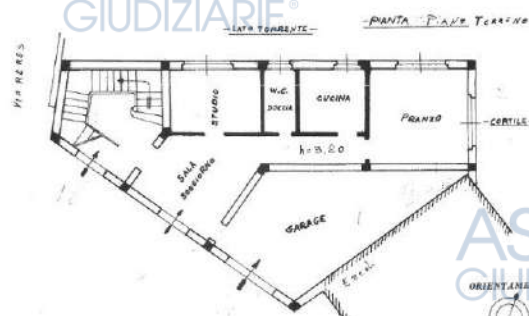


Piazzale Principe Corvino

ASTE
GIUDIZIARIE®

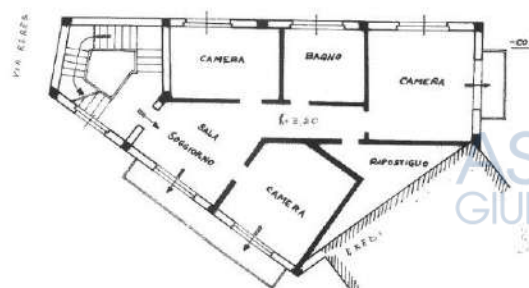
Stralcio della planimetria del piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®



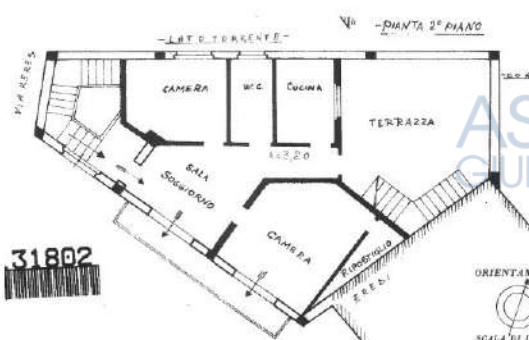
Stralcio della planimetria catastale del piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio della planimetria catastale del piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio della planimetria catastale del piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.4-B STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della documentazione in atti, salvo diversa indicazione sulla base della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente, risulta che gli immobili sono pervenuti agli esecutati (sig. A, sig. C, sig. D, sig. G):

A) Per denuncia di successione in morte del sig. F, apertasi il 10/11/1979, trascritta in Palermo il 15/09/1981 ai nn. 34895/28188, e denuncia di successione integrativa trascritta a Palermo il 28/05/2009 ai nn. 45946/32385 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22/05/2015 ai nn. 19.348/14.908).

B) Per denuncia di successione in morte del sig. E, apertasi il 01/08/1993, trascritta a Palermo il 28/05/2009 ai nn. 45.962/32.398 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.349/14.909)..

Con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Palermo - sezione fallimentare - il 24 marzo 2009, rep. 299/98, trascritto a Palermo il 1 aprile 2009 ai nn. 29.820/21.411, il sig. B ha acquisito la quota di 1/6 (equivalente di 2/12) dell'immobile. Tale quota non risulta pignorata.

L'assenza della relazione notarile aggiornata, considerate le discrasie presenti, non consente di accertare come gli immobili siano pervenuti ai sig. E ed F.

4.5-B REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Mezzojuso risulta che gli immobili ricadono nella zona territoriale omogenea "A2", ovvero in area che comprende le parti del centro storico di scarso pregio, caratterizzate da consistenti fenomeni di sostituzione o rimaneggiamento tipologico e morfologico e sono soggetti alle prescrizioni previste dall'art. 22 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Mezzojuso non è stata riscontrata alcuna documentazione inerente istanze e/o rilasci di concessione edilizia, autorizzazioni, licenze e/o richieste di sanatorie, come certificato dal Comune stesso mediante lettera del 06/11/2012 prot. n. 11286. Tale informazione risulta inoltre

confermata a seguito di un nuovo incontro effettuato con i tecnici del Comune di Mezzojuso, a margine del sopralluogo del 10/09/2024.

Dalla visione delle planimetrie catastali si rileva comunque che gli immobili sono stati realizzati precedentemente al 1967, infatti sebbene alcune planimetrie indichino che le stesse sono state presentate in data 01/01/1968, in realtà risultano datate 14/02/1963. Pertanto, sebbene non possa essere attestata una regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, si osserva che gli stessi tecnici comunali, considerata la mancanza di documentazione agli atti del comune e tenuto conto anche dell'ubicazione del bene in pieno centro, hanno comunicato (solamente verbalmente) che è possibile ritenere commerciabile il bene, ovvero che lo stesso sia regolare da un punto di vista urbanistico.

Si rileva che in ogni caso gli immobili presentano alcune lievi non conformità e/o abusi. In particolare, si rileva che nelle planimetrie catastali non è presente il piccolo ripostiglio-sottoscala nella terrazza del secondo piano, né è presente la cisterna idrica in calcestruzzo esternamente al piano seminterrato e posta sul solaio di copertura del torrente ed infine non risulta il magazzino cui si accede dal predetto solaio di copertura del torrente (in ogni caso ricavato su una superficie non di proprietà).

Sempre ai fini della regolarità urbanistica dei beni si ricorda che per sanare eventuali abusi l'art. 32 della legge 326/03 prevede che *"le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato l'ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta"*. Trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della L. 47/85, così come modificato dalla L. 68/88,

dall'art. 39 della L. 724/94 e dall'art. 32 della L. 326/03, per gli immobili in questione dal momento che rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/03, ossia al 24/11/2003 e che le opere abusive risultino ultimate entro il 31.03.2003.

Considerato che nel caso specifico, in relazione allo stato dei manufatti riscontrati, l'abuso è stato realizzato con ogni probabilità prima del 2003 (la procedura ha una data più remota) e che le ragioni del credito per cui si procede sono certamente precedenti al 24/11/2003, è possibile ritenere che vi siano le condizioni preliminari per la presentazione della domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, quantomeno per la regolarizzazione di 750 mc, salvo valutazione degli uffici preposti e ciò qualora i tecnici comunali non ritengano gli immobili regolari. In assenza di garanzie da parte dei tecnici comunali, che si ripete hanno indicato gli immobili come regolari, ma senza il rilascio di alcuna documentazione, si è proceduto alla stima dei costi per sanare almeno 750 mc, secondo la predetta ipotesi di apertura dei termini per la presentazione della domanda di sanatoria. In relazione ai dati ed agli importi afferenti il condono di cui alla legge 326/2003, risulta stimato un costo di costruzione di circa € 7.500,00, oneri di urbanizzazione di circa € 11.000,00 ed oblazioni di circa € 30.000,00, per complessivi € 48.500,00. A tali costi è necessario sommare le competenze tecniche di un professionista abilitato il cui onorario si stima in € 8.000,00 competenze tecniche del professionista. Il valore finale degli immobili sarà quindi valutato detraendo dalla stima complessiva il costo stimato per sanare gli abusi.

Si precisa che per il magazzino a livello del seminterrato non potrà essere presentata domanda di sanatoria (in quanto verosimilmente insiste su terreno non di proprietà) e pertanto è necessario procedere al ripristino dei luoghi. Considerati gli esigui abusi ed il conseguente il ripristino dei luoghi è possibile stimare un costo

complessivo l'eliminazione degli stessi pari a € 5.000,00 comprensivo delle spese tecniche del professionista e dei diritti di istruttoria.

Per l'inserimento in mappa del fabbricato è necessario procedere con l'esecuzione di un rilievo celerimetrico e la predisposizione di un tipo mappale (PREGEO). Per tale attività si stima un costo, onnicomprensivo degli oneri catastali e dell'onorario del tecnico, che viene valutato in complessivi € 2.500,00.

Per regolarizzare le variazioni rispetto alla planimetria catastale, riguardanti le lievi difformità riscontrate, è necessaria la presentazione di n. 3 DOCFA, con pagamento di un importo pari a € 70,00 per diritti catastali per ciascuna presentazione, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in € 800,00 per ciascun DOCFA.

4.6-B STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dai sig.ri C e D con la propria famiglia.

4.7-B FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

4.7.1-B A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Mezzojuso risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "A2", ovvero in area che comprende le parti del centro storico di scarso pregio, caratterizzate da consistenti fenomeni di sostituzione o rimaneggiamento tipologico e morfologico e sono soggetti alle prescrizioni previste dall'art. 22 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.

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

- ripristino dello stato dei luoghi (demolizione degli abusi), con un costo pari a € 5.000,00 come determinato al §4.5-B;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante sanatoria con un costo stimato di € 56.500,00 (€ 48.500,00 per oneri, oblazione e costo di costruzione ed € 8.000,00 per competenze tecniche) come determinato al § 4.5-B;
- redazione degli A.P.E. con un costo stimato pari a € 300,00 (€ 150,00 per n. 2 unità abitative) come determinato al § 4.2.5-B;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo stimato pari a € 5.110,00 (870,00 per n. 3 DOCFA ed € 2.500,00 per PREGEO) come determinato al § 4.5-B.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2-B DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Considerate le discrasie riscontrate nelle relazioni notarili in atti, peraltro datate, si rimanda all'integrazione della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente ai sensi dell'istanza dello scrivente del 19/11/2024 e del provvedimento del G.E. del 10/02/2025.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 4.5-B si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, stimato in € 61.500,00, verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 4.5-B si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile, stimato in € 5.110,00, verrà detratto dal valore di stima.

4.7.3-B SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

4.7.4-B ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8-B SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le unità immobiliari, nella loro interezza, risultano di tipo indipendente e pertanto prive di dotazioni condominiali e di Condominio.

4.9-B VALUTAZIONE

4.9.1-B CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente l'OMI, mensilmente il Borsino Immobiliare) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato

inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 450,00 €/mq per le unità abitative e di 300,00 €/mq per il garage.

4.9.2-B SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili ad uso abitativo, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-B, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 326,49 mq. La superficie commerciale del garage è invece pari a 32,20 mq.

4.9.3-B STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	450,00 €/mq per le unità abitative
	300,00 €/mq per il garage
Superficie commerciale:	326,49 mq per le unità abitative
	32,20 mq per il garage
Valutazione dell'immobile:	450,00 €/mq x 326,49 mq = € 146.920,50
	300,00 €/mq x 32,20 mq = € 9.660,00
	Totale € 156.580,50

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione urbanistica: € 56.500,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 5.110,00
- Costi per elaborazione APE: € 300,00 (n. 2 distinte attestazioni)
- Costi per adeguamento degli impianti: € 8.000,00

per complessivi € 86.500,00.

Ne deriva che **il più probabile valore di mercato del lotto**, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, viene stimato pari a **€ 86.500,00**.

4.9.4-B PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 86.500,00 – 5% di € 86.500,00 = € 82.000,00 (valore già arrotondato)

4.9.5-B DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

Nonostante il lotto sia composto da più unità immobiliari ed abbia una consistenza tale da poter essere suddiviso, non si ritiene probabile la vendita di ogni singola unità immobiliare, sia in ragione della tipologia e modalità costruttiva di abitazioni presenti in zona, sia per gli ingenti costi di divisione delle parti comuni quali ad esempio gli impianti.

Considerato che l'oggetto dell'incarico prevede la stima della quota di 5/6, rispetto all'intera proprietà, si ottiene che il valore della predetta quota è pari, in cifra tonda, ad € 68.500,00. Considerato, tuttavia, che la commerciabilità di una quota del bene rispetto all'intero risulta certamente inferiore è possibile applicare una decurtazione del 20%. Si ottiene, pertanto, che il prezzo a base d'asta per la quota pignorata indivisa di 5/6 dell'immobile è pari, sempre in cifra tonda, ad €

54.800,00