

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

R.G.E. n. 280/2022

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di **abitazione di tipo popolare**, sita nel Comune di Partinico (Pa), via Pia n. 10 (in catasto civ. 8), piani 1° e 2°, censita al Catasto fabbricati al fg. MU, p.lla 4437 sub 2, categ. A/4, cl. 3, cons. vani 3,5, sup. cat. tot. 72 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 122,92; composta al 1° piano da ingresso su disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e balcone prospiciente sulla via Pia; al 2° piano da soggiorno, cucina e terrazzo verandato con angolo cottura (da ridurre in pristino); confinante a sud con la via Pia, ad ovest con area libera sovrastante altra unità immobiliare al piano terra della medesima particella (p.lla 4437 sub 1 – p.t. via Pia nn. 8-12), ad est con altro fabbricato avente ingresso dal civ. n. 20 di via delle Croci.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo

Pag. 1

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 10.01.2023 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 280/2022 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da ██████████ contro ██████████ - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

Quesito n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

Quesito n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

Quesito n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

Quesito n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Pertanto,

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato in data 08/03/2023, nel rispetto del termine concesso dal G.E., il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- verificato lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene pignorato attraverso l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito in data 07/03/2023;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 02/10/2023 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del Custode giudiziario nominato, Avv. Francesco Monastero;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato presso il 4° Settore

- Pianificazione Sviluppo del Territorio del Comune di Partinico giusta istanza di accesso agli atti trasmessa con p.e.c. del 05/12/2023 ed acquisita al prot. n. 33468 del 05/12/2023;
- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente
- verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità dell'immobile in capo agli esecutati attraverso l'esame della relazione notarile in atti e l'acquisizione del titolo di provenienza;
- eseguita in data 22/01/2024 ispezione ipotecaria sull'immobile ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. **RISPOSTA AI QUESITI**
2. **SCHEDA RIEPILOGATIVA**
3. **CONCLUSIONI**

ALLEGATI

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Documentazione catastale

B.1 - Planimetria catastale dell'immobile del 09/04/1965 (ultima in atti)

B.2 - Visura storica dell'immobile fg. MU p.IIa 4437 sub 2 N.C.E.U.

B.3 - Estratto foglio di mappa fg. 500 All. D

B.4 - Visura storica N.C.T. fg. 500 p.IIa 4437

Allegato C. Elaborati grafici

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

C.3 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

C.4 - Superficie commerciale dell'immobile

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 - Attestazione prot. n. 1894 del 18/01/2024 del 4° Settore - Pianificazione

Sviluppo del Territorio del Comune di Partinico

D.2 - Istanza accesso atti prot. n. 33468 del 05/12/2023 del 4° Settore - Pianificazione

Sviluppo del Territorio del Comune di Partinico

Allegato E. Titolo di proprietà dell'immobile: atto di compravendita del 09/05/2008 Notar Mario

Marino di Carini, rep. n. 44423/11166

Allegato F. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 22/01/2024

Allegato G. Documentazione a supporto della stima immobiliare

1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10/01/2023.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 06/07/2022 e dalla relativa nota di trascrizione del 02/08/2022 ai nn. 38715/30647, è il diritto di piena proprietà (quota di 1/1) del bene immobile così di seguito descritto: "Immobile sito in Partinico (PA), via Pia n. 8, piano 1, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Catasto Fabbricati come segue: foglio MU, particella 4437, sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita catastale Euro 122,92".

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che l'immobile è effettivamente identificato al foglio MU del Catasto Fabbricati del Comune di Partinico (PA) con la p.lla 4437, sub 2 (categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 72 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 122,92 – via Pia n. 8, piano 1-2).

Pertanto i dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene (cfr. *All. B*).

Inoltre, avendo accertato che la piena proprietà del bene è effettivamente pervenuta a [REDAZIONE] giusta atto di compravendita del 09/05/2008 in Notar Mario Marino di Carini, rep. n. 44423/11166, trascritto il 13/05/2008 ai nn. 27766/19206, da potere di [REDAZIONE] e [REDAZIONE], si può concludere che **il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata in forza del sopra citato titolo di provenienza.** (cfr. *All. B*).

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa del Comune di Partinico in cui ricade il fabbricato in esame e ad effettuarne la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. *All. C.3*).

Da tale comparazione si constata che al Catasto Terreni la p.lla 4437, a causa dell'errato allineamento cartografico con il Catasto Fabbricati, ha una consistenza maggiore rispetto a quella effettiva del fabbricato in esame (indicato con linea rossa tratteggiata) che, pertanto, non risulta correttamente riportato in mappa.

Per il riallineamento cartografico con il catasto edilizio urbano occorrerà, dunque, procedere al corretto inserimento in mappa del fabbricato, previa verifica e rettifica delle incongruenze rilevate, mediante atto di aggiornamento al catasto terreni con redazione di tipo mappale.



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto dell'unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione del lotto di vendita così composto:

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **abitazione di tipo popolare**, sita nel Comune di Partinico (Pa), via Pia n. 10 (in catasto civ. 8), piani 1° e 2°, censita al Catasto fabbricati al **fg. MU, p.lla 4437 sub 2**, categ. A/4, cl. 3, cons. vani 3,5, sup. cat. tot. 72 mq, sup. cat. escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 122,92; composta al 1° piano da ingresso su disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e balcone prospiciente sulla via Pia; al 2° piano da soggiorno, cucina e terrazzo verandato con angolo cottura (da ridurre in pristino); confinante a sud con la via Pia, ad ovest con area libera sovrastante altra unità immobiliare al piano terra della medesima particella (p.lla 4437 sub 1 – p.t. via Pia nn. 8-12), ad est con altro fabbricato avente ingresso dal civ. n. 20 di via delle Croci.*

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'immobile costituente il lotto è una abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato con ingresso al civico n. 10 (in catasto civ. n. 8) della via Pia, ricadente nel centro storico del comune di Partinico (PA).

La zona, a prevalente destinazione residenziale, è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è munita di attività commerciali e servizi connessi alla residenza.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 09/04/1965, si trova nell'isolato compreso tra la via Pia, la via delle Croci e la via della Perseveranza; è realizzato con struttura in muratura portante e copertura ad unica falda su travi e tavolato in legno; si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra (piano terra, piano 1° e 2°) ed è composto da due unità immobiliari.

Una, quella oggetto di pignoramento (sub 2), occupa la prima e la seconda elevazione dell'edificio ed è accessibile dal civ. n. 10 della via Pia attraverso un portoncino in legno che immette immediatamente nella scala che conduce al primo piano; l'altra, di proprietà di terzi (sub 1), occupa l'intero piano terra con accesso dal civ. n. 8.



Prospetto dell'edificio su via Pia



Prospetto dell'edificio su via Pia



ASTE
GIUDIZIARIE.it

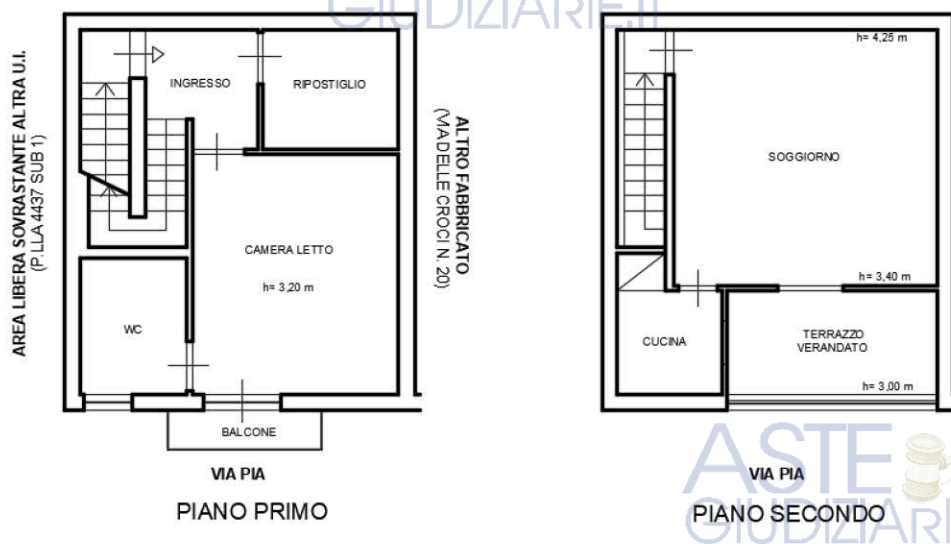


Ingresso piano terra



Vano Scala

L'unità in esame - confinante a sud con la via Pia, ad ovest con area libera sovrastante altra unità immobiliare al piano terra della medesima particella (p.lla 4437 sub 1 – p.t. via Pia nn. 8-12), ad est con altro fabbricato avente ingresso dal civ. n. 20 di via delle Croci - si estende per una superficie coperta lorda di 77 mq in c.t. per una superficie interna netta utile di ca. 57 mq ed è costituita da 3,5 vani catastali su due livelli così distribuiti (cfr. **All. C.1**):



Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile

1° piano - composto da ingresso su disimpegno, ripostiglio, un vano principale destinato a camera da letto con annesso servizio igienico con doccia e balcone di superficie pari a circa 2 mq con ringhiera in ferro prospiciente sul fronte principale dell'edificio.

2° piano - accessibile tramite la scala interna a doppia rampa che parte dal sottostante vano di ingresso al 1° piano, è composto da un vano principale destinato a soggiorno/pranzo, da un vano destinato a cucina e da un terrazzo coperto di circa 7 mq in c.t. prospiciente sulla via Pia, chiuso a veranda con infisso in alluminio e munito di angolo cottura in muratura (da ridurre in pristino).



Ingresso appartamento



1° piano - Ingresso/Disimpegno



Scala interna



ASTE
GIUDIZIARIE.it



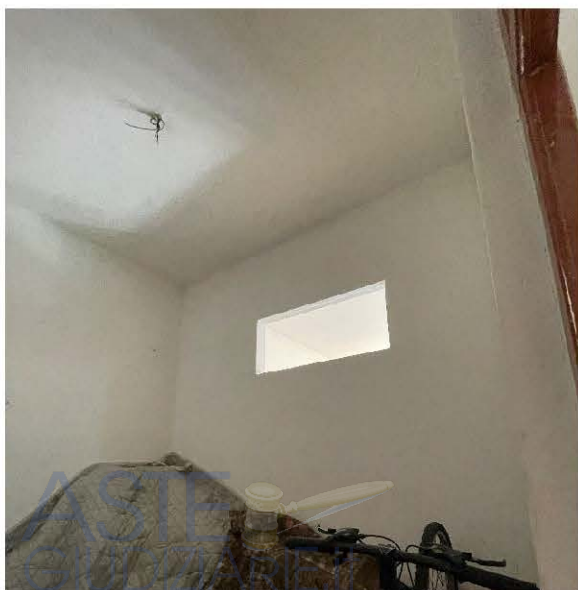
1° piano - Camera da letto



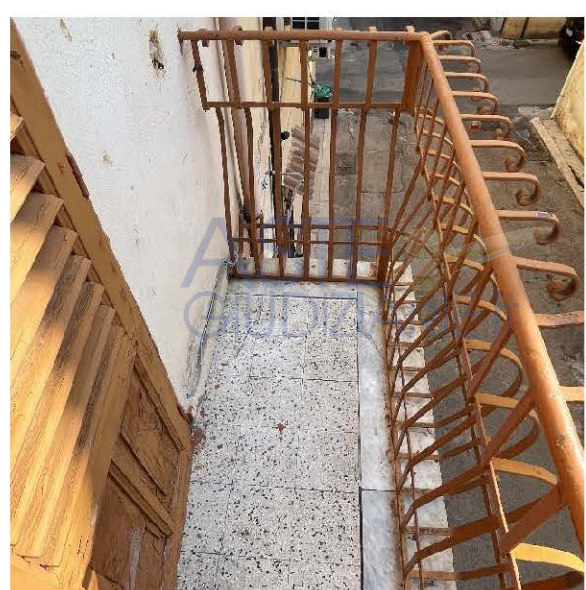
1° piano - Servizio igienico



1° piano - Servizio igienico



1° piano - Ripostiglio



1° piano – Balcone su via Pia



2° piano – Pianerottolo



Piano 2° - Ingresso



2° piano – Soggiorno/Pranzo



2° piano – Soggiorno/Pranzo



2° piano - Terrazzo verandato



2° piano - Terrazzo verandato



2° piano - Terrazzo verandato



2° piano – Cucina



2° piano – Cucina



2° piano – Cucina

Il fabbricato all'esterno e l'unità immobiliare al suo interno versano complessivamente in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione e presentano finiture di medio livello qualitativo.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura sia dell'edificio che della singola unità pignorata.

Componenti edilizie

La struttura del fabbricato è in muratura portante in conci di tufo con finitura ad intonaco; balcone aggettante con parapetto in ferro battuto; copertura lignea ad una falda con manto di tegole.

Struttura edificio	Tipologia/Materiali: muratura di conci di tufo;
Copertura edificio	Tipologia: falda unica;
Balconi/terrazzi	Tipologia/Materiali: balcone aggettante; Parapetto: ferro battuto;
Pareti esterne	Materiale: finitura ad intonaco.

Opere di finitura interna

Le finiture interne dell'abitazione sono di mediocre livello qualitativo: al primo piano pavimenti in graniglia di marmo nella camera da letto, nel disimpegno e nel balcone; piastrelle e rivestimenti ceramici nel servizio igienico; al secondo piano pavimenti in ceramica nel soggiorno, cucina e lavanderia; pareti interne intonacate e tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno e vetro martellato con sopraluce; infissi esterni con persiane in legno.

Infissi esterni	Tipologia: battente ad anta doppia; Materiale: legno; Vetrocamera: no; Protezione: persiane; Materiale: legno;
Infissi interni	Tipologia: battente; Materiale: legno verniciato
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: graniglia di marmo e ceramica; Formati: vari;
Pareti interne	Materiale/finitura: intonaco e idropittura;

Impianti tecnologici

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti 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, di impianto idrico ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento; per la produzione dell'acqua calda sanitaria viene impiegato un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Elettrico	Tipologia: sottotraccia; Epoca realizzazione: non specificato; Dichiarazione di conformità: non reperita;
Idrico	Tipologia: sottotraccia; Epoca realizzazione: non specificato; Dichiarazione di conformità: non reperita;
Termico	Presenza: no

Prestazione energetica

È presente agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile in esame da cui risulta che questo si trova in classe energetica "G". Non avendo, tuttavia reperito copia della suddetta attestazione così da poterne verificare l'attuale validità, si ritiene opportuno in questa sede concludere che l'immobile vada dotato di nuovo APE per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 200,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenda 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 e Terreni del Comune di Partinico (cfr. All. B).

CATASTO FABBRICATI - **Foglio MU, particella 4437, subalterno 2**

Comune di Partinico (PA), via Pia n. 8, piano 1-2;

categ. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 72 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 122,92;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestazione dal 09.05.2008: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 09/05/2008 - Pubblico ufficiale MARINO MARIO - Sede CARINI (PA) - Repertorio n. 44423 – COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 19206.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 13/05/2008

Intestazione dal 23.05.2005: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 09/05/2008.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 09/05/2008.

Dati derivanti da: Atto del 23/09/2005 - Pubblico ufficiale BICA VITO - Sede PARTINICO (PA) - Repertorio n. 18752 - COMPRAVENDITA - I SIGNORI [REDACTED] [REDACTED], in ragione di 2/20 indivisi ciascuno per successione testamentaria alla zia [REDACTED], apertasi il giorno 11 gennaio 1988, regolata da testamento pubblico del giorno 2 novembre 1987 ricevuto dal notaio GIUSEPPE RANDISI di PARTINICO, attivato con verbale del giorno 3 marzo 1988, ai rogiti del notaio GIUSEPPE RANDISI di PARTINICO, registrato a PALERMO il 4 marzo 1988 al n. 2117 (dichiarazione di successione) - Nota presentata con Modello Unico n. 31925.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 12/10/2005.

Intestazione dal 13.05.2003: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 2/20 fino al 23/09/2005

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 2/20 fino al 23/09/2005

██████████ nata a ██████████ il 11/03/1962, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 2/20 fino al 23/09/2005

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 7/20 fino al 23/09/2005

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 5/20 fino al 23/09/2005

██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 2/20 fino al 23/09/2005

Dati derivanti da:

TESTAMENTO PUBBLICO del 16/05/2003 - Pubblico ufficiale DI GATI -
Sede PALERMO (PA) - Repertorio n. 44622 - UR Sede PALERMO (PA)
Registrazione Volume 208 n. 45 registrato in data 11/03/2005 - SUCC.
DI ██████████ - Voltura n. 12988.1/2005 - Pratica n.
PA0143913 in atti dal 01/06/2005

Intestazione dal 11.01.1988:

██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 2/20 fino al 16/05/2003

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 2/20 fino al 16/05/2003

██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 2/20 fino al 16/05/2003

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 7/20 fino al 16/05/2003

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 10/20 fino al 16/05/2003

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Usufrutto 10/20 fino al 16/05/2003

██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 2/20 fino al 16/05/2003

Dati derivanti da:

TESTAMENTO PUBBLICO del 11/01/1988 - Pubblico ufficiale RANDISI
Sede PARTINICO (PA)- Rep. n. 10320- UR Sede PARTINICO Registrazione
Volume 216 n. 4 registrato il 15/03/2005 - SUCC. DI ██████████ -
Voltura n. 12983.1/2005 - Pratica n. PA0143882 in atti dal 01/06/2005

Intest. da Imp. meccan.

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████
██████████, Proprietà 1000/1000 fino al 11/01/1988

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

CATASTO TERRENI - **Foglio 500, particella 4437**

Enti urbani dal 05/12/2013: Qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 01 are 43 ca.

Dati derivanti da: Variazione del 05/12/2013 Pratica n. PA0368071 in atti dal 05/12/2013
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28262.1/2013)

Annotazioni: di stadio: passa alla partita speciale 1 per collegamento con il ceu.
allineamento cartografico-censuario. bonifica delle incoerenze.

Imp. meccanografico: Qualità/classe: Fabb Rurale, sup.: 01 are 43 ca.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

Intestazione dal imp. mecc.: [REDACTED], Livellario fino al
05/12/2013

[REDACTED], Usufruttuario fino al 05/12/2013

[REDACTED], Livellario fino al 05/12/2013

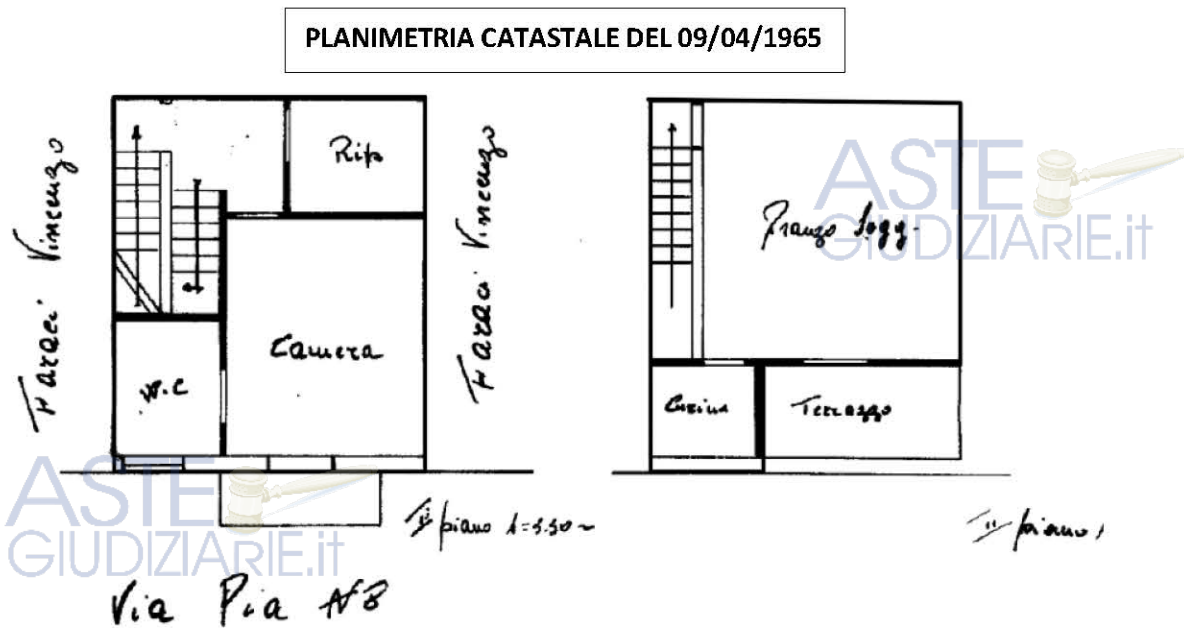
[REDACTED], Livellario fino al 05/12/2013

[REDACTED], Diritto del concedente fino al
05/12/2013

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

Quanto alla verifica di conformità ex D.L. 78/2010 tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (ultima in atti) depositata agli atti del Catasto in data 09/04/1965 (cfr. **Art. B.1**) si rileva che lo stato di fatto dell'immobile risulta sostanzialmente rispondente al grafico catastale eccezion fatta per la chiusura a veranda del terrazzo al 2° piano. Tale difformità, rimandando a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito 6), dovrà essere eliminata ripristinando l'originaria destinazione a terrazzo (sup. non residenziale) mediante la rimozione dell'infixo scorrevole in alluminio e vetro e la demolizione dell'angolo cottura in muratura ivi realizzato.

STATO DI FATTO



Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI 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 popolare**, sita nel Comune di Partinico (Pa), via Pia n. 10 (in catasto civ. 8), piani 1° e 2°, censita al Catasto fabbricati al fg. MU, p.lla 4437 sub 2, categ. A/4, cl. 3, cons. vani 3,5, sup. cat. tot. 72 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 122,92; composta al 1° piano da ingresso su disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e balcone prospiciente sulla via Pia; al 2° piano da soggiorno, cucina e terrazzo verandato con angolo cottura (da ridurre in pristino); confinante a sud con la via Pia, ad ovest con area libera sovrastante altra unità immobiliare al piano terra della medesima particella (p.lla 4437 sub 1 – p.t. via Pia nn. 8-12), ad est con altro fabbricato avente ingresso dal civ. n. 20 di via delle Croci.

Comune	Partinico (Pa)
Zona	Centrale – Centro storico
Ubicazione	via Pia n. 10 (in Catasto civ. n.8)
Destinazione edificio	Residenziale
Tipologia edilizia	Edificio di tipo popolare
Epoca costruzione	Ante 1965
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi	Non reperiti
Abitabilità/agibilità	Non reperita
Ascensore	No

Servizio di portierato	No
Condominio costituito	No
Stato di conservazione edificio	Mediocre
Destinazione unità immobiliare	Abitazione
Identificazione catastale	Foglio MU, p.IIa 4437 sub 2 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni di tipo popolare - A/4
Piano	1°-2°
Scala	Unica
Interno	Non specificato
Confini	Via Pia, area libera sovrastante altra u.i. della medesima particella (p.IIa 4437 sub 1), altro fabbricato con ingresso dal civ. n. 20 di via delle Croci
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero alla vendita
N° vani e composizione	1° piano - ingresso su disimpegno, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio 2° piano - soggiorno e cucina
Pertinenze	Balcone 1° piano e terrazzo 2° piano (con chiusura a veranda da ridurre in pristino)
Sup. coperta lorda	77 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balcone 1° piano = 2 mq in c.t. Terrazzo 2° piano = 7 mq in c.t.
Superficie interna utile:	57 mq in c.t.
Altezza interna utile:	1° piano 3,20 m; 2° piano 3,40 - 4,25 m
Superficie commerciale	80 mq
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Mediocre
Livello delle finiture	Mediocre
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
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:	€ 40.000,00
A detrarre costi riduzione in pristino veranda:	- € 800,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- € 200,00

Valore commerciale dell'immobile	€ 39.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5% in c.t.)	- € 2.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 37.000,00

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

Dalla certificazione notarile in atti e da quella integrativa depositate in atti, a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, nonché dall'esame del titolo di provenienza acquisito dallo scrivente, si ricava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al debitore esecutato per la piena proprietà, giusta atto di compravendita del 09/05/2008 in Notar Mario Marino di Carini, rep. n. 44423/11166, trascritto il 13/05/2008 ai nn. 27766/19206, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
 Oggetto del suddetto trasferimento era l'immobile così descritto *"casa sita nel Comune di Partinico nella via Pia n.8, composta da un vano e camerino al primo piano, un vano e terrazzino al secondo piano ed area libera soprastante; confinante con la via Pia e con proprietà aliena dagli altri lati. Censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Partinico, regolarmente intestata, al foglio MU, particella 4437 sub 2, via Pia n.8, piano 1-2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, rendita catastale euro 122,92."*

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] il bene era pervenuto per la quota di ½ ciascuno, in forza dell'atto di compravendita del 23/09/2005 in Notar Vito Bica, rep. n. 18752/7002 trascritto il 11/10/2005 ai nn. 54067/31925, da potere di [REDACTED]

A [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile era a sua volta pervenuto in ragione di 2/20 indivisi ciascuno per successione testamentaria alla zia [REDACTED], apertasi il 11/01/1988, regolata da testamento pubblico del 02/11/1987 ricevuto dal Notaio Giuseppe Randisi di Partinico, attivato con verbale del 03/03/1988 registrato a Palermo il 4 marzo 1988 al n. 2117 e trascritto il 08/03/1988 ai nn. 10926/8544.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/08/2022 nascente da atto Notaio Vito Bica del 23/09/2005 rep. n. 18752.

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per la quota di 7/20: - in parte per successione testamentaria di [REDACTED], apertasi il 11/01/1988, regolata da testamento pubblico del 02/11/1987 ricevuto dal Notaio Giuseppe Randisi di Partinico, attivato con verbale del 03/03/1988 registrato a Palermo il 4 marzo 1988 al n. 2117 e trascritto il 08/03/1988 ai nn. 10926/8544. - in parte per successione di [REDACTED] apertasi il 16/05/2003 regolata da testamento pubblico del 13/04/2003 ricevuto dal Notaio Santo di Gati di Palermo, attivato con verbale del 27/10/2004 registrato il 11/11/2004 al n. 101561.

Risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta il 13/05/2008 ai nn. 27765/19205 da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED] nascente da atto Notaio Mario Marino del 09/05/2008.

A [REDACTED] per la quota di 5/20 per successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 16/05/2003 regolata da testamento pubblico del 13/04/2003 ricevuto dal Notaio Santo di Gati di Palermo, attivato con verbale del 27/10/2004 registrato il 11/11/2004 al n. 101561.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 13/05/2008 ai nn. 27765/19205 da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED] nascente da atto Notaio Mario Marino del 09/05/2008.

A [REDACTED] il bene era pervenuto per la quota di 10/20 sempre in forza della citata successione testamentaria di [REDACTED].

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO

In merito alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso il 4° Settore - Pianificazione Sviluppo del Territorio del Comune di Partinico, giusta istanza di accesso agli atti trasmessa con p.e.c. del 05/12/2023 ed acquisita al prot. n. 33468 del 05/12/2023 – si rappresenta quanto segue:

- A.** Con attestazione prot. n. 1894 del 18/01/2024 il 4° Settore - Pianificazione Sviluppo del Territorio del Comune di Partinico, all'esito delle ricerche condotte sulla base dei dati in possesso dello scrivente (ubicazione, dati ed intestatari catastali, nominativi dei proprietari risultanti dai titoli di provenienza), comunicava l'irreperibilità presso i propri archivi di licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie ed istanze di condono relative al fabbricato entro cui ricade l'immobile in esame (cfr. All. D).
- B.** Dalle indagini catastali eseguite si è potuto accertare che è presente agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Partinico sia la planimetria catastale d'impianto dell'immobile di piano terra (p.lla 4437 sub 1) risalente al 26/10/1939 che quella dell'unità immobiliare pignorata ubicata ai piani 1° e 2° presentata in data 09/04/1965.

Alla luce di quanto sopra si può, dunque, affermare che mentre la costruzione del piano terra del fabbricato sia certamente preesistente all'ottobre del 1939 non necessitando, quindi, di titolo edilizio abilitativo in quanto antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942, con riferimento invece alla prima e seconda elevazione non si è reso possibile acquisire riscontri certi ed oggettivi utili a comprovarne l'esistenza ante 1942, né ad accertarne con precisione l'effettiva epoca di edificazione.

E', infatti, possibile che l'edificio potesse essere originariamente costituito dal solo piano terra (ante '39) e, successivamente, essere stato interessato da un intervento di sopraelevazione del 1° e 2° piano in relazione al quale, tuttavia, non è stato possibile accertare se la sua realizzazione sia anch'essa anteriore al 1942 o se invece sia avvenuta in data successiva comportando in tal caso il rilascio di

licenza edilizia (in quanto immobile post L. n. 1150/1942 ricadente all'interno del perimetro del centro abitato comunale).

Considerato che agli atti degli Uffici comunali preposti non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia relativa al fabbricato in esame e che le aerofoto consultabili presso la S.A.S. TD - Società Aerofotogrammetrica Siciliana non sono risultate utili ad accertarne l'epoca di costruzione - lo scrivente non può esprimersi in merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile potendo unicamente limitarsi a concludere in base agli elementi acquisiti che lo stesso sia stato realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967 (planimetria d'impianto del 09/04/1965) e che, dunque, sia liberamente commerciabile ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47/1985.

Si è, inoltre, rilevato dal confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria del 09/04/1965 che l'immobile è stato oggetto di un intervento edilizio consistente nella chiusura a veranda del terrazzo di 2° piano, realizzato in assenza di atto autorizzativo e per il quale non si ritiene sussistano i requisiti per provvedere alla sua regolarizzazione.

Infatti ai sensi e per gli effetti del vigente art. 20 della L.R. 4/2003 la chiusura di balconi con strutture precarie è consentita a condizione che questi non siano visibili da pubblica via, che non vi sia aumento di sup. utile residenziale e che non vi siano modifiche della destinazione d'uso. Nel caso di specie, invero, la veranda risulta visibile dalla strada pubblica ed ospita al suo interno un angolo cottura in muratura con conseguente mutamento della destinazione d'uso e, pertanto, occorrerà provvedere all'eliminazione di tale difformità mediante la riduzione in pristino dell'originaria destinazione a terrazzo con la rimozione dell'infilso scorrevole in alluminio e vetro e la demolizione della zona cottura ivi realizzata.

I costi per i suddetti adempimenti – che andranno detratti dal valore di stima – possono essere presuntivamente quantificati in complessivi € 800,00.

In merito, infine, alla destinazione urbanistica dell'area entro cui l'immobile è ubicato, si è accertato che questo ricade in Z.T.O. "A" del P.R.G. vigente che comprende le parti del territorio comunale che "rivestono carattere storico artistico e particolare interesse ambientale".

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 02/10/2023 alla presenza dell'esecutata e del Custode Giudiziario nominato che si immetteva nel possesso giuridico dell'immobile si è accertato che lo stesso è occupato dalla ██████████, la quale dichiarava di abitarvi unitamente al figlio a titolo gratuito in virtù del rapporto di amicizia con la proprietaria (cfr. verbale di accesso del Custode depositato agli atti).

Stante, dunque, l'occupazione *sine titulo* dell'immobile lo scrivente provvede alla quantificazione del canone locativo e dell'indennità di occupazione da richiedersi eventualmente al terzo occupante fino alla data di liberazione del bene. Ai fini della determinazione del canone locativo dell'immobile – tenuto conto della sua destinazione d'uso ("abitazione di tipo economico/popolare" - cat. A/4), della

sua consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche (attuale stato conservativo, esposizione, luminosità, ecc.) nonché dei valori locativi medi di zona desunti dalle quotazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (Comune di Partinico - 1° sem. 2023 - zona centrale: Centro storico - Abitazioni di tipo economico - valore locativo medio 2,10 €/mq x mese) – ad avviso dello scrivente, il canone locativo mensile di mercato può essere presuntivamente stimato in 170,00 €/mese (2,10 €/mq x mese x 80 mq).

Dovendosi, tuttavia, indicare a titolo di indennità di occupazione, un valore ridotto rispetto a quello locativo di mercato – e ciò in considerazione della limitata e precaria durata dell'occupazione, del futuro obbligo di immediato rilascio dell'immobile e dell'esigenza per gli occupanti di assicurarne la conservazione fino alla liberazione – si ritiene congruo prospettare al G.E. il valore di 120,00 €/mensili pari ad una riduzione percentuale del 30% del valore locativo sopra determinato.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipocatastale e da quella integrativa depositate in atti, a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria del 12/10/2010 ai nn. 54940/12074 derivante da contratto di mutuo fondiario del 11/10/2010 ai rogiti del Notaio Mario Marino di Carini (Pa), rep. n. 46895/12827, (Capitale € 110.000,00 – Totale € 220.000,00 – Durata 20 anni) in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Iscrizione d'ipoteca legale del 24/01/2011 ai nn. 3855/588 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 20/12/2012 rep. n. 57221/2010 in favore di [REDACTED] con sede in Palermo contro [REDACTED] (capitale € 13.305,98 – Totale € 26.611,96);
- Trascrizione del 02/08/2022 ai nn. 38715/30647 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo il 06/07/2022 rep. n. 708 in favore di [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 280/2022);

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 08/07/2023 (cfr. All. F) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle sopra elencate.

Si segnala che l'iscrizione d'ipoteca legale del 24/01/2011 ai nn. 3855/588 in favore di [REDACTED] risulta tra quelle cancellate o non rinnovate.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale. Si procede, infine, 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:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali

Convenzioni matrimoniali: NESSUNA;

Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

Servitù: NESSUNA

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie: ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA DEL 12/10/2010 AI NN. 54940/12074;

ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 24/01/2011 AI NN. 3855/588;

Pignoramenti: TRASCRIZIONE DEL 02/08/2022 AI NN. 38715/30647, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 280/2022;

Altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;

Difformità edilizie e catastali: SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie sono a carico della procedura in quanto sono stati preventivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima del bene al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo o usi civici.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio residenziale composto da n° 2 unità immobiliari non costituite in Condominio. Non si è venuti, infine, a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

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. Il valore di mercato medio unitario "**V_{mu}**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **All. G**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° sem. 2023 - Comune di Partinico (PA) – Zona Centrale/Centro storico (B1) - Microzona 1 - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale": min. 370,00 €/mq - max 550,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Partinico (PA) - Zona Centro storico - Abitazioni in stabili di seconda fascia: min. 410,00 €/mq - max 565,00 €/mq.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia (abitazioni di tipo economico) aventi caratteristiche migliori di quello in esame, un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 550,00 €/mq.

Al valore medio unitario sopra determinato 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, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

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 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/aerazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed aerazione 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 unità immobiliari 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	0,90
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,95
	Mediocre	0,97
	Normale	1,00
	Buono	1,03
	Ottimo	1,05
Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,05-1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,97
	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 urbano/naturale	1,05
Coeff. di estensione	S utile ≥ 180 mq	0,90
	150 mq ≤ S utile ≤ 180 mq	0,95
	100 mq ≤ S utile ≤ 150 mq	1,00
	S utile < 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. Kn;

S = Superficie commerciale dell'immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – 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. La superficie commerciale S (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico

dell'immobile eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = Sc + Sp$$

Sc = 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 **Sc** 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 così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; 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 collegati. 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 collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq + 10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i.			Sc = 77 mq
Superficie pertinenze	Sn (mq)	$K_{omog.}$	$Sp = (Sn \times K_{omog.})$
Balcone (1° piano)	2	0,30	0,60 mq
Terrazzo (2° piano)	7	0,30	2,10 mq
			Sp = 2,70 mq

$$\text{Superficie commerciale } S = Sc + Sp = \text{(in c.t.) } \mathbf{80,00 \text{ mq}}$$

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	$V_{mu} =$	550,00 €/mq
Superficie commerciale	$S =$	80,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	1° piano	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Mediocre	0,97
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,90
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		Kt = 0,92

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 550,00 x 0,92 x 80 mq =	(in c.t.) € 40.000,00

Adegamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi riduzione in pristino veranda =	- € 800,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 200,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 1.000,00

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 40.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 1.000,00
	€ 39.000,00

A tale valore, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta del lotto, deve essere infine applicato un ulteriore deprezzamento stabilito dal Giudice dell'Esecuzione in misura del 5%, che tenga conto della vendita forzata dell'immobile e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto 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 per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene).

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 39.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5% in c.t.)	- € 2.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA =	€ 37.000,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
L'immobile costituente il lotto è pignorato per il diritto di "piena proprietà" di titolarità dell'esecutato.

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di **abitazione di tipo popolare**, sita nel Comune di Partinico (Pa), via Pia n. 10 (in catasto civ. 8), piani 1° e 2°, censita al Catasto fabbricati al **fg. MU, p.lla 4437 sub 2**, categ. A/4, cl. 3, cons. vani 3,5, sup. cat. tot. 72 mq, sup. cat. escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 122,92; composta al 1° piano da ingresso su disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e balcone prospiciente sulla via

Pia; al 2° piano da soggiorno, cucina e terrazzo verandato con angolo cottura (da ridurre in pristino); confinante a sud con la via Pia, ad ovest con area libera sovrastante altra unità immobiliare al piano terra della medesima particella (p.lla 4437 sub 1 – p.t. via Pia nn. 8-12), ad est con altro fabbricato avente ingresso dal civ. n. 20 di via delle Croci.

UBICAZIONE

Comune	Partinico (Pa)
Zona urbana	Centrale - Centro storico
Ubicazione	via Pia n. 10 (in Catasto civ. n.8)

EDIFICIO

Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edificio di tipo popolare
Epoca costruzione	Ante 1965
N° piani	3 piani fuori terra
Titoli edilizi	Non reperiti
Certificato di abitabilità/agibilità	Non reperito
Condominio costituito	No
Servizio portierato	No
Ascensore	No
Stato di conservazione e manutenzione	Mediocre

UNITA' IMMOBILIARE

Destinazione	Abitazione
Identificazione catastale	Foglio MU, p.lla 4437 sub 2 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni di tipo popolare - A/4
Piano	1° - 2°
Interno	Non specificato
Confini	Via Pia, area libera sovrastante altra u.i. della medesima particella (p.lla 4437 sub 1), altro fabbricato con ingresso dal civ. n. 20 di via delle Croci
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà di titolarità dell'esecutato
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero alla vendita
N° vani e composizione	1° piano - ingresso su disimpegno, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio 2° piano - soggiorno e cucina
Pertinenze	Balcone 1° piano e terrazzo 2° piano (con chiusura a veranda da ridurre in pristino)
Sup. coperta lorda	77 mq in c.t.

Sup. lorda pertinenze esterne	Balcone 1° piano = 2 mq in c.t. Terrazzo 2° piano = 7 mq in c.t.
Superficie interna utile	57 mq in c.t.
Altezza interna utile	1° piano 3,20 m; 2° piano 3,40 - 4,25 m
Superficie commerciale	80 mq
Stato d'uso e manutenzione	Mediocre
Livello delle finiture	Mediocre
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico/comparativo	€ 40.000,00
A detrarre costi riduzione in pristino veranda	- € 800,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 200,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 39.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5% in c.t.)	- € 2.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 37.000,00

3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 28 pagine dattiloscritte e n° 7 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata ed al debitore esecutato non costituito a mezzo mail così come espressamente richiesto a verbale del 02/10/2023.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 29/01/2024

l'Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO