

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 380/2023

EVOLVE SPV S.R.L.
Contro
{A}

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. RE FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. / DOTT. ANTONINA ALERIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE PER PUBBLICITA'
LOTTO UNICO

1½ di un appartamento sito in Partinico (Pa), Via Porcaro n. 35, piano 1, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P 3091, sub. 1975, cat A/4, vani 2 e 1½ del piano 2, cat. A/4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3092, sub. 1975.

Esperto stimatore: architetto Cristina Bonanno



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1\2 di un appartamento sito in Partinico (Pa), Via Porcaro n. 35, piano 1, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P 3091, sub. 1975, cat A\4, vani 2 e 1\2 del piano 2, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3092, sub. 1975.

PREMESSA

Con provvedimento del 21 novembre del 2024 il Giudice dell'esecuzione dott.re Fabrizio Minutoli 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 22 novembre 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. Antonina Alerio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 16 dicembre 2024.

In data 16 dicembre 2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda 1\2 di un appartamento sito in Partinico (Pa), Via Porcaro n. 35, piano 1, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3091, sub. 1975, e 1\2 del piano 2, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3092, sub. 1975.

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: L'immobile in oggetto risulta di proprietà del {A} e {B} per i diritti di ciascuno 1\2 di piena proprietà. contro {C }per i diritti di 1/2ciascuono di proprietà, loro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Morreale, stipulato il 23/08/1992 rep. 4792 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/09/1982 n. 19281.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. n. 2, 3)**, ma le planimetrie catastali sono solo quelle storiche del 1975 e mostrano ambienti molto più piccoli rispetto a quelli odierni.

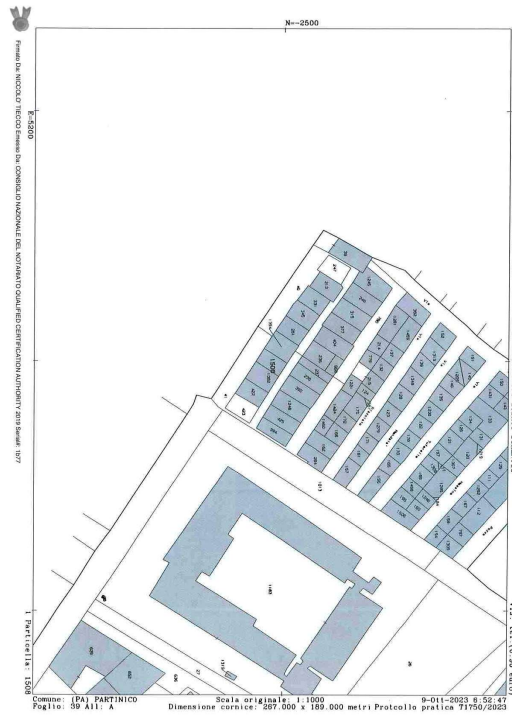
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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



Ortofoto attuale (da Google Earth)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 380/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Cristina Bonanno



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 1\2 di un appartamento sito in Partinico (Pa), Via Porcaro n. 35, piano 1, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3091, sub. 1975, e 1\2 del piano 2, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3092, sub. 1975.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Partinico, via Porcaro n. 35

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

Accessi: n. 1 accesso dalla via Porcaro

Confini: Confinante con la Porcaro a sud, con la via Via Corvo a nord, con proprietà privata ad est ed ovest.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna:

all'appartamento del primo piano vi si accede tramite un corpo scala diretta da un portoncino sulla via Porcaro n. 35 (fotografie n. 1, 2, 3, 4, 5, 6) ed è così composto:

un salotto di medie dimensioni con ripostiglio e bagno, da un arco si accede ad una sala da pranzo con cucina. Considerato che l'appartamento non è ammobiliato si vede che sebbene le condizioni della struttura siano buone si dovrebbero fare un p di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

I pavimenti, tranne nel bagno sono in mattoni di gres porcellanato 40*40, le pareti sono intonacate.

Gli infissi interni che quelli esterni sono in legno e sempre in sufficienti condizioni. (Fotografie n. 7, 8, 9, 10, 11).

l'appartamento presenta al secondo piano presenta:

tre stanze da letto, un bagno, un ripostiglio ed una scala che immette al sotto tetto.

Come per il piano sotto, i pavimenti, tranne nel bagno sono in mattoni di gres porcellanato 40*40, le pareti sono intonacate, gli infissi interni che quelli esterni sono in legno. (Fotografie n. 11, 12, 13, 14, 15)

Dal secondo piano si accede ad un ampio sottotetto della stessa quadratura dei piani sottostanti, ma con copertura a doppia falda che permette sono ad uso ricovero tecnico di cisterna ed utensili vari, ad oggi si presenta al rustico.

Nel sottotetto, durante il sopralluogo si è controllata la copertura che è stata prevalentemente realizzata in ethernet, ma ricordiamo che essendo abusiva e senza possibilità di sanatoria, andrà demolita ma con un iter di "Smaltimento speciale".
(Fotografie n. 15, 16, 17)

Nel calcolo dei costi della demolizione verrà considerato il costo dello smaltimento.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le condizioni di manutenzione non sono molto buone, anche se non ho visto alcun danneggiamento nei piani, il sottoscala che porta al primo piano è un disastro come si vede nella fotografia n. 6, per il resto l'appartamento è disabitato da un po' pertanto non è immediatamente abitabile, l'appartamento si presenta in ordine e gli impianti che ho potuto testare non erano funzionanti, poiché non attivi. Pertanto a mio avviso non corrispondono agli adeguamenti delle normative vigenti.

Il problema serio si riscontra nel sottotetto, in quanto la copertura è stata prevalentemente realizza in ethernet, pertanto di deve prevedere lo "Smaltimento speciale".

Nel fascicolo vi sono dei passaggi riguardante questo argomento analizzati dal custode giudiziario

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)



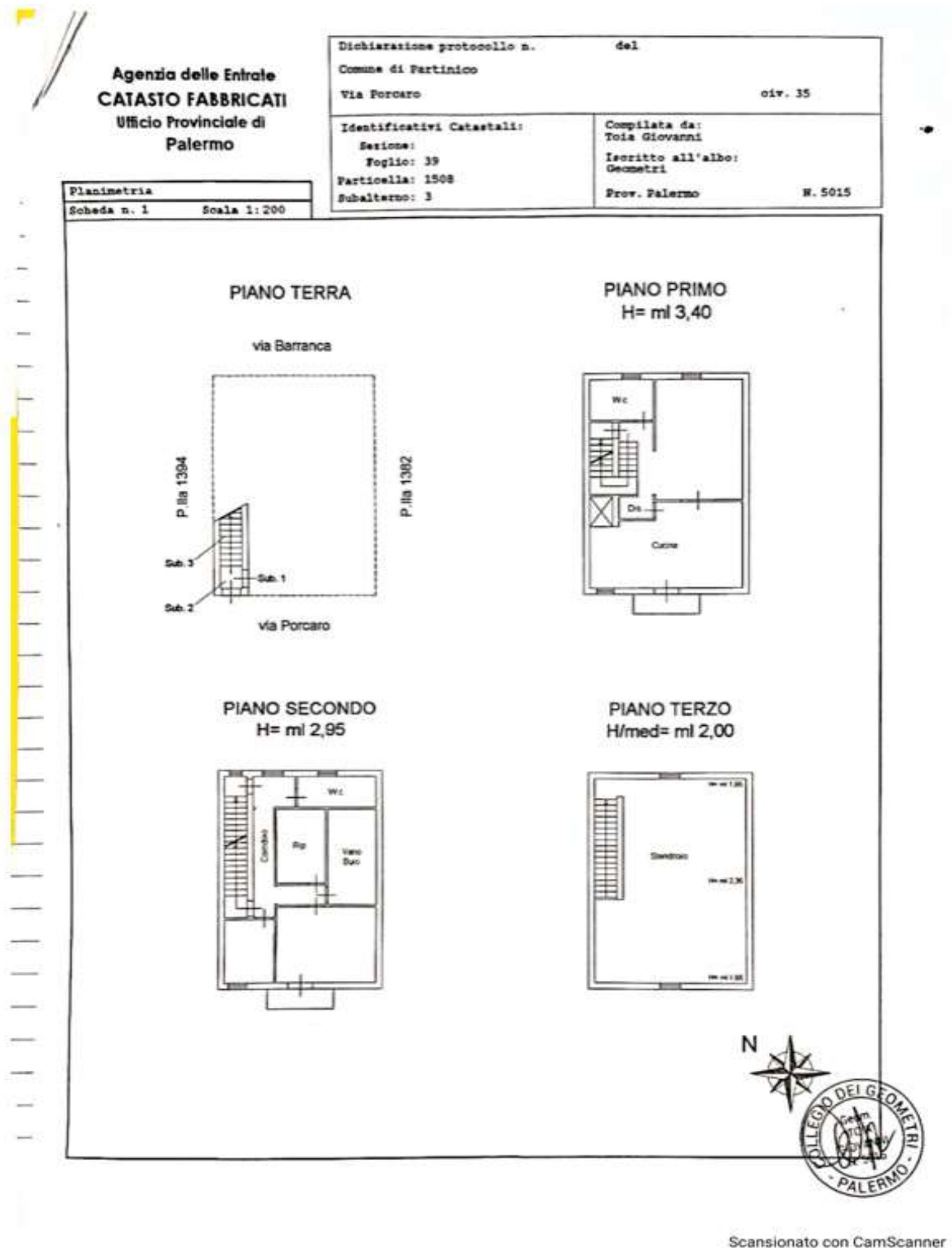
Foto n. 2 vista dal balcone



Foto n. 3 salotto libero, primo piano



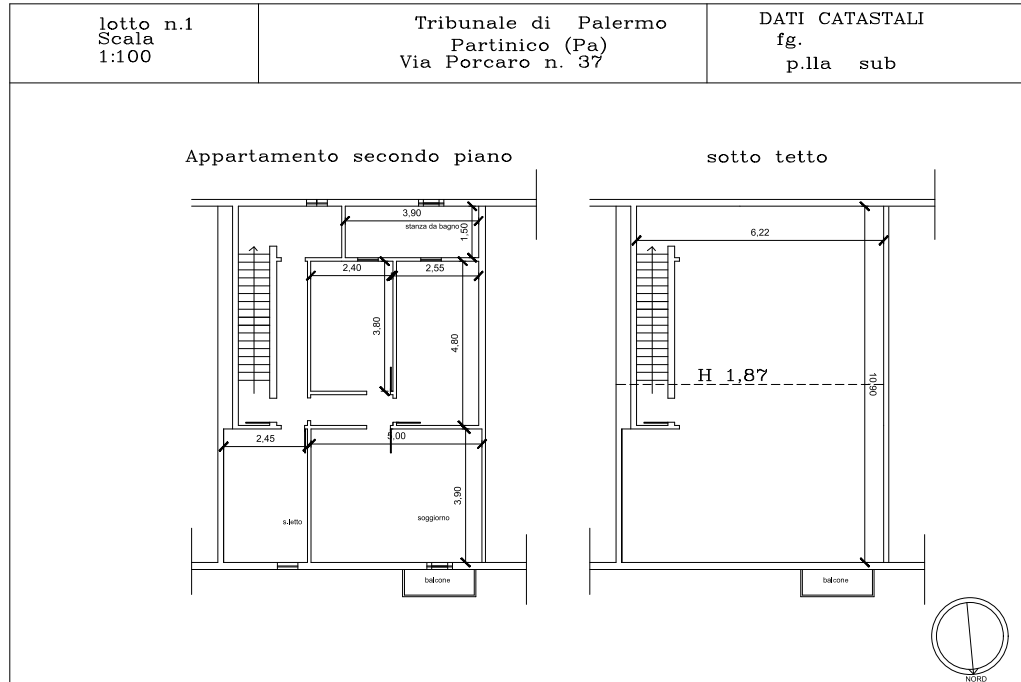
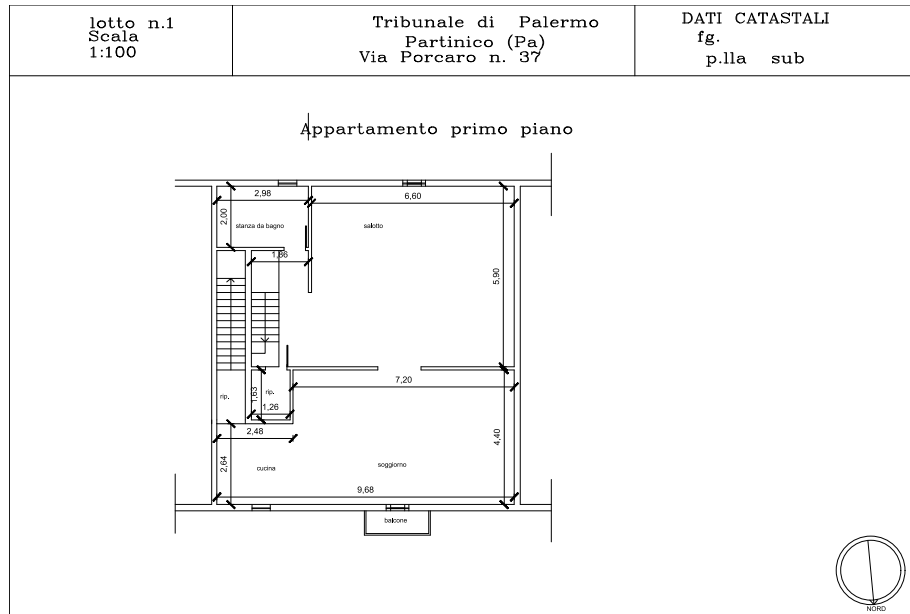
Fotografia n. 4 cucina primo piano



Planimetrie catastali del DOCFA

(All. n 3)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 380/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Cristina Bonanno



Rilievo mio del primo piano, secondo e sottotetto, alla data del sopralluogo. (All. n. 1)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito da 1\2 di un appartamento sito in Partinico (Pa), Via Porcaro n. 35, piano 1, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3091, sub. 1975, e 1\2 del piano 2, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3092, sub. 1975.

Le visure catastali attuale, mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento e con il mio rilievo.

Intestatari catastali dell'immobile: {A} e {B}

Planimetria catastale: *Come si può evincere dalle planimetrie in allegato, lo stato di fatto corrisponde a quella castale.*

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Il lotto è costituito da 1\2 di un appartamento sito in Partinico (Pa), Via Porcaro n. 35, piano 1, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3091, sub. 1975, e 1\2 del piano 2, cat A\4, vani 2, in catasto al NCEU al fg. 1, part. P3092, sub. 1975.

Piano primo: composto da due ampi vani, n. 1 bagno, un balcone, un ripostiglio e un corpo scala.

Piano secondo: composto da tre stanze da letto n. 1 bagno, un balcone e un corpo scala.

Sotto tetto: un unico vano, stenditoio, con copertura a falde

Confinante con la Porcaro a sud, con la via Via Corvo a nord, con proprietà privata ad est ed ovest.

ZTO: Centro Storico, zona A1, sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'immobile è dotato di Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori Edili prot. 1816 del 4 dicembre 1962 pratica n. 89

Descrivere le eventuali difformità riscontrate rispetto ai titoli concessori e le se le stesse sono sanabili o meno, indicandone i costi.

Come già indicato nel capitolo riguardante il catasto, non vi sono delle difformità, tranne per il fatto che due piani non sono autorizzati sebbene siano accatastati.

I disegni che allegherò sono gli stessi dei catastali, ma non dello stato di progetto depositato. Infatti le variazioni sono molto importanti, anzi il progetto autorizzato presenta solo il piano terra e primo. Il piano secondo e lo stenditoio sono abusivi senza alcuna possibilità di essere sanati.

Essendo stato realizzato e autorizzato nel 1962, l'unico modo per procedere è demolire i piani non autorizzati.

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: € 22.532,00 (ventidue mila cinquecento trenta due)

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

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 Partinico con prot. n. 1812 pratica n. 89 del 4 dicembre del 1962 (**All. n. 8**).

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

1. Modificati gli interni del primo piano
2. Costruito il secondo piano
3. Costruito un sotto tetto

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

Per il punto 1. si può procedere con una CILA Tardiva

Per il punto 2. si deve demolire

Per il punto n. 3 si deve demolire.

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

1. la nuova distribuzione del primo piano

Costo del tecnico per la pratica al Comune della Cila tardiva = **€ 1.250,00** * oneri CILA tardiva sanzione **€ 1.000,00** spese di istruttoria **€ 170,00**= **€ 2.420,00**

2. 3. demolizione secondo e terzo piano: prezzo a corpo con dismissione Ethernet nel sottotetto, a richiesta delle ditte, demolizione e trasporto a discarica **€ 20.000,00**.

Istanze in corso non ne ho trovate e se esaminiamo la planimetria catastale è esattamente conforme allo stato di fatto, ma non sono quelli autorizzati con Il Nulla Osta allegato. Per cui una pratica che si sarebbe dovuta presentare era una sanatoria ma entro il 2004, quindi ad oggi i due piano, secondo e terzo sono abusivi.

Le difformità non sono regolarizzabili per i seguenti motivi, perché nel Centro Storico non ci sono più sanatorie aperte, inoltre siamo in zona vincolata ad interesse paesaggistico, per non peggiorare la situazione con l'Ethernet del sottotetto.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, che ammontano ad un totale di **€ 24.120,00** saranno detratti dal valore di stima.

L'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 libero.

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 € 2.420,00** 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.
- Costi di demolizione e dismissione ethernet € 20.000,00

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 2025 (All. 6)**

- L'immobile in oggetto risulta di proprietà del {A} e {B} per i diritti di ciascuno 1/2 di piena proprietà e che a tutto il 2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e

trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie o natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** N. 1792 del 02\05\2012 favore: Banco Emiliano Romagnolo SPA con sede in Bologna e contro: {A}; per Euro 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale,: Tribunale di Bologna, in data 30\01\2012 rep. 977.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 8988 del 30\03\2017 a favore: Intesa San Paolo SPA con sede in Torino e contro {A}, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Palermo, in data 04\03\2017 rep. 1366\2017.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 22586 del 28\07\2017 a favore: Intesa San Paolo SPA con sede in Torino e contro {A}, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Palermo, in data 10\07\2017 rep. 4024\2017.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 37133 del 03\10\2017 a favore: EVOLVE SPV srl con sede in Conegliano Veneto (Tv) e contro {A}, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Palermo, in data 25\07\2023 rep. 4036\2023.

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 € 60,00 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 del primo piano é pari a **108,55 mq** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano primo

Superficie utile interna: 108,10 mq.

Balcone: $1,7 \text{ mq} \cdot \frac{1}{4} = 0,45$

Superficie commerciale: $108,10 + 0,45 = 108,55 \text{ mq.}$

Altezza utile interna: 3,00 ml

Piano secondo

Superficie utile interna: 80,00 mq.

Balcone: $1,7 \text{ mq} \cdot \frac{1}{4} = 0,45$

Superficie commerciale: $80,10 + 0,45 = 80,55 \text{ mq.}$

Altezza utile interna: 3,00 ml

Piano terzo o sottotetto

Superficie utile interna: 80,00 mq.

Superficie commerciale: $80,00 \cdot \frac{1}{4} = 20,00 \text{ mq.}$

Altezza media interna: 1,50 ml

Totale commerciale piano primo mq. 108,55

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 2024, che indica per Partinico 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 Partinico oscillanti tra un minimo di € 400,00/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 € 650,00/mq.

Il valore medio rilevato (V_{mu}) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (V_m) dell'immobile pignorato:

$V_m = V_{mu} \text{ (valore medio unitario)} \times S. \text{ tot (superficie commerciale)}$

Appartamento sito al piano 1° di via Porcaro n. 35 a Partinico (Pa), iscritto al NCEU di Palermo al fg. 1, particella P3091 sub. 1975, avendo tenuto, dalle predette indagini un valore unitario, applicherò il valore di € 650,00/mq. si è proceduto al calcolo del valore globale.

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 650,00 x mq. 108,55 = € 70.557,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.420,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00.
- Costi di demolizione 2° e 3° piano copertura in ethernet € 20.000,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 70.557,00**

$$V = € 70.557,00 - (€ 20.000,00 - € 2.420,00 - € 500,00 - € 200,00) = \mathbf{€ 47.437,00}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 47.437,00 (quaranta settemila quattrocento trentasette 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:

$€ 47.437,00 - 5\% = € 45.065,15$ (che si arrotondano in € 45.065,00, ovvero quaranta cinquemila zero sessanta cinque,00)

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

Trattasi di 1\2 del valore del lotto, escluse tutte le spese l'appartamento è sceso ad € 45,065,00, di questo dobbiamo considerarne solo la metà pertanto la quota indivisa è di € 22.532,00

ELENCO ALLEGATI PROCEDURA 380 DEL 2023:

ALLEGATO 1	estratto di mappa
ALLEGATO 2	planimetria stato di fatto
ALLEGATO 3	planimetria catastale
ALLEGATO 4	portale Stimatrix forMaps
ALLEGATO 5	ortofoto di google maps
ALLEGATO 6	ricevuta Pagopa per Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 7	verbale di sopralluogo
ALLEGATO 8	Nulla Osta per lavori edili del Comune di Partinico
ALLEGATO 9	repertorio fotografico

Palermo, data 15\04\2025

L'Esperto stimatore
Architetto Cristina Bonanno