

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 286/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Cristina Bonanno

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 286/2023

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. RE GIANFRANCO PIGNATARO
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. / DOTT. GIOVANNI BARRESI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Tipologia di immobile, appartamento sito ad Altofonte (Pa) Via degli Abeti n. 8,
N.C.E.U. di Palermo al fg. 12 p.lla 996 sub. 5



Esperto stimatore: architetto Cristina Bonanno

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO appartamento sito ad Altofonte (Pa) Via degli Abeti n. 8,
N.C.E.U. di Palermo al fg. 12 p.la 996 sub. 5

PREMESSA

Con provvedimento dell'8 febbraio del 2024 il Giudice dell'esecuzione dott.re Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta architetto Cristina Bonanno, iscritta all'Albo degli architetti al n. 3362 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 9 febbraio 2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Giovanni Barresi, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 15 febbraio 2024.

In data 27 febbraio 2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario che in questo caso aveva fornito giusta delega all'avv. Samuele Aru.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile appartamento sito ad Altofonte (Pa) Via degli Abeti n. 8, N.C.E.U. di Palermo al fg. 12 p.la 996 sub. 5.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Altofonte (Pa), in via degli Abeti n. 8, ubicato al piano 1° o sotto strada, scala unica, censito al C.F. del Comune di Altofonte al foglio 12, p.la 996, sub. 5, categoria catastale A\3, numero vani catastali 4, superficie catastale mq. 82 escluse le superfici aperte mq. 77.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato/esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato/esecutati in forza di:

- atto di donazione 30 marzo del 2006 in notaio Maria Angela Messina Rep. 7499 Raccolta n. 2743 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 11\04\2006 ai nn. 22926/11503 da potere di Ufficio Provinciale del Territorio di Palermo **(All. n. 4)**.

- L'atto di donazione del padre, {E} è stato fatto ad entrambi i fratelli, {A} e {B}, che hanno accettato, siccome i beni erano più di due, i fratelli dopo avere accettato la donazione, hanno stipulato un atto di divisione del 30\03\2006 num. di repertorio 7499 Notaio Messina Maria, trascritto il 11\04\2006 ai nn. 22927\11504 con il quale si dividevano i beni e questo appartamento è rimasto al debitore.

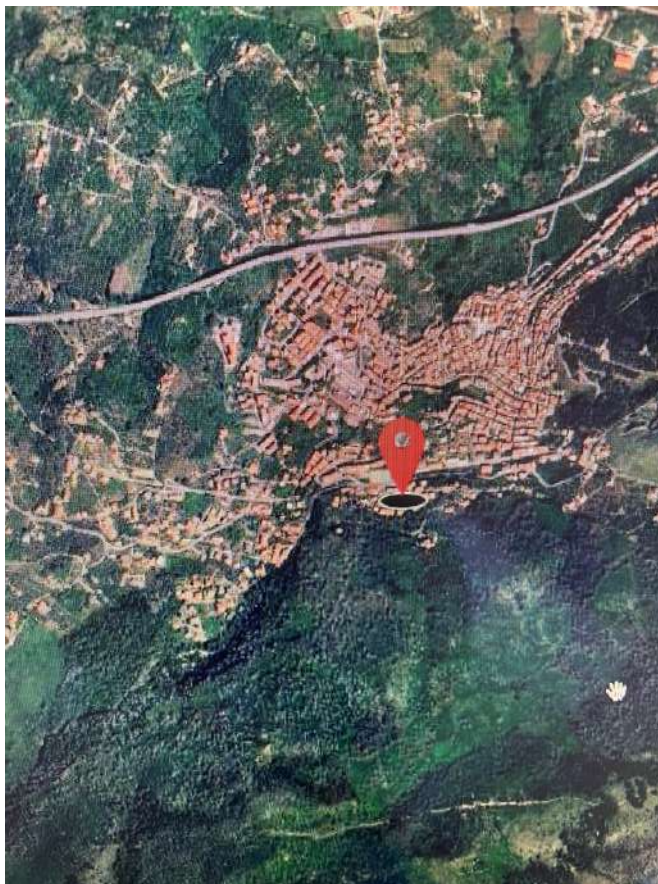
- La successione invece deriva dalla madre {C}, atto registrato l'11\03\2005 al numero di repertorio 11\100 Ufficio del registro trascritta il 22\04\2009 ai nn. 35731\25275.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. n. 2, 3)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. n. 13)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. n. 13)

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

Il lotto è costituito da un appartamento sito in Via degli Abeti n. 8 ad Altofonte, piano seminterrato e primo, censito al C.F. del Comune di Altofonte, al fg. 12, p.lla 996 sub. 5, cat. catastale A\3, superficie catastale mq 77.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Altofonte, via degli Abeti n. 8

Caratteristiche strutturali: n. 3 elevazioni fuori terra c.a., tetto a terrazza, balconcini in ferro:

Accessi: n. 1 accesso dalla via Degli Abeti

Confini: Confinante con Via Degli Abeti, a nord con una corte comune, ad ovest con la proprietà Urso a sud con la strada di lottizzazione e ad est con la corte comune.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: l'appartamento presenta; un salotto, due stanze da letto, due bagni una cucina con veranda, un ripostiglio che espone completamente verso la valle. I pavimenti, tranne nel bagno sono in mattoni di gres porcellanato 40*40, le pareti sono intonacate e decorate, la cucina si presenta in ottime condizioni.

Gli infissi interni che quelli esterni sono in legno e sempre in ottime condizioni. (Fotografie n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le condizioni di manutenzione sono davvero molto buone, non ho visto alcun danneggiamento, ne umidità di alcun tipo, l'appartamento di presenta in ordine e gli impianti che ho potuto testare erano funzionanti. Pertanto a mio avviso corrispondono agli adeguamenti per le normative vigenti.

Attestato di prestazione energetica: non ho trovato l'attestato tra i documenti per cui costo per il suo rilascio si dovrà detrarre dal valore di stima € 200,00.

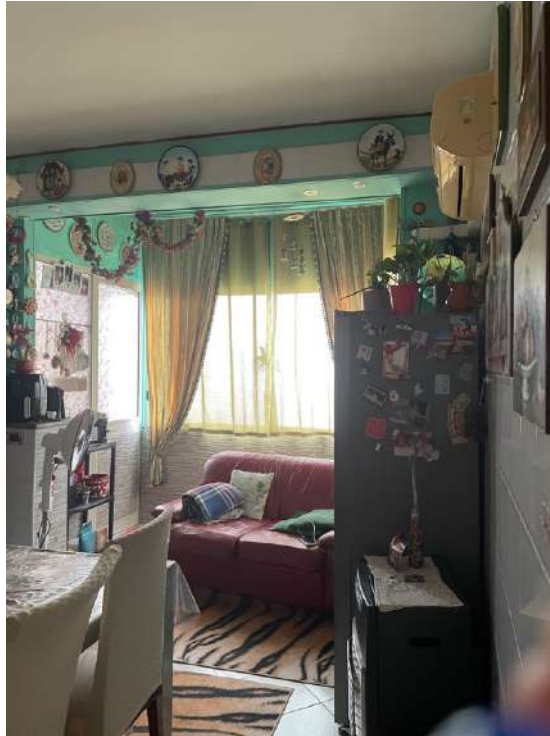
Fotografie dei luoghi (esterni, interni, con relative didascalie – da inserire nel corpo della relazione e da allegare con un file apposito)



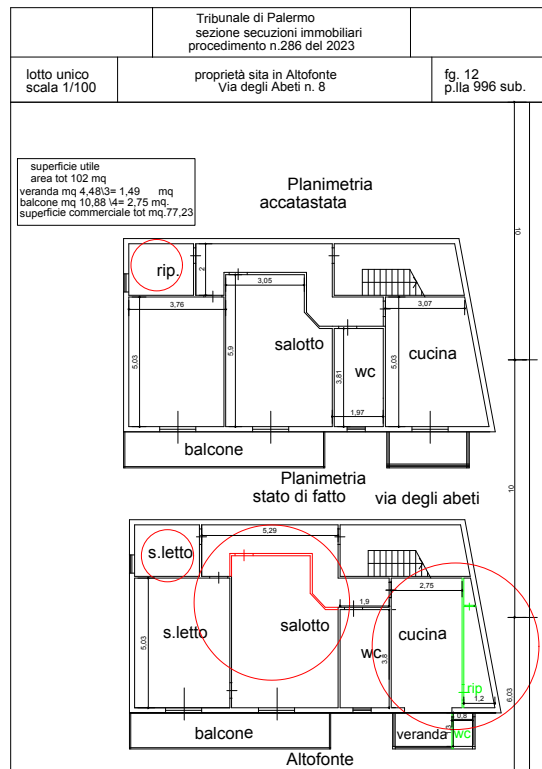
Foto n. 2 vista dal balcone



Foto n. 3 salottino



Fotografia n. 4 cucina con veranda



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità

riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. n. 15)

Superficie utile interna: 102 mq.

Superficie commerciale: 106,24 mq.

Altezza utile interna: 3,00 ml

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Altofonte (Pa), al foglio 12, particella 996, sub. 5, via Degli Abeti n. 5, scala unica, piano seminterrato cat. A\3, vani catastali 4, superficie catastale 76 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: {A}

Planimetria catastale: *Come si può evincere dalle planimetrie in allegato, lo stato di fatto non corrisponde a quella castale, vi sono numerose variazioni, che elenco a seguire:*

1. *Il corridoio è stato annesso al salotto, togliendo la parete*
2. *Il ripostiglio è diventato una stanzetta da letto*
3. *La cucina è stata ampliata con una veranda che ha annesso il balcone*
4. *Nel balcone è stato ricavato un bagno*
5. *La cucina è stata ridotta con un transetto dando luogo ad un ripostiglio*

che allegherò sono molto diversi dallo stato di progetto, sia per i prospetti che per le planimetrie, non sono stati rispettati i volumi dell'appartamento e neanche le aperture. Essendo stato realizzato e autorizzato nel 1967, l'unico modo per procedere è quello di presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Altofonte la nuova planimetria con una CILA tardiva e pagare le sanzioni, in secondo luogo si dovrà procedere con un nuovo DOCFA.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) *Nel caso in cui non vi sia APE indicare il costo per la sua redazione pari a non oltre € 200,00.*

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: € 52.587,00
(cinquantadue mila cinquecento ottanta sette)**

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

Per successione, in morte di {C} registrata il 11\03\2005 al numero di repertorio 11\100 Ufficio del registro, trascritta il 22\04\2009 ai n.n. 35731\25275 devoluta per legge.

In data 11\11\2009 ai n.n. 86224\63598 con atto del Notaio La Fata Guglielmo di Palermo, è stata trascritta l'accettazione di eredità in morte di ██████████ nata il 21\07\1926 a Palermo, da parte degli eredi i sig.ri {A} e {B}.

In data 30\03\2006 per atto di donazione accettata num. Rep. 7499 in Notaio Messina Maria Angela con sede in Palermo trascritto ai nn. 22926\11504 da potere della convivente {B} a Palermo

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

La costruzione è stata realizzata in forza di un Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, rilasciato dal Sindaco del Comune di Corleone con prot. N. 3158 pratica n. 12 del 21 giugno del 1967 (**All. n. 14**).

- Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 21 febbraio del 1967
- Udito il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 20 febbraio del 1967
- Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 21 febbraio del 1967.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere:

1. Abbattute le pareti del disimpegno dell'ingresso al fine di ampliare il salotto

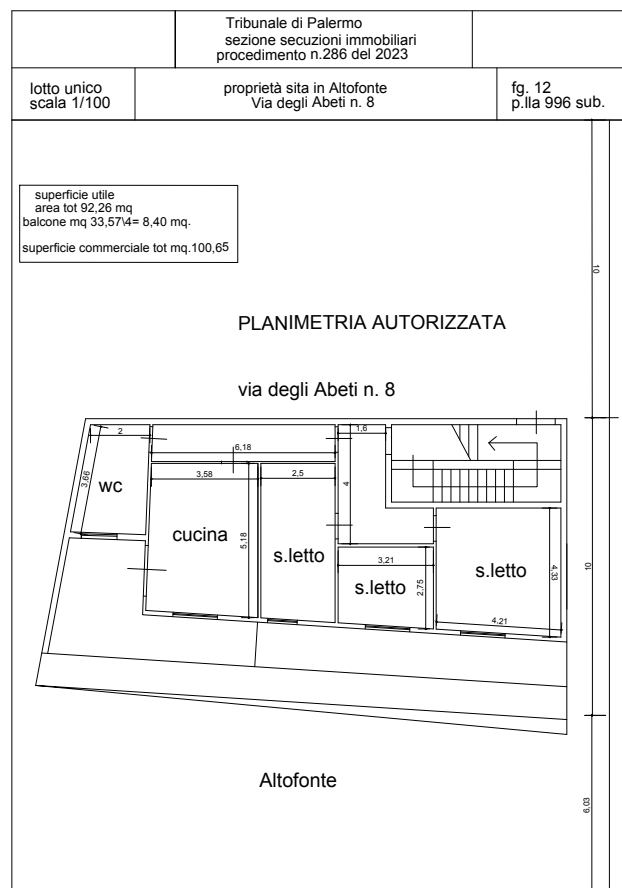
2. Realizzata una veranda in cucina dove però è stato dismesso l'infisso ed ampliata l'apertura
3. Nella nuova veranda è stato ricavato un bagnetto
4. In cucina è stata alzata una parete per ricavarne un ripostiglio con locale caldaia

Rispetto a queste opere non sono state presentate pratiche di alcun tipo.

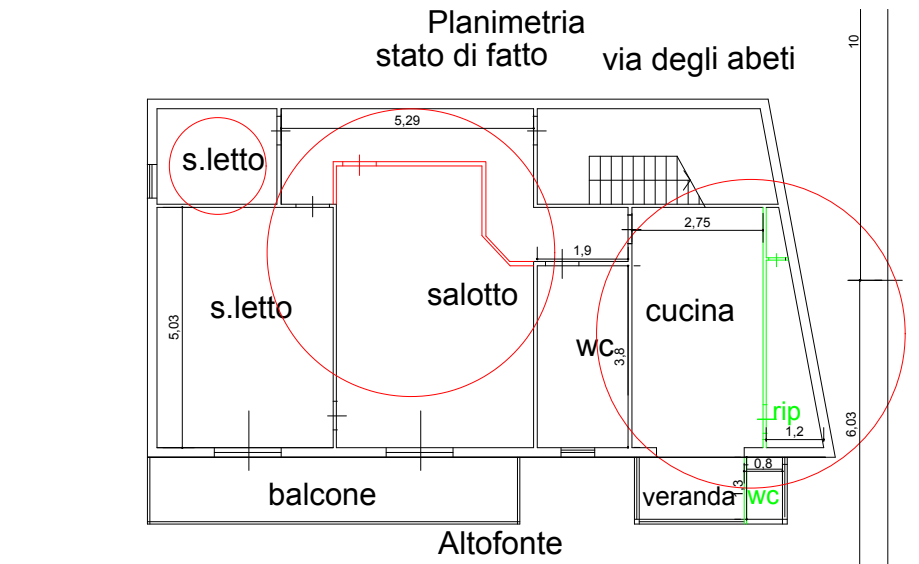
Per i punti 1. e 4. Si può procedere con un CILA Tardiva

Per il punto 2. Si può procedere con l'art. 20

Per il punto n. 3 non si può sanare ma bisogna dismettere il bagno e ricostituire la parete con l'infisso.



Estratto grafico del progetto autorizzato con Nulla Osta



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Alcune difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso alla Cila Tardiva, esattamente:

1. la suddivisione della cucina con la realizzazione di un ripostiglio nel quale è stato ricavato un tinello e locale caldaia
2. la nuova distribuzione del salotto
3. il ripostiglio trasformato in stanza da letto (ovvero cambio di destinazione d'uso di un ambiente).

Costo del tecnico per la pratica al Comune della Cila tardiva e art. 20, quindi punti 1., 2., 3., 6., = **€ 1.250,00** * oneri CILA tardiva sanzione **€ 1.000,00** spese di istruttoria **€ 170,00**

Invece in cucina abbiamo:

4. la parete di prospetto ampliata con la dismissione dell'infisso= non è sanabile e deve essere ripristinata, quindi lavori in muratura ed acquisto dell'infisso per un costo totale di **€ 2000,00**
5. il bagnetto nel balcone deve essere dismesso, perché non è sanabile e neanche ammissibile, costo di dismissione compreso di trasporto a discarica = **€ 500,00**

6. Sanatoria della veranda art. 20 della Legge 20 del 2016 = € 50,00 * mq*4,50= € **225,00**

Istanze in corso non ne ho trovate e se esaminiamo la planimetria catastale era già ben diversa dalla planimetria di progetto, per cui una pratica si sarebbe dovuta presentare ma i lavori riscontrati, mi conferma il debitore, sono abusivi. Quindi anche in funzione della planimetria di progetto si deve intervenire con i gli interventi sopra descritti.

Le difformità non sono regolarizzabili per i seguenti motivi, perché la variazione di prospetto in un prospetto principale non può essere oggetto di sanatoria.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, che ammontano ad un totale di **€ 5.145,00** saranno detratti dal valore di stima.

E' importante procedere con l'iter di sanatoria entro 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile, quindi dal decreto di trasferimento.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato *con la sua famiglia*

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro € 5.145,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro € 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **5 aprile 2024 (All. 4)**

TRASCRIZIONE CONTRO del 11\07\2023 - Registro Particolare 27296 Registro Generale 35083 Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo Repertorio 2853 del 03\06\2023

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Altofonte (Pa)

- Nessuna formalità presente.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

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

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

Non esiste un condominio costituito.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro € 120,00 annuali, non vi sono spese straordinarie deliberate**

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Indicare il criterio di stima utilizzato motivandone la scelta sulla base della tipologia dell'immobile da stimare utilizzando, laddove possibile, il metodo sintetico comparativo, facendo sempre riferimento a fonti documentate.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (*laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria*), la superficie commerciale dell'immobile è pari a **106,24 mq** così calcolati.

<p>TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Superficie coperta 102,00 Superficie veranda 1\3 di 4,48 = 1,49 Superficie balcone 1\4 di 10,88 = 2,75 Superficie totale commerciale 106,24 mq.</p>

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2023, che indica per Altofonte per tipologia relativa a appartamenti valori oscillanti tra un minimo di € 1,6 /mq ed un massimo di 2,2/mq;
- le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per la zona e per tipologia relativa a ad appartamenti di € 450,00/mq ed un massimo di € 600,00/mq.
- le quotazioni di Borsino net, che indica per la zona e per tipologia relativa ad appartamenti nella zona di Altofonte oscillanti tra un minimo di € 480,00/mq ed un massimo di € 650,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate in merito ai valori di mercato della zona, per immobili con caratteristiche analoghe, e tenuto conto delle condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile e riguardanti particolarmente lo stato conservativo, applicando gli opportuni coefficienti correttivi, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 550,00/mq.

Il valore medio rilevato (Vmu) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato:

$$Vm = Vmu \text{ (valore medio unitario)} \times S. \text{ tot (superficie commerciale)}$$

Appartamento sito al piano seminterrato\1°di via degli Abeti n. 8 ad Altofonte (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 12, particella 966 sub. 5, avendo tenuto, dalle predette indagini un valore unitario, applicherò il valore di € 550,00/mq. si è proceduto al calcolo del valore globale.

$$\text{Quinto piano mq. } 106,24 \times 550,00 = \text{€ } 58.432,00.$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 550,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.145,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 5.895,00**

$V = 58.432,00 - (\text{€ } 5.145,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 200,00) = \text{€ } 52.587,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 52.587,00 (cinquantaduemila cinquecento ottantasette euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

$\text{€ } 52.587,00 - 5\% \text{ di } = \text{€ } 49.957,65$ (che si arrotondano in $\text{€ } 49.958,00$, ovvero quaranta novemila novecento cinquantotto)

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

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

ELENCO ALLEGATI PROCEDURA 286 DEL 2023:

ALLEGATO 1	verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	visura catastale attuale immobili
ALLEGATO 3	visura catastale storica immobili
ALLEGATO 4	ispezione ipotecaria
ALLEGATO 5	estratto di mappa
ALLEGATO 6	repertorio fotografico
ALLEGATO 7	ricevuta Pagopa per Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 8	planimetria stato di fatto
ALLEGATO 9	raffronto planimetria di rilievo e planimetria di catasto

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 286/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Cristina Bonanno

ALLEGATO 10	planimetria autorizzata
ALLEGATO 11	estratto per riassunto di matrimonio
ALLEGATO 12	repertorio fotografico
ALLEGATO 13	portale Stimatrix forMaps
ALLEGATO 14	Nulla Osta per lavori edili del Comune di Altofonte
ALLEGATO 15	planimetria catastale

Palermo, data 15\04\2024

L'Esperto stimatore
Architetto Cristina Bonanno