

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 121/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giacomo Collura

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 121/2023
CREDITORE PROCEDENTE AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

DEBITORI SIG.RA (A) E SIG. (B)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FLORA D'ALIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento in Monreale, Frazione Pioppo, via Provinciale n. 261/via San Giuseppe n. 22, piano S1- T - 1
Foglio 44, particella 192, sub 4



Esperto stimatore:
Arch. Giacomo Collura



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 11/04/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/04/2024 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Flora D'Alia, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 10/06/2024 si provvedeva pertanto a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere alcuna integrazione.

In data 18/06/2024 alle ore 10:00, come comunicato da parte del Custode Giudiziario alla debitrice con lettera raccomandata A/R, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Monreale (PA), frazione Pioppo, Via Provinciale n. 261 (oggi SS186), via San Giuseppe n. 22, in compagnia del Custode Giudiziario, Avv. Flora D'Alia e della debitrice sig.ra (A) che consentiva l'accesso all'immobile. Si rappresenta che il sig. (B), anch'egli debitore, è deceduto in data 27/12/2023.

Si eseguiva quindi una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando importanti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Il sottoscritto reperiva inoltre una copia del titolo di proprietà presso l'ufficio del Notaio Margherita Frosina ed effettuava una ricerca edilizia presso il Comune di Monreale.



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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile pignorato. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile unifamiliare sito nel Comune di Monreale (PA), frazione Pioppo, via Provinciale n. 261 (oggi SS186), via San Giuseppe n.22.

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

- Fabbricato appartamento sito in Monreale, Frazione Pioppo, con ingressi da via Provinciale 261 e da via San Giuseppe 22, composto da piano primo sottostrada, piano terra e primo, per complessivi sei vani catastali, confinante con via Provinciale, via San Giuseppe e proprietà Marceca, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 44, particella 192, subalterno 4, via Provinciale 261, via San Giuseppe 22, piano T-1-S1, categoria A4, classe 6, vani 6, superficie catastale mq 145, rendita catastale € 291,28; sul quale insiste l'ipoteca di primo grado del 24 Ottobre 2008, reg. gen. 63106, reg. part. 13295, in favore della Banca Carige S.p.A., oggi Amco S.p.A. per il montante ipotecario di € 180.000,00; quota 1/1 piena proprietà di (A), con i relativi diritti, pertinenze e accessori.

Diritti reali:

Il diritto reale, pari alla piena proprietà per la quota di 1/1, dell'esecutata (A) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della stessa in forza di:

- Atto di Divisione del 31/01/2001 in Notaio Margherita Frosina di Monreale, rep. n.12472 trascritto in data 13/02/2001 ai nn. 5628 reg. gen. 3954 reg. part. tra i sig.ri (...), (...), (A) e (...) (**All. n. 4**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. n. 1**).



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. 1**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

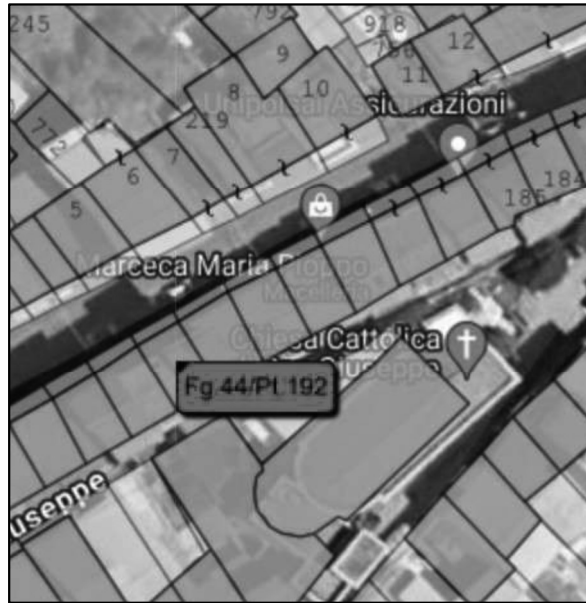


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un'abitazione unifamiliare indipendente, censito al C.F. del Comune di Monreale (PA), al fg. 44, p.la 192, sub 4, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 116 totali.

Tipologia: Appartamento all'interno di una palazzina unifamiliare a schiera di tipo popolare con tre livelli fuori terra.

Ubicazione: L'immobile si trova nel territorio di Monreale, in particolare nella frazione di Pioppo, tra Giacalone e Monreale. L'area, il cui nucleo abitato si sviluppa lungo la strada statale 186, è caratterizzata dalla presenza di abitazioni popolari a due o tre livelli fuori terra di antica costruzione, che si alternano ad edifici condominiali più grandi di più recente edificazione. Nelle immediate vicinanze, lungo la strada statale, sono presenti, ai piani terra di alcuni edifici, i servizi di prima necessità quali alimentari, farmacie, tabacchi, ufficio postale, scuole e stazione dei Carabinieri.



Caratteristiche strutturali: L'immobile, di antica costruzione, ha una struttura portante in muratura; i solai sono realizzati con travi in ferro e tavolato ligneo e la copertura è a doppia falda inclinata.

Accessi: L'immobile ha un duplice accesso; il primo dalla via Provinciale n. 261, oggi Strada Statale 186, e il secondo da persiana sulla retrostante via San Giuseppe n. 22. Le due strade si trovano a quote diverse per cui l'ingresso sulla via San Giuseppe risulta a quota inferiore (seminterrata) rispetto alla quota di piano terra dell'ingresso sulla via Provinciale.

Confini: L'edificio in cui ricade l'immobile, nella sua interezza, è confinante a Sud-Est con la via Provinciale (oggi SS186), a Sud-Ovest con fabbricato alla particella 191 (in aderenza), a Nord-Ovest con la via San Giuseppe e a Nord-Est con fabbricato alla particella 193.

Pertinenze: L'appartamento in oggetto non è dotato di alcuna pertinenza.

Dotazioni condominiali: Immobile indipendente, non in condominio.

Composizione interna: L'appartamento ha la tipica disposizione di casa unifamiliare di antica costruzione su più piani collegati da scala interna. Esso è costituito: al piano seminterrato con accesso dalla via San Giuseppe, ingresso direttamente su cucina, disimpegno con lavanderia e w.c. doccia e ripostiglio (h 1,15 m) su vano soppalcato; al piano terra, con ingresso dalla via Provinciale, un vano salotto/pranzo e un w.c. con vasca; al primo piano due camere da letto, un w.c. di servizio e un ripostiglio oltre ad ulteriore vano soppalcato in legno (altezza variabile tra 1,10 m e 1,70 m).

E' inoltre dotato di due balconi; uno sulla via Provinciale e uno sulla via San Giuseppe.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile è in condizioni generali più che buone sia nei prospetti sia negli interni, essendo stato da poco oggetto di lavori di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria. La pavimentazione e lo zocchetto sono in ceramica; le porte interne sono in legno massello di ottima qualità; gli infissi esterni sono alcuni in legno e dotati di persiane anch'esse in legno e altri in PVC con persiane in PVC; il portoncino d'ingresso è in PVC; la cucina ha un rivestimento in ceramica soltanto nella parete dedicata al piano cottura e lavello; l'appartamento è dotato di tre servizi igienici, di cui due sono completi dei quattro sanitari e tutti hanno impianto a collettori. Un servizio igienico è dotato di doccia mentre un altro è dotato di vasca da bagno. Tutti hanno pavimenti e rivestimenti, fino ad un'altezza di circa 2,00 m, in ceramica. Le pareti sono tinteggiate con idropittura. La scala interna che collega i vari piani è in parte



in muratura con rivestimento in marmo; in parte è di recente collocazione con struttura indipendente in ferro e pedate in legno. Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico presumibilmente a norma, ma da verificare, privo della relativa dichiarazione di conformità; di impianto idrico sottotraccia, collegato alla rete idrica comunale; di impianto fognario, anch'esso collegato alla rete fognaria comunale. Non vi è impianto di climatizzazione o di riscaldamento.

Attestato di prestazione energetica: Assente.

Fotografie dei luoghi: Vedi Allegato n. 2.



Foto n. 1 – Prospetto sulla via Provinciale



Foto n. 2 – Prospetto sulla via San Giuseppe





Foto n. 3 – Cucina



Foto n. 4 – Camera da letto matrimoniale



Foto n. 5 – Ingresso con corpo scala





Foto n. 6 – W.c. con doccia



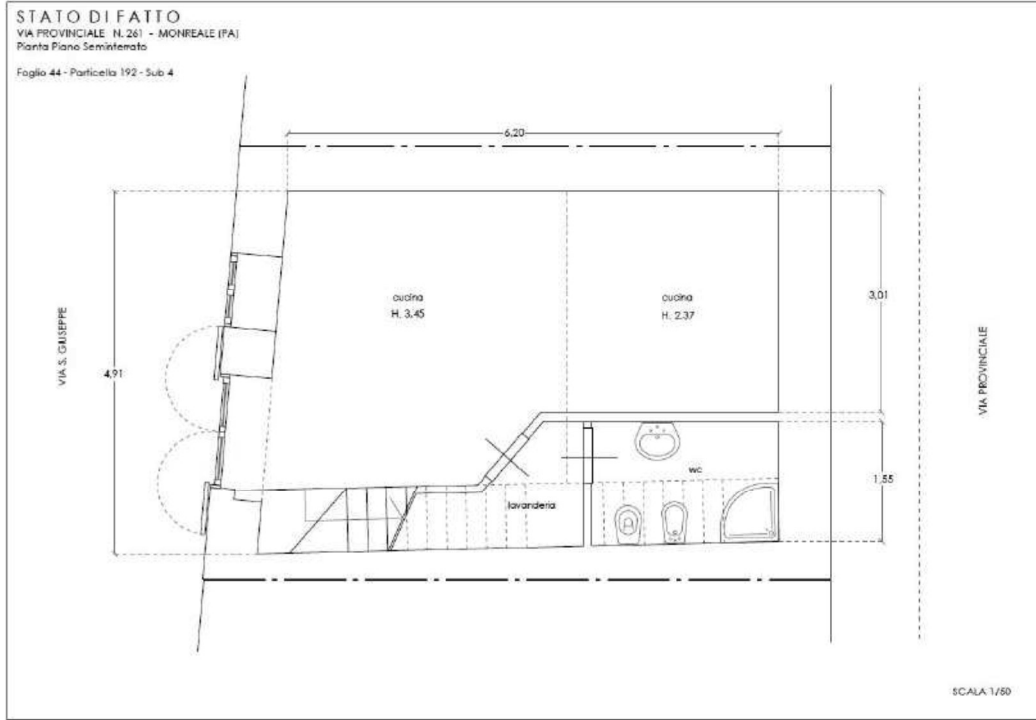
Foto n. 7 – W.c. con tre sanitari



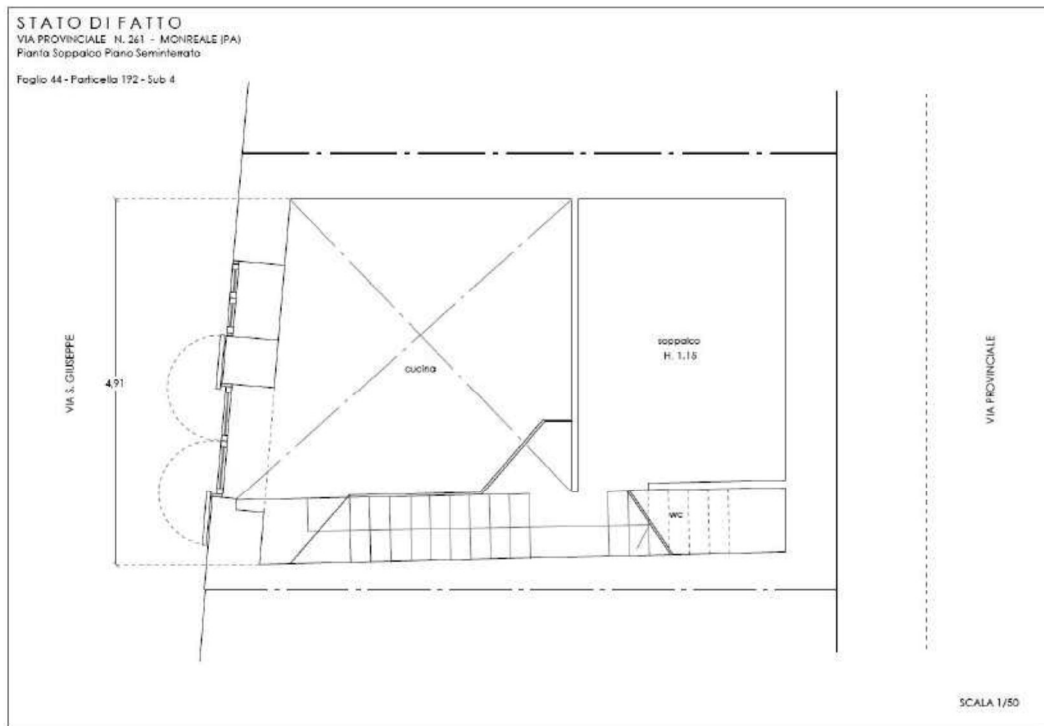
Foto n. 8 – W.c. con vasca



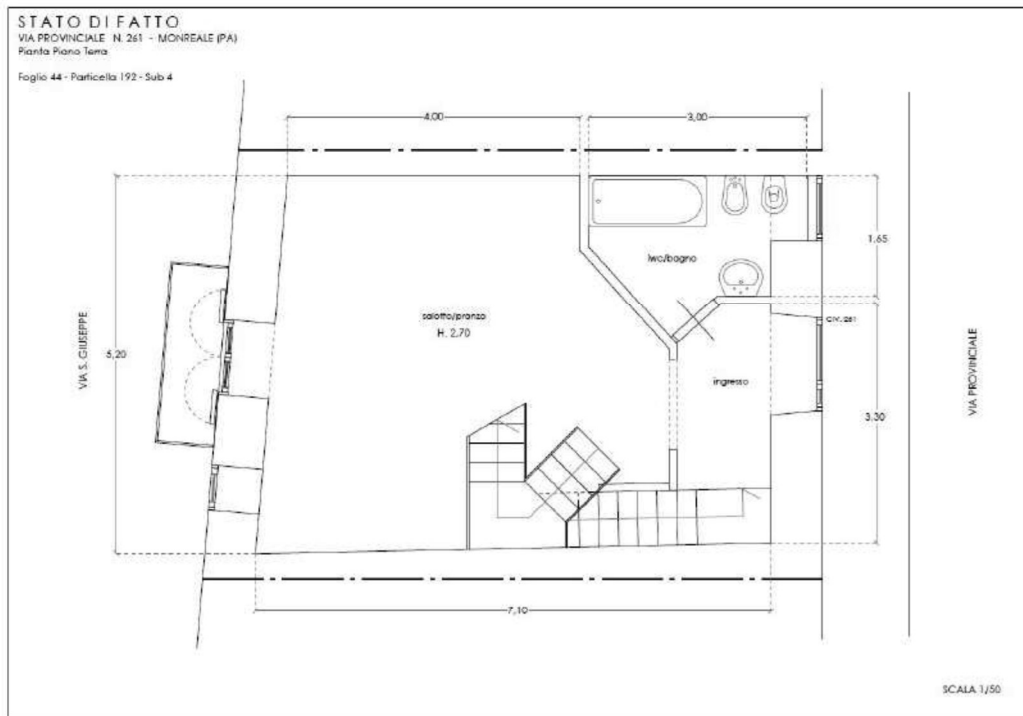
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – piano seminterrato (fuori scala):



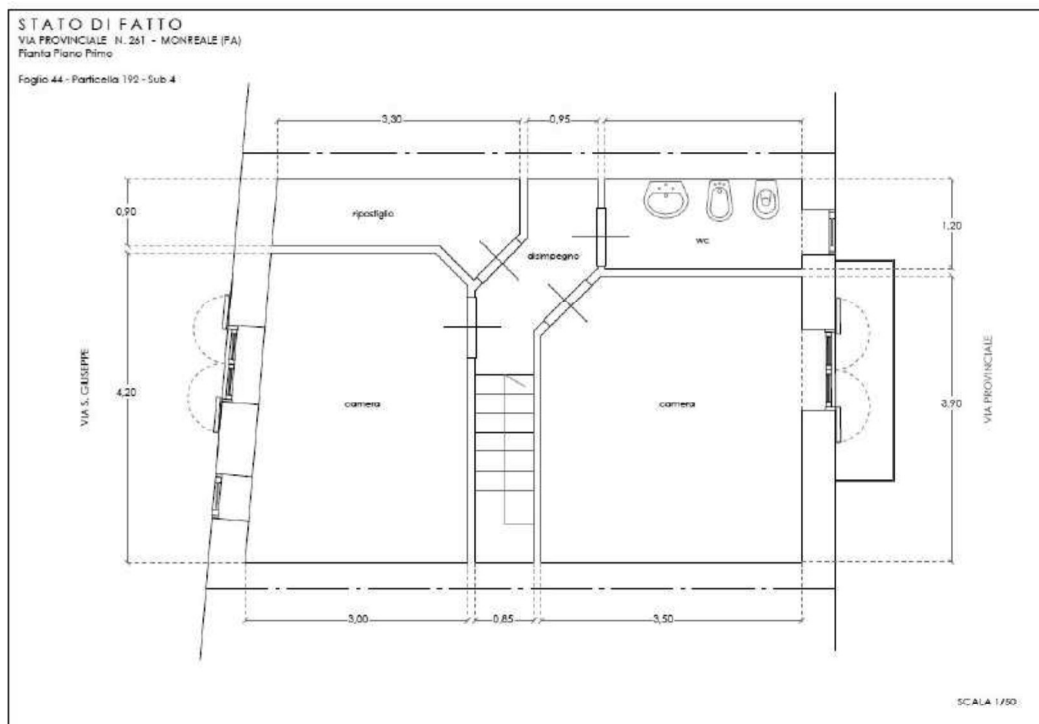
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – soppalco piano S1 (fuori scala):



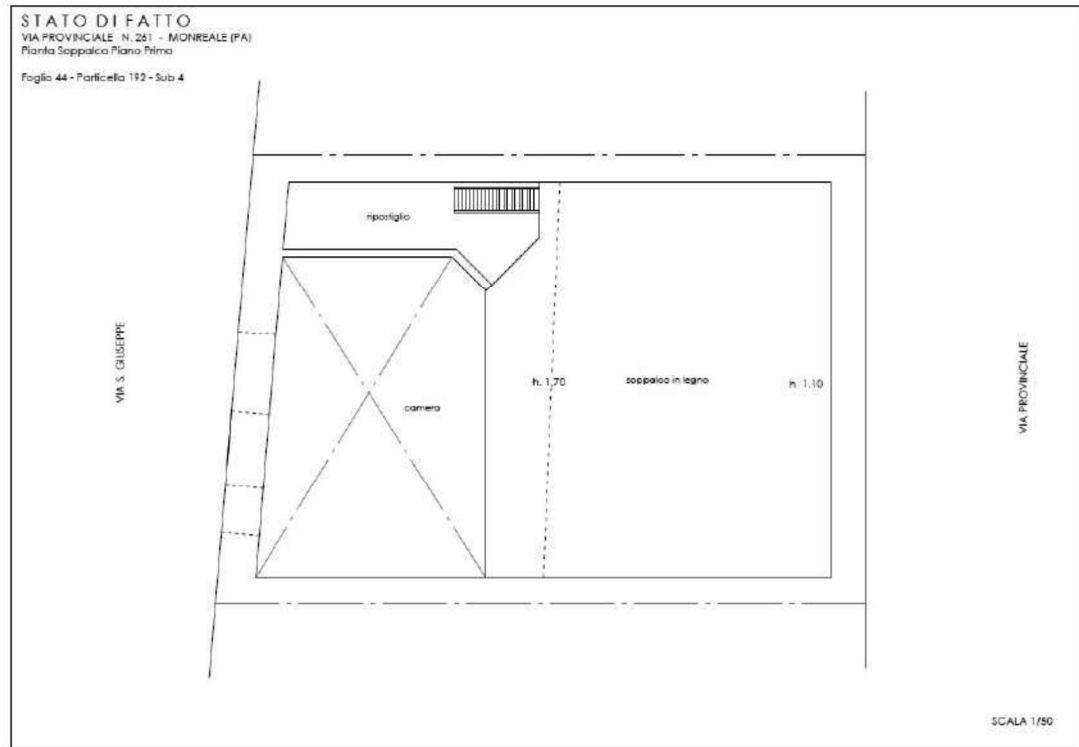
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – Piano Terra (fuori scala):



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – Piano Primo (fuori scala):



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – Soppalco piano 1 (fuori scala):



Superficie utile interna piano seminterrato: 31,00 mq

Superficie utile interna piano terra: 33,00 mq

Superficie utile interna piano primo: 34,00 mq

Superficie Lorda Piano Seminterrato: 48,00 mq

Superficie Lorda Piano Terra: 46,00 mq (detratta la superficie del corpo scala)

Superficie Lorda piano primo: 46,00 mq (detratta la superficie del corpo scala)

Superficie Lorda vani accessori (soppalchi): 10,55 mq + 22,60 mq

Superficie commerciale: 149,38 mq

Altezza utile interna: Piano S1 = 2,37 m – 3,45 m; Piano T = 2,70 m; Piano 1 = 2,70 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale, al foglio 44 particella 192, sub 4, via Provinciale n. 261, via San Giuseppe n. 22, piano S1-T-1, cat. A/4, classe 6, 6 vani, superficie catastale totale 116 mq, rendita euro 291,28.

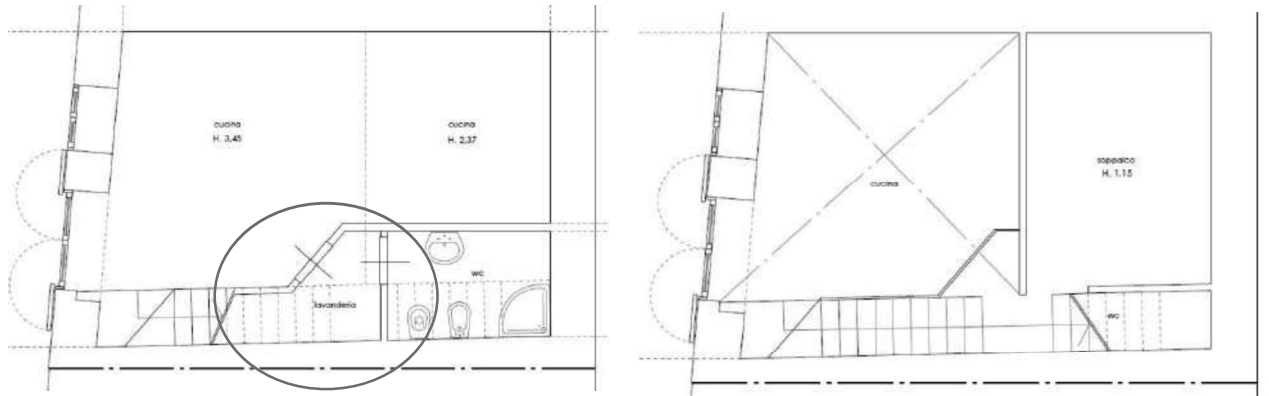


Le visure catastali attuale e storica (**All. n. 1**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, tranne per la superficie catastale totale, erroneamente indicata in 145 mq. L'immobile al sub 4 deriva catastalmente dalla fusione del sub 1 e del sub 3 ed è stato edificato nella corrispondente particella 192 del catasto terreni, oggi identificata come "Fabbricato rurale diviso in subalterni".

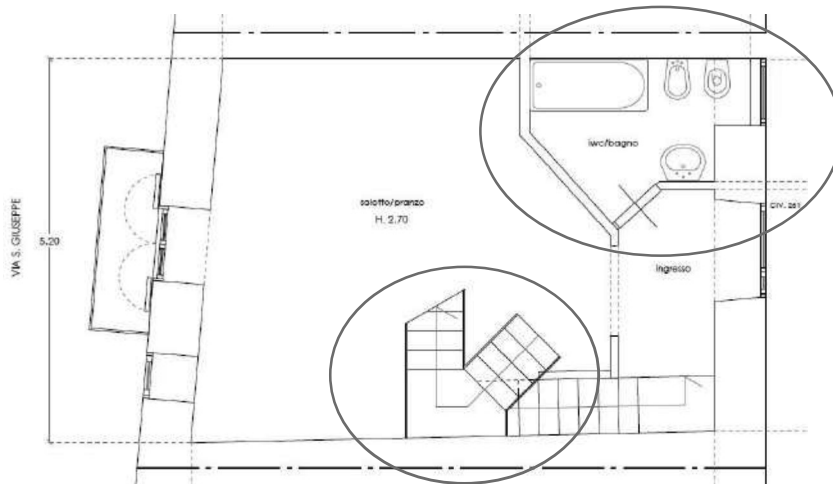
Intestatari catastali dell'immobile: sig.ra (A) per la quota di 1/1 di proprietà. In precedenza l'immobile era correttamente intestato ai sig.ri (...), (...), (...) e (A) e prima ancora i sub 1 e 3 erano intestato ai suddetti signori e alla sig.ra (...) e in origine al solo sig. (...). Si rappresenta che nella visura catastale storica del sub 1 al catasto terreni, identificato come porzione di fabbricato, risultano diversi intestatari catastali, tali sig.ri (...) (Livellario) e (...) (Concedente). Non si è in grado di chiarire se tali intestatari catastali corrispondano a precedenti proprietari del subalterno 1, comunque risalenti ben oltre il ventennio antecedente la data del pignoramento.

Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale, risalente al 03/11/1998, anno in cui risulta la fusione catastale tra il subalterno 1 e il subalterno 3, è difforme dallo stato attuale dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna dei locali nonché al corpo scala interno e lievi modifiche nel retrospetto. Nel prosieguo saranno descritte le difformità riscontrate a livello edilizio e le eventuali modalità di sanatoria. Per la regolarizzazione catastale è necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale. I costi per la regolarizzazione catastale, da detrarre al valore di stima, si possono computare in € 500,00 (eventuale IVA esclusa) per spese tecniche oltre € 50,00 per diritti catastali. Complessivamente quindi si può considerare la somma di **€ 550,00 (eventuale IVA esclusa)**.

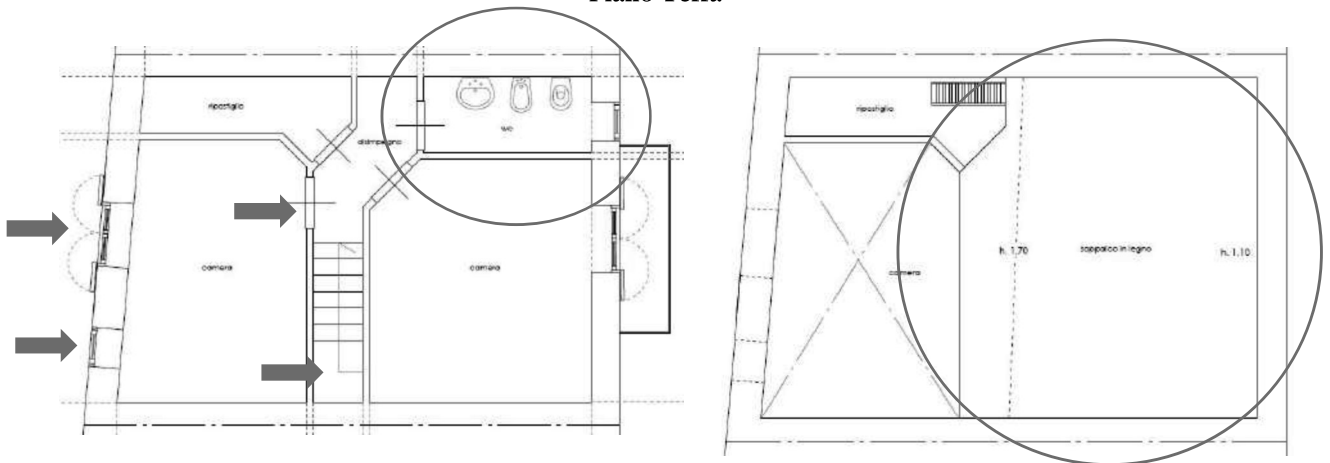




Piano Seminterrato e relativo soppalco



Piano Terra



Piano Primo e relativo soppalco

**Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle
difficoltà riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. n.3)**



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un'abitazione di tipo popolare in palazzina unifamiliare, ubicata in Monreale (PA), frazione Pioppo, via Provinciale n. 261, via San Giuseppe n. 22, piano S1-T-1.

Composta da: al piano seminterrato cucina, disimpegno con lavanderia e w.c. doccia e ripostiglio (h 1,15 m) su vano soppalcato; al piano terra, un vano salotto/pranzo e un w.c. con vasca; al primo piano due camere da letto, un w.c. di servizio e un ripostiglio oltre ad ulteriore vano soppalcato in legno. Confinante con la via Provinciale (SS 186), con la via San Giuseppe, con fabbricati alle particelle 191 e 193.

Censito al C.F. del Comune di Monreale al **foglio 44, p.lla 192, sub 4.**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1942 e successivamente sono state eseguite, in assenza di titolo edilizio, opere di ristrutturazione edilizia quali fusione, diversa distribuzione interna dei locali, inserimento di scala autoportante in luogo di scala in muratura, modifiche di prospetto, rifacimento solai, ecc.; è privo di dichiarazione di agibilità o S.C.A.; le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali d'impianto sono sanabili tramite Permesso di Costruire in Sanatoria, con un costo di circa € 15.100,00, inclusi i costi per la regolarizzazione catastale, la presentazione della S.C.A. e la redazione dell'A.P.E.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 90.725,00
(novantamilasettecentoventicinque/00)

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

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è di proprietà della sig.ra (A), giusto Atto di Divisione del 31/01/2001 in Notaio Margherita Frosina di Monreale, rep. n.12472 trascritto in data 13/02/2001 ai nn. 5628 reg. gen. 3954 reg. part. tra i sig.ri (...), (...), (A) e (...) **(All. n. 4)**. A loro volta i germani (...) erano proprietari dell'immobile, ciascuno per la quota di 1/4 indiviso, per averlo ereditato in parte dalla madre sig.ra (...), deceduta in data 19/05/1998, giuste denunce di successione n. 36 vol. 4728, n. 38 vol. 4787 e n. 45 vol. 4973 e in parte dal padre sig. (...), deceduto in data 13/01/1994, giusta dichiarazione di successione n. 21,



vol. 4181. Si rappresenta che non risultano trascritte le accettazioni di eredità né del sig. (...) né della sig.ra (...). Nell'Atto di Divisione non è indicato il titolo originario con cui il sig. (...), dante causa della debitrice, acquistava il bene oggetto della presente relazione.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in epoca antica, anteriormente al 1942, anno in cui è stato introdotto, tramite la prima legge urbanistica, l'obbligo di dotarsi di una Licenza di Costruzione all'interno dei centri abitati, come dimostrato dall'esistenza delle planimetrie catastali d'impianto, datate 1939, relative agli immobili di cui ai subalterni 1 e 3, facenti parte della palazzina. Successivamente, come dimostrato dalla presenza di una variazione catastale nel 1998, i subalterni 1 e 3 sono stati fusi in un unico immobile, che corrisponde nella consistenza a quello attuale, determinando l'odierno subalterno 4. Di recente l'immobile è stato poi oggetto di opere di ristrutturazione edilizia che hanno comportato una variazione consistente rispetto alla planimetria catastale del 1998, per quanto riguarda la collocazione di una nuova scala interna autoportante in ferro e legno; il rifacimento di alcuni solai in ferro e legno; la diversa distribuzione interna e probabilmente qualche modifica ai prospetti.

Al fine di verificare se la precedente fusione e i successivi lavori di ristrutturazione siano avvenuti con relativo titolo edilizio, non avendone avuto conferma dalla proprietaria, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Monreale, con PEC del 25/07/2024 protocollata al n. 36314, una ricerca edilizia con relativo eventuale accesso agli atti.

La ricerca effettuata presso il Comune di Monreale non ha dato alcun esito riguardo ad eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento, come confermato dall'incontro con il tecnico comunale avvenuto in data 12/09/2024. Pertanto, in assenza di alcun titolo edilizio, lo stato legittimo dell'immobile, alla luce anche dei recenti aggiornamenti normativi, è rappresentato dalla planimetria catastale di primo impianto, che nella fattispecie rappresenta il piano terra o piano seminterrato e il piano primo. In realtà la planimetria d'impianto relativa al sub 1 sembra incompleta e il confronto con lo stato attuale risulta difficoltoso per l'inesattezza delle rappresentazioni del 1939 (non chiaro se la rappresentazione riguarda il piano seminterrato o terra; assenti soppalchi, se non con



l'indicazione della linea di proiezione; assenti i balconi ecc.); pertanto si cercherà di valutare al meglio le opere eseguite negli anni, non avendo chiaramente certezza degli anni in cui le opere di fusione e ristrutturazione edilizia rappresentate nel 1998 siano state effettivamente realizzate.

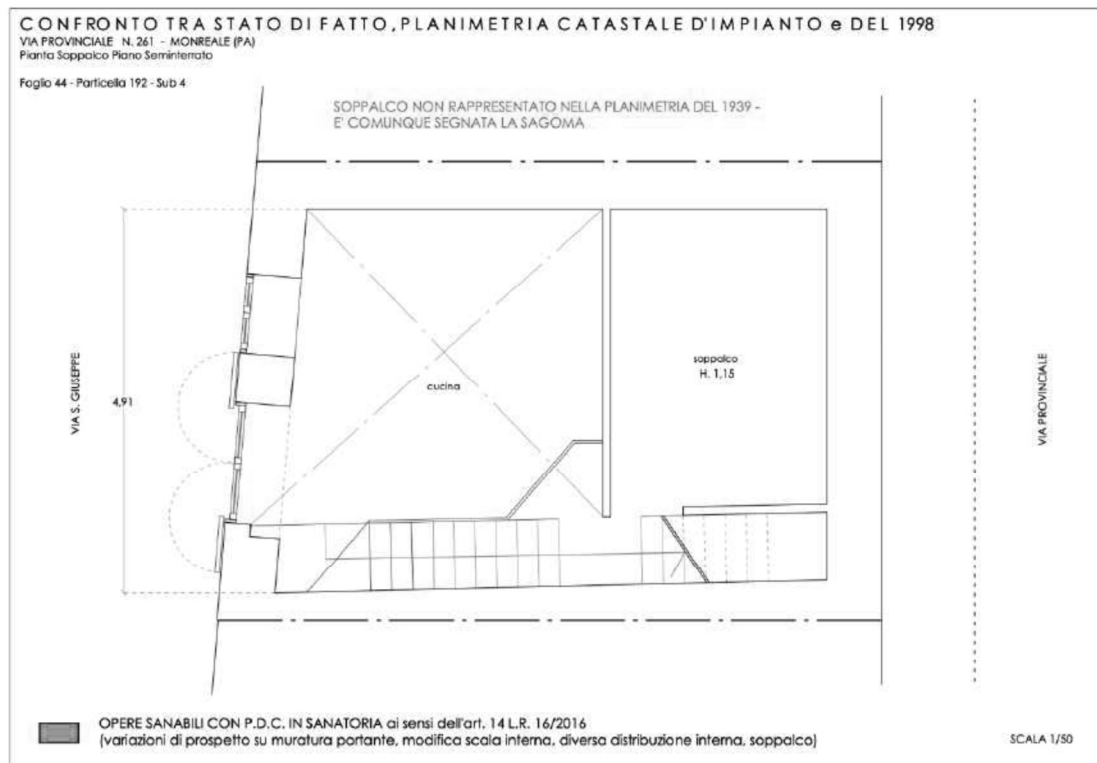
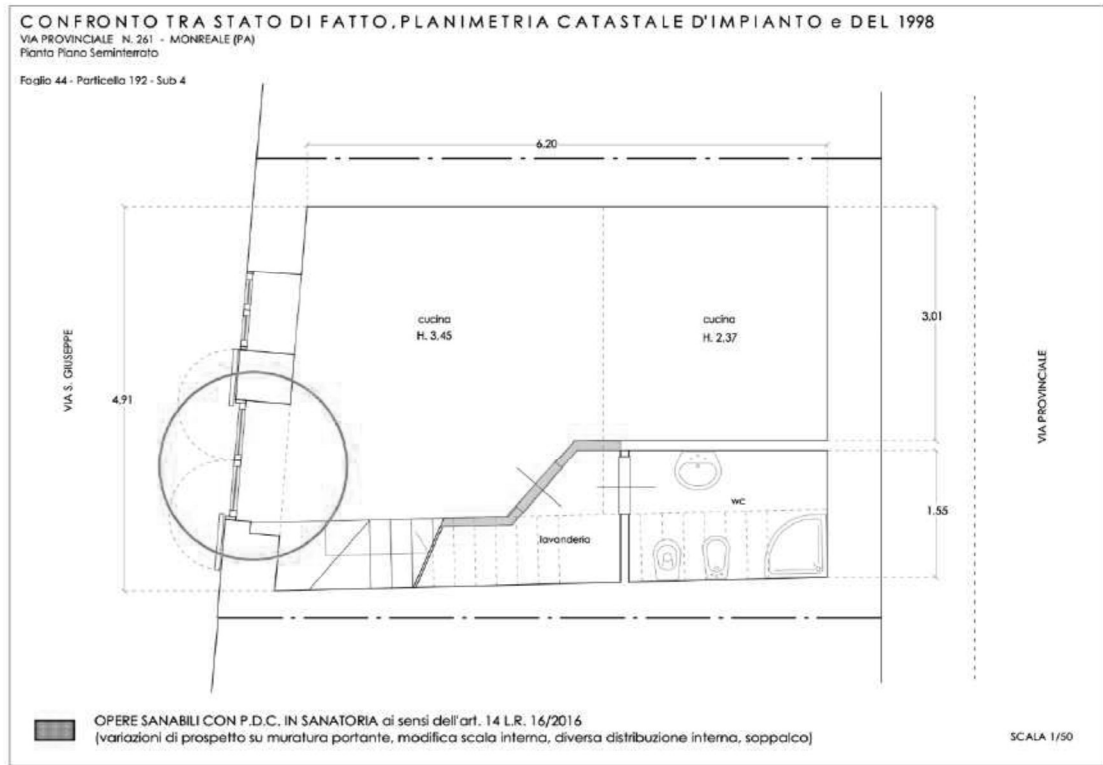
Rispetto quindi alle planimetrie catastali del 1939 dei subalterni 1 e 3, l'odierno immobile presenta le seguenti difformità:

- Variazioni di prospetto sulla via San Giuseppe con inserimento di finestre;
- Leggera modifica del prospetto principale con trasformazione di un portoncino d'ingresso in finestra;
- Fusione tra i vari piani;
- Variazioni interne relative alla collocazione della scala di comunicazione tra i vari livelli;
- Probabile rifacimento dei solai;
- Modifiche alla distribuzione interna dei locali.

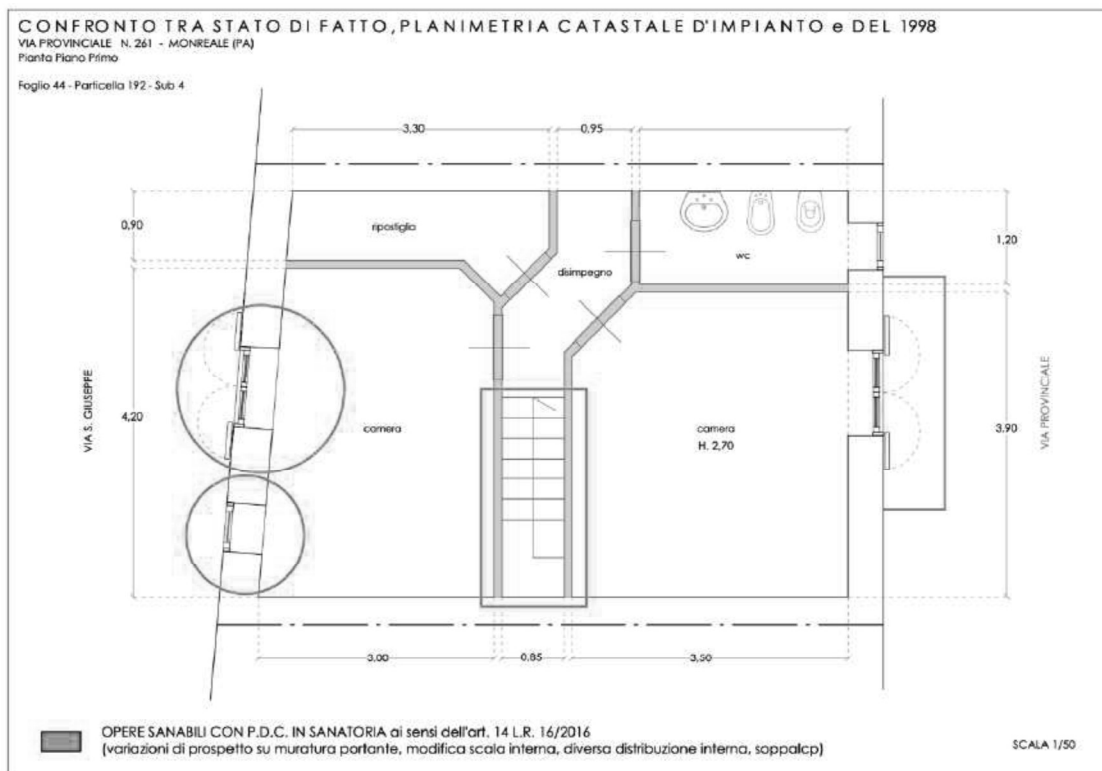
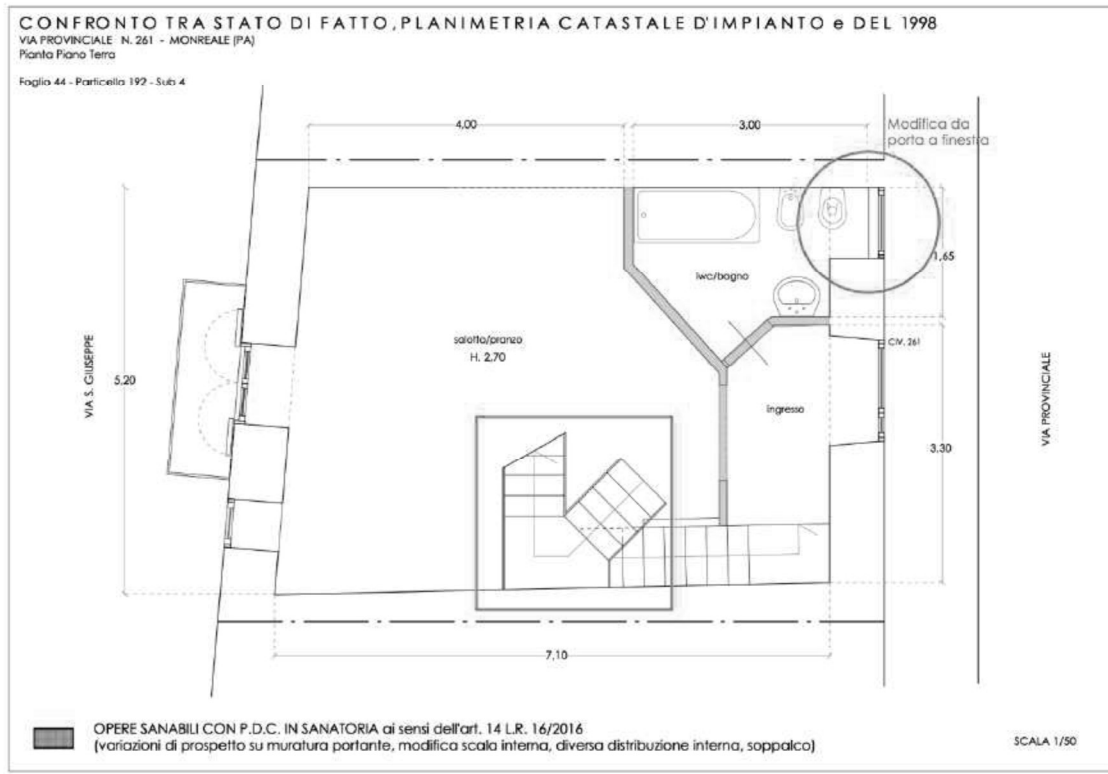
Tali opere sono sanabili tramite la presentazione di una pratica di P.D.C. in Sanatoria ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. previo il saldo della relativa sanzione, pari al doppio del 8,8% derivante dal computo metrico estimativo delle opere eseguite, e previo l'ottenimento del Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile, essendo state eseguite opere sulla muratura portante (parere ex art 21 L. 64/74); sarà inoltre necessario presentare pratica presso la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali per la modifica dei prospetti, stante l'esistenza del vincolo paesaggistico. Successivamente, verificata inoltre la conformità degli impianti presenti, deve essere presentata la pratica di S.C.A. affinché l'immobile sia dichiarato agibile e possa quindi concludersi l'iter di regolarizzazione edilizia.

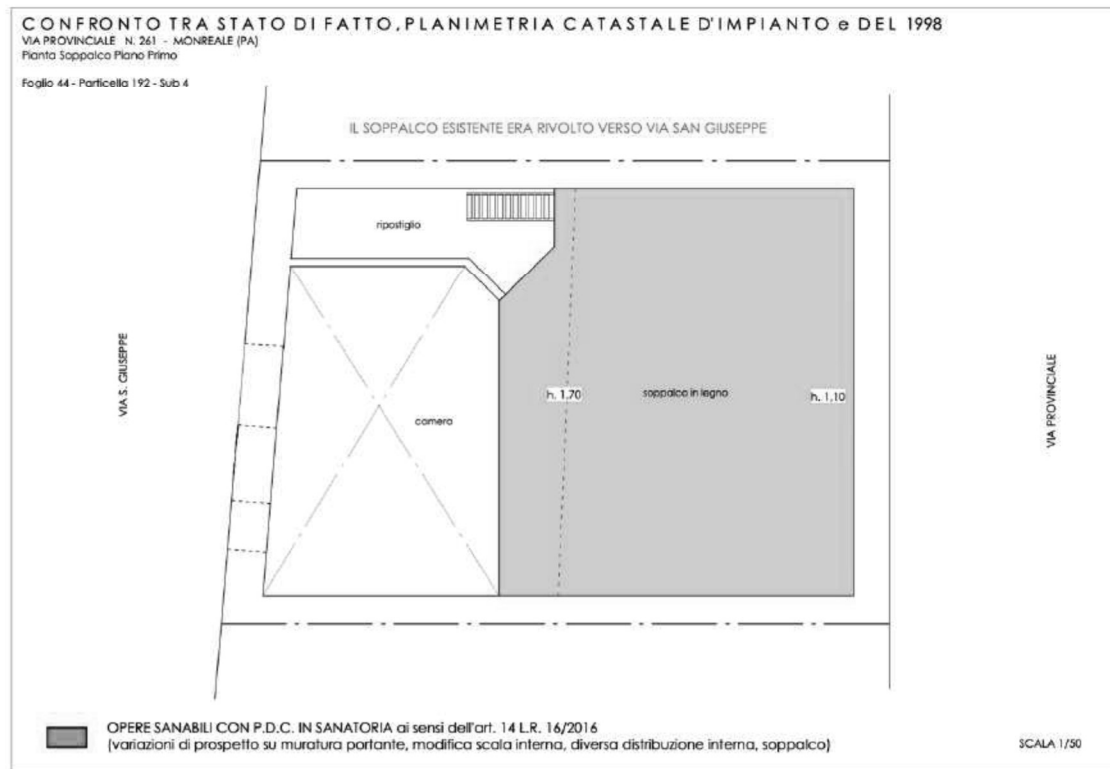


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 121/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giacomo Collura



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 121/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giacomo Collura





**Planimetrie di rilievo attuali con indicazione delle
differmità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali d'impianto e
alla planimetria del 1998 (non in scala)**

Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sono così computabili:

- Regolarizzazione edilizia tramite P.D.C. in sanatoria:

1. Diritti di istruttoria e marche da bollo
(Comune, Soprintendenza, Genio Civile) € 500,00
2. Spese tecniche per pratica edilizia, relazione paesaggistica e pratica ex art. 21 al
Genio Civile (eventuale iva esclusa) € 2.500,00
3. Sanzione (si ipotizzano lavori per un importo di € 50.000,00 – sanzione pari al
17,6% di € 50.000) € 8.800,00

- Segnalazione Certificata di Agibilità:

1. Diritti di istruttoria € 100,00
2. Certificazioni impianti presenti € 1.000,00
3. Spese Tecniche (eventuale iva esclusa) € 1.500,00



- Attestato di Prestazione Energetica € 150,00

per un totale di **€ 14.550,00** cui si terrà conto in sede di valutazione del bene. Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per quanto riguarda le spese tecniche, le sanzioni ed eventuali diritti di istruttoria che potrebbero variare.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata con il figlio sig. (...); entrambi hanno la residenza anagrafica presso lo stesso.

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 14.400,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 550,00** come determinato in risposta al quesito n.3;
- Attestato di Prestazione Energetica con un costo di circa **€ 150,00**.

I suddetti costi, computati quindi in circa **€ 15.100,00** 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 dalla scrivente esperto in data **12/09/2024 (All. 1)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 24/10/2008 n.ri 63106/13295 presso il Notaio Frosina Margherita di Monreale del 21/10/2008, rep. 25068/6350 a favore di Banca Carige S.p.A., per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 20 anni, a carico di (A);



- TRASCRIZIONE di Pignoramento Immobiliare n. 1353 del 08/03/2023, trascritto in data 04/04/2023 ai n.ri 16209/13053 a favore: AMCO-Asset Management Company S.p.A. e contro (A).

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico. Come già indicato nella visura catastale storica al catasto terreni del subalterno 1, da cui deriva l'attuale subalterno 4, risulta un diritto di livellario da parte di un privato nei confronti di un altro soggetto privato. Tuttavia non si è riscontrata traccia di tale circostanza nei titoli di proprietà acquisiti; considerando che sono abbondantemente trascorsi venti anni dalla data del pignoramento, in ogni caso un eventuale livello si può considerare acquisito per *usucapione*, ricorrendone le condizioni.

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

L'immobile pignorato è un immobile unifamiliare facente parte di una palazzina indipendente in ottime condizioni d'uso sia esterne sia interne. Non vi sono quindi spese di gestione ordinarie o straordinarie previste né si è a conoscenza di eventuali procedimenti legali in corso.

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

Criterio di stima

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della



stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione o dello stesso stato manutentivo.

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;
- coefficiente stato locativo: tiene conto del deprezzamento da applicare in caso di immobili locati rispetto ad immobili liberi;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;
- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;
- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 e dalla norma UNI 10750:2005, per quanto riguarda il calcolo delle superfici di eventuali pertinenze, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **149,38 mq**, data dalla somma:



- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;
- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;
- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino ai primi 25,00 mq e al 2% per i mq ulteriori;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine, soppalchi ecc. computate al 25%;

Come riportato nella sottostante tabella:

SUPERFICIE LORDA PIANO S1	48,00 mq
SUPERFICIE NETTA PIANO S1	31,00 mq
SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA	46,00 mq
SUPERFICIE NETTA PIANO TERRA	33,00 mq
SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO	46,00 mq
SUPERFICIE NETTA PIANO PRIMO	34,00 mq
SUPERFICIE SOPPALCHI (10,55 + 22,60) =	33,15 mq
SUPERFICIE BALCONI (2,00 + 2,40) =	4,40 mq
SUP. COMMERCIALE = 48,00 + 46,00 + 46,00 + (4,40 x 25%) + (33,15 x 25%) =	149,38 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

I valori al mq per la stima dell'immobile sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:



- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in esame. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'Agenzia Desiderio di Casa per quanto riguarda un appartamento di 104 mq in vendita in via Acqua del pero al prezzo di € 85.000,00; dall'Agenzia Rexer, per quanto riguarda un appartamento di 79 mq in vendita in via Provinciale n. 46 al prezzo di € 63.500,00; dall'Agenzia ReMax Platinum 9 per quanto riguarda un appartamento di 98 mq, oltre box auto di pertinenza, in vendita in via Provinciale n. 10 al prezzo di € 125.000,00. Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame in discreto stato di manutenzione, pari a 900,00 €/mq.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2023, per il Comune di Monreale, zona E1/Suburbana/FRAZIONE PIOPPA compresi tra 450 e 610 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo popolare in stato conservativo Normale e il prezzo medio nel mercato immobiliare per gli immobili dello stesso tipo, si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di **€ 750,00**, considerando le generali più che buone condizioni dell'immobile e della palazzina in cui ricade. Questo



valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'immobile pari a 149,38 mq e i coefficienti specifici dell'immobile pari a:

- coefficiente vetustà edificio = 1,00 (stabile di antica costruzione ma in buone condizioni generali in quanto di recente ristrutturazione)
- coefficiente stato locativo = 1,00 (immobile libero)
- coefficiente funzionalità = 0,90 (tipica abitazione unifamiliare su più livelli con uno o due vani per piano);
- coefficiente posizionale = 1,00 (palazzina indipendente);
- coefficiente qualità materiali = 1,05 (materiali di buona fattura);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 1,10 (condizioni più che buone);
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,90 (impianto elettrico verosimilmente a norma ma da verificare; assenza di impianto di riscaldamento);
- coefficiente di commerciabilità = 0,95 (le possibilità di commerciabilità sono discrete dato il relativo mercato dell'area di Pioppo);

si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,9875.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$750 \text{ €/mq} \times 149,38 \text{ mq} \times 0,9875$$

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 110.634,56.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 14.550,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 550,00 circa

Dunque, arrotondando, il valore di stima dell'immobile verrà **deprezzato di euro 15.100,00**



$$V = € 110.634,56 - € 15.100,00 = € 95.534,56$$

Pertanto, approssimando tale cifra, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 95.500,00 (novantacinquemilacinquecento/00 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:

$$€ 95.500,00 - 5\% \text{ di } € 95.500,00 = \mathbf{€ 90.725,00 \text{ (novantamilasettecentoventicinque/00)}}$$

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Documentazione Ipo-catastale |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione grafica |
| ALLEGATO 4 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 5 | Quotazioni ed esempi |

Palermo, data 13/09/2024

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. GIACOMO COLLURA

