

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ALESSIA LUPO

* * * * *

**Esecuzione immobiliare promossa da Banca Popolare Sant'Angelo
(oggi Cerved Credit Management S.p.A.) contro (A) ed eredi (n.
1382/1995 R.E.)**

* * * * *

PERIZIA PER PUBBLICITA'
DELL'ING. PIETRO BARRESI RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO IN
BALESTRATE VIA IV NOVEMBRE N. 81, PIANO TERRA, ISCRITTO ALLA
PARTICELLA 3417 SUB 2 DEL FOGLIO 9 DEL C.F. (EX PARTICELLE
1068 SUB 1 E 1071). LOTTO 2

* * * * *

QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto notificato il 25/11/95, trascritto in data 22/12/95 ai nn. 46392 R.gen. 35171 R.part. (e trascrizione rinnovata in data 22/12/15 ai nn. 53755 R.gen. 39085 R.part.), la Banca Popolare Sant'Angelo, poi Finanziaria San Giacomo S.p.A., oggi Cerved Credit Management S.p.A. n.q. di mandataria del Credito Valtellinese, ha sottoposto a pignoramento il seguente bene di proprietà per la quota di 1/3 (1/9 ciascuno) delle signore **(B)** ⁽¹⁾, **(C)** e **(D)** (eredi di **(A)**), così descritto:
"1/3 di casa inabitabile sita in Balestrate nella via IV Novembre n. 81, 85, 87, composta da tre vani: registrata nel N.C.E.U. al foglio 9

(1) Le identità delle persone a cui si riferiscono le sigle alfabetiche sono specificate a parte.



particella 1068/1 e particella 1071". Tale bene oggi corrisponde in parte all'immobile sito in Balestrate via IV Novembre n. 81 p.t., in catasto al Foglio 9 particella 3417 sub 2 (oggetto del presente lotto di vendita) e in parte all'immobile sito in Balestrate via IV Novembre n. 87 p.t., in catasto al Foglio 9 particella 3417 sub 1 (oggetto del lotto di vendita n. 1), entrambi di proprietà per la quota di 1/9 ciascuno di **(B)**, **(C)** e **(D)** (eredi di **(A)** proprietario per la quota di 1/3), come si rileva dalla successione del 13/09/2006 (All. 1) e dalla visure catastali attuale e storica, riportate rispettivamente negli allegato 2 e 3.

La quota di proprietà pari a 1/3 è pervenuta al signor **(A)** in forza dell'atto di compravendita in Notaio Francesco Pizzuto del 01/06/1983 rep. 164487 racc. 6139, registrato il 14/06/1983 ai n. 13534, trascritto a Palermo il 23/06/83 ai nn. 23761/19402 (All. 4); come si evince anche dall'allegato 3.

Di seguito riporto le immagini satellitari dei luoghi, estratte da Google Earth (Foto 1, 2) e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 9, nei quali ricade l'immobile pignorato (All. 5).



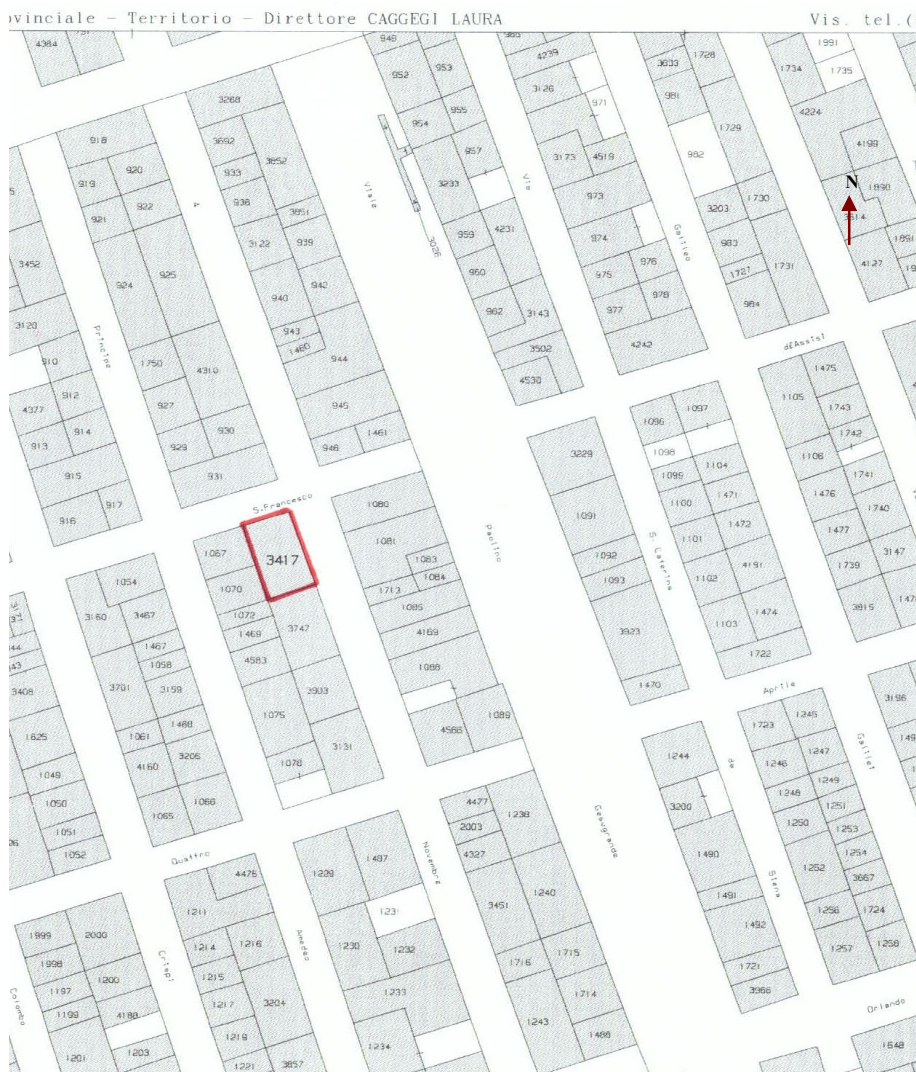


FOTO 1 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH



FOTO 2 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 9

La particella 3417 sub 2, oggetto di pignoramento per la quota di 1/3, confina a nord con la via S. Francesco D'Assisi, a ovest con la particella 1067, a sud con la particella 3417 sub 3 e 3417 sub 6, a est con la via IV novembre, come si vede in parte dall'elaborato planimetrico (All. 6) e dall'estratto di mappa (All. 5).

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE IL BENE COMPONENTE IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO



L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra di una palazzina che ricade in prossimità del centro abitato di Balestrate a circa 500 m dal mare. L'edilizia circostante è caratterizzata da edifici residenziali di fattura ordinaria di tre o quattro piani fuori terra (Foto 3...6).



FOTO 3 EDIFICIO VIA IV NOVEMBRE



FOTO 4 EDIFICIO VIA IV NOVEMBRE



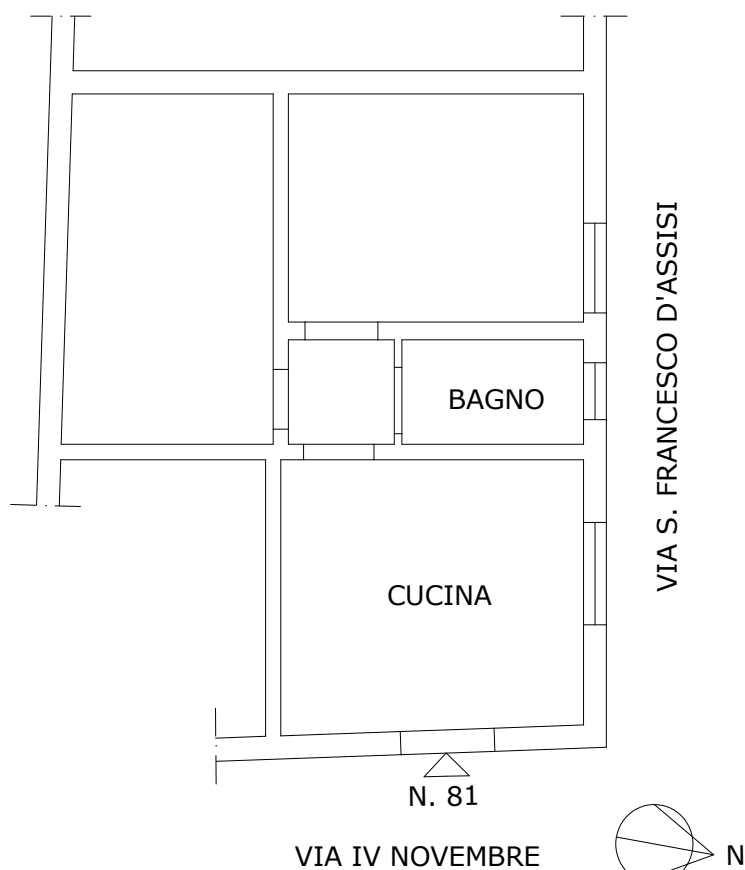
FOTO 5 INGRESSO IMMOBILE VIA IV NOVEMBRE 81



FOTO 6 INGRESSO IMMOBILE VIA IV NOVEMBRE 81



Si accede all'immobile da via IV novembre n. 81; nella planimetria schematica di rilievo redatta dal sottoscritto, riportata nell'allegato 7 e di seguito, è possibile visualizzare la suddivisione interna.



PLANIMETRIA SCHEMATICA DI RILIEVO

Come già detto, l'immobile (Foto 3...6) è accessibile da via IV novembre n. 81, attraverso un ingresso provvisto di portafinestra in legno con persiane, all'interno (Foto 5, 6) il piano terra è composto da una cucina abitabile, un vano non finestrato provvisto di una luce posta nella parte alta di una parete, un vano e un bagno, dotato di lavabo,



bidet, water e doccia, entrambi finestrati.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica (Foto 7, 10, 13).



FOTO 7 CUCINA



FOTO 8 CUCINA



FOTO 9 CUCINA

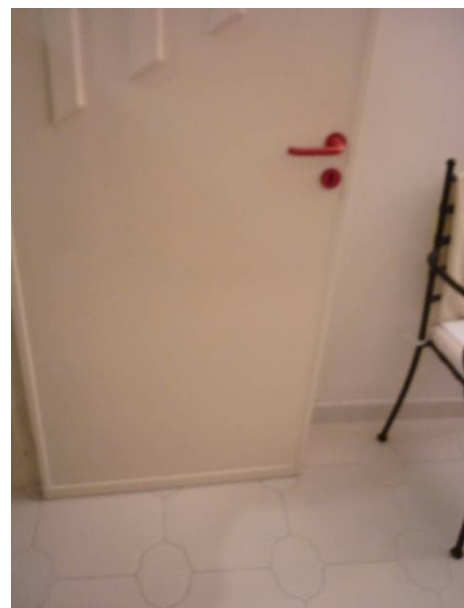


FOTO 10 VANO





FOTO 11 VANO



FOTO 12 VANO LUCE SU VANO FINESTRATO



FOTO 13 BAGNO



FOTO 14 PORTAFINESTRA DI INGRESSO

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, le pareti del bagno sono rivestite in gran parte con piastrelle di ceramica (Foto 13). Gli infissi interni ed esterni (Foto 6, 10, 11, 14) sono in legno, quelli



esterni provvisti di persiane. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Dal rilievo diretto dell'immobile risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine è pari, complessivamente a 51,90 mq. e coincide con quella commerciale. L'altezza netta è 3,70 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile è attualmente iscritto al C.F. di Balestrate alla particella 3417 sub 2 del foglio 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 52 mq. (All. 2, 3). Esso è intestato alle esecutate (B), (C) e (D) per la quota di 1/9 ciascuno, ai comproprietari non esecutati (E) e a (F), entrambi per la quota di 1/3 ciascuno (All. 2, 3).

Nell'atto di pignoramento l'immobile era indicato con le particelle 1068 sub 1 del C.F. e 1071 del C.T. (oggi soppresse).

Di seguito vengono riportati i passaggi attraverso i quali sono stati modificati gli identificativi catastali.

La particella 1068 sub 1 del C.F. (categoria A/4 piano terra) è stata soppressa il 06/11/90; tale soppressione ha originato la particella 3417 e ha variato la particella 1068 sub 2, anch'essa soppressa in pari data per demolizione.

La soppressione della particella 1071 (Fabbricato Rurale), avvenuta il 19/01/91, ha originato e/o variato le particelle 1068, 1068 sub 1 e 3417.

La particella 3417 è stata soppressa il 26/01/91 per ricostruzione.



Il 19/08/93 è stata originata la particelle 3417 sub 2 (piano terra) del Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale attuale (All. 13) è stata presentata in data 26/01/1991; non vi sono difformità rispetto allo stato di fatto.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Quota di 1/3 di un immobile costituito da un piccolo appartamento ubicato in Balestrate, via IV novembre n. 81, al piano terra, iscritto alla particella 3417 sub 2 del foglio 9 del C.F.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è pari a 51,90 mq. Esso è composto da una cucina abitabile, un vano non finestrato provvisto di una luce posta nella parte alta di una parete, un vano e un bagno, dotato di lavabo, bidet, water e doccia, entrambi finestrati. L'appartamento oggetto di pignoramento confina a nord con la via S. Francesco D'Assisi, a ovest con la particella 1067, a sud con la particella 3417 sub 3 e 3417 sub 6, a est con la via IV novembre. Per il fabbricato in cui ricade l'immobile è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, prot. n. 2655 del 02/03/1995 a nome della signora (E). Inoltre, dal certificato di destinazione urbanistica si ricava che la particella 3417 ricade in parte in zona B1, edilizia residenziale urbana consolidata con le prescrizioni contenute negli articoli 7-8 delle N.T.A. e la stessa è sottoposta al vincolo sismico. Per definire la detta pratica e ottenere la relativa concessione edilizia, salvo diverse determinazioni del Comune, si potrà procedere con la presentazione degli elaborati mancanti. Ottenuta la concessione edilizia in sanatoria sarà possibile procedere alla



Presentazione della SCA. Si dovrà inoltre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Prezzo base della quota di 1/3 dell'immobile nello stato in cui si trova: 9.800,00.

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

L'immobile pignorato, oggi identificato con la particella 3417 sub 2 (derivante dalle particelle 1068 sub 1 e 1071) è stato oggetto dei passaggi di proprietà di seguito riportati.

Con denuncia di successione di (G) n. 134 vol. 400, trascritta il 09/08/69 ai nn. 28235/22045, il fabbricato rurale iscritto alla particella 1071 è ereditato dalla moglie (H) per l'usufrutto uxorio e dai figli (I), (L), (M), (N), (O), (P).

Con denuncia di successione di (L) n. 10 vol. 2708, trascritta il 03/09/79 ai nn. 31860/27127, il fabbricato rurale pignorato iscritto al C.T. particella 1071 viene ereditato dal marito (Q) per l'usufrutto uxorio e dai figli (R) e (S).

Con denuncia di successione di (P) n. 36 vol. 2619, trascritta il 01/06/1978 ai nn. 19227/16080, il fabbricato rurale iscritto in C.T. al foglio 9 particella 1068 di 64 mq. è ereditato da (I), (O), (N), (M) e i nipoti (R) e (S).

Con denuncia di successione di (H) n. 37 vol. 2721, trascritta il 04/08/79 ai nn. 28910/24520, il fabbricato rurale iscritto al C.T. al foglio 9 particella 1071 di 61 mq. e il fabbricato iscritto al C.F. al



foglio 9 particella 1068 sono ereditati da **(I)**, **(O)**, **(N)**, **(M)** e i nipoti **(R)** e **(S)**.

Con atto del 22/08/1979 in Notaio Morreale, trascritto il 11/09/1979 ai nn. 32780/27927, **(O)** e **(T)** hanno acquistato da **(I)**, **(N)**, **(M)**, **(R)** e **(S)** i 24/30 della casa in Balestrate via IV novembre 81 - 85 -87, foglio 9 particelle 1068/1 e 1071.

Con atto del 16/12/82 in Notaio Pizzuto, trascritto il 14/01/1983 ai nn. 1852/1547, **(F)** e **(U)** hanno acquistato da **(O)**, **(T)** e **(Q)** la casa in Balestrate via IV novembre 81 - 85 -87, foglio 9 particelle 1068/1 e 1071.

Con atto di compravendita (All. 4) del 01/06/1983 in Notaio Pizzuto, trascritto il 23/06/1983 ai nn. 23761/19402, i signori **(A)** e **(E)** hanno acquistato da **(F)** e **(U)**, i 2/3 indivisi della casa in Balestrate via IV novembre 81 - 85 - 87, foglio 9 particelle 1068/1 e 1071.

Con denuncia di successione (All. 1) di **(A)** n. 45/136/6, trascritta il 03/06/09 ai nn. 46779/33002, i beni vengono ereditati dalla moglie **(B)** e dalle figlie **(C)** e **(D)** per la quota di 1/9 ciascuno.

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

A seguito di richiesta del sottoscritto, in data 31/07/19, è stato rilasciato dal Comune di Balestrate il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) relativo alla particella 3417 del C.T. (All. 14). Nello stesso è riportato che essa ricade in zona B1, Edilizia residenziale urbana consolidata con le prescrizioni contenute negli articoli 7 e 8 delle N.T.A.; in questa zona è consentita la



trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento e la utilizzazione dei lotti interclusi a scopo residenziale. La particella è sottoposta al vincolo sismico ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64.

Per l'edificio in cui ricade l'immobile pignorato è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, con prot. n. 2655 del 02/03/1995 a nome della signora (E) (All. 15). La suddetta domanda è completa di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 02/03/1995 in cui è riportato che la signora (E) *"dichiara in qualità di comproprietaria insieme ai signori (F) (proprietario per 1/3); (A) (proprietario per 1/3) di avere realizzato abusivamente nell'anno 1985 il fabbricato sito in via IV Novembre, 81-85-87 Foglio 9/A, p.lla 1068-1071; costituita da 3 elevazioni f.t. e da n. 4 unità immobiliari. Il fabbricato è ultimato e dotato dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia ed idrico - sanitario con allaccio alle reti pubbliche, è abitabile. Dichiaro altresì che il fabbricato è catastato"*. Alla stessa domanda sono allegate le ricevute di pagamento dei bollettini relativi all'oblazione, pari a € 2.313,73 (L. 4.480.000) del 31/12/94 n. 294 e € 1.156,86 (L. 2.240.000) del 31/12/94 n. 142. Con nota del 20/02/1998 il Comune chiede che vengano prodotti i seguenti elaborati mancanti ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria: rilievo in 4 copie delle opere per le quali si chiede la concessione, comprendente vari elaborati grafici descritti nella nota; copia dell'atto di compravendita dell'immobile; prova dell'avvenuta presentazione all'U.T.E; perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere; certificato di idoneità statico/sismica con attestazione di avvenuto



deposito presso l'Ufficio del Genio civile; dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con attestazione di non avere carichi pendenti; attestazione di versamento degli oneri concessori per un importo presumibile pari a € 1.979,69 (L. 3.833.208).

Dovranno essere inoltre corrisposti gli interessi legali sugli oneri non pagati, calcolati nel periodo compreso fra la data di presentazione della domanda di concessione in sanatoria (02/03/1995) e la data in cui verranno presentati tutti gli elaborati richiesti. Ipotizzando la data di presentazione di detti documenti al 31/12/20, gli interessi legali possono essere stimati in via presuntiva in c.t. € 1.400,00. Pertanto, tenendo conto dei calcoli sopra riportati, per gli oneri e gli interessi legali, può essere stimato un costo presuntivo pari in c.t. a € 3.400,00 circa, salvo diverso parere dell'amministrazione comunale.

Alle somme dovute per l'istanza di concessione in sanatoria, occorre aggiungere le spese tecniche e le spese per altri oneri che possono essere stimate presumibilmente in € 4.000,00 circa. Poiché la suddetta istanza di concessione in sanatoria è relativa a tutto il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia, non è possibile scorporare la definizione della pratica per ciascuna unità immobiliare. Pertanto, per la definizione della pratica di sanatoria relativa per l'immobile oggetto di pignoramento, il costo stimato in via presuntiva sarà pari in c.t. a € 7.400,00; poiché dell'intero edificio fanno parte 6 unità immobiliari, all'appartamento oggetto di esecuzione viene attribuito 1/6 del costo totale e, quindi, l'importo di € 1.300,00. A tale somma occorre aggiungere quella necessaria per la redazione dell'APE



(attestato di prestazione energetica) dell'immobile oggetto di pignoramento, il cui costo presuntivo è pari a € 200,00.

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

Al sopralluogo del 11/11/19, effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Gaetana Li Vigni, è intervenuta la signora (V), che ha dichiarato di detenere l'appartamento.

Si ritiene dunque che l'immobile sia occupato senza titolo e, pertanto, si procede alla stima del canone di locazione di mercato dell'appartamento e dell'indennità di occupazione mensile.

Per la stima del canone di locazione di mercato ho ricercato dati di locazione di avvisi di affitti pubblicati da Agenzie Immobiliari (All. 16) per immobili simili.

Si riporta di seguito una tabella nella quale sono indicati l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile, la richiesta economica per l'affitto, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione e note varie.

AGENZIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE SINTETICA	SUPERFICIE (MQ.)	RICHIESTA ECONOMICA (€/MESE)	IMPORTO UNITARIO (€/MQ. X MESE)	ANNO DI COSTRUZIONE	NOTE
TECNORETE immobiliare.it	Trilocale via Bellini piano primo	70	330,00	4,70	2008	Tre vani, cucina, riscaldamento autonomo a metano e ristrutturato
RICA IMMOBILIARE immobiliare.it	Bilocale via G. Verdi, piano terra	50	250,00	5		Due vani, bagno e angolo cottura, pompe di calore, ristrutturato
TECNORETE immobiliare.it	Bilocale via Dante Alighieri, piano terra	70	450,00	6,40	2000	Due vani, bagno, riscaldamento assente



PRIVATO immobiliare.it	Bilocale all'interno di un baglio	45	300,00	6,60		Due vani e bagno, riscaldamento autonomo, ristrutturato, posto auto
---------------------------	---	----	--------	------	--	---

Dalla tabella soprastante, nella quale sono riportati gli importi richiesti per l'affitto di quattro immobili, si osserva che i valori unitari richiesti variano da un minimo di 4,70 €/mq. x mese) ad un massimo di 6,60 €/mq.x mese). Detti valori appaiono un pò troppo elevati, se confrontati con quelli forniti dall'OMI, relativi al primo semestre dell'anno 2019 per il Comune di Balestrate (All. 17). Questi ultimi, per la zona Centrale, Codice: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, riportano valori compresi fra 1,8 €/mq. x mese) e 2,5 €/mq. x mese). Ritengo quindi, mediando tutti i valori, che per l'appartamento oggetto di esecuzione possa essere assunto un valore unitario di locazione pari a 4,50 €/mq. x mese) e, pertanto, il canone di locazione di mercato può essere stimato in 230,00 €/ mese (4,50 €/mq. x mese) x 51,90 mq.).

L'indennità di occupazione mensile può essere ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, tenuto conto della durata precaria dell'occupazione e dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile, nella misura del 15%; essa può essere stimata, in c.t., in 195,00 €/mese. Considerando che le esegutate sono proprietarie di 1/3, l'indennità mensile relativa alla procedura in oggetto può essere stimata in 65,00 €/mese.



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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile consistenti in:

- Definizione delle pratiche di sanatoria edilizia ai sensi della legge 724/94, con prot. n. 2655 del 02/03/1995 a nome della signora (E), stimati in via presuntiva, per l'aliquota di 1/6, in € 1.300,00.
- Redazione dell'APE. Costo presumibile € 200,00.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca iscritta il 03/12/93 ai nn. 47681/7045 a favore di Banca di Roma s.p.a. contro (A) e (B);
- Ipoteca iscritta il 16/06/95 ai nn. 22217/2934 nascente da decreto ingiuntivo del 13/06/95 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo s.c.r.l. (Creditore procedente), contro (A) e (B);

2) TRASCRIZIONI

- Trascrizione pignoramento in data **22/12/95** ai nn. 46392 R.gen., 35171 R.part. a favore di Banca Popolare S. Angelo s.c.r.l. contro (A) e (B);
- Trascrizione rinnovata del pignoramento in data 21/12/2015 ai nn. 53755 R.gen., 39085 R.part., a favore del Credito Valtellinese Società Cooperativa- sede legale e direzione generale in piazza Quadrivio, 8 Sondrio, C.F. N. 00043260140.



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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Non risulta che vi siano altri oneri gravanti sull'immobile pignorato.

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il fabbricato oggetto di esecuzione non fa parte di alcun condominio.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima



indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per la stima mi sono basato su dati dedotti da avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari (All. 16) per immobili simili ubicati nella stessa zona, confrontati con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al primo semestre dell'anno 2019 (All. 17). Questi ultimi, per la Fascia/zona: Centrale/centro urbano, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, per la tipologia Abitazioni di tipo economico, riportano valori unitari compresi fra 550,00 €/mq. e 750,00 €/mq.

Si riporta di seguito una tabella nella quale sono indicati l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile in vendita, la richiesta economica per la vendita, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione e note varie.

AGENZIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE SINTETICA	SUPERFICIE (MQ.)	RICHIESTA ECONOMICA (€)	IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)	ANNO DI COSTRUZIONE	NOTE
TECNORETE immobiliare.it	casa indipendente su tre elevazioni, via Vannucci	150	75.000,00	500,00	1970	4 vani, 2 bagni e 1 cucina



TECNORETE immobiliare.it	casa indipendente su tre elevazioni in stato originario via Vannucci 102	153	79.000,00	500,00	1980	4 vani, 3 bagni e 1 cucina abitabile, vista mare
TECNORETE immobiliare.it	Quadrilocale via San Francesco D'Assisi, piano terra	90	50.000,00	550,00	1960	4 vani, 1 bagno e cucina abitabile
TECNORETE immobiliare.it	Trilocale via D.d'Aosta, piano 2	130	75.000,00	570,00	1970	3 vani, 1 bagno e 1 cucina, riscaldamento assente
CURCURÙ immobiliare.it	appartamento posto al piano terra di mq 100 con annesso	118	70.000,00	590,00	1980	4 vani, 1 bagno e 1 cucina abitabile e garage di mq 35
CURCURÙ immobiliare.it	Quadrilocale in via Madonna del Ponte 36, su due livelli	140	90.000,00	640,00	1980	4 vani, 1 bagno e 1 cucina
Delegato Maria Sclafani - Tribunale Civile di Palermo	Appartamento via Vannucci 93, 1° e 2° piano, con area libera sovrastante	83	55.000,00	660,00		Asta immobiliare
CURCURÙ immobiliare.it	Quadrilocale via Santa Caterina da Siena, piano terra	80	55.000,00	680,00	1966	Riscaldamento assente
TECNORETE immobiliare.it	casa indipendente, composta da piano terra, primo piano con terrazza in via Galileo Galilei	100	70.000,00	700,00	1980	4 vani, 2 bagni e 1 cucina
TECNORETE immobiliare.it	Trilocale via D. d'Aosta, piano terra	65	55.000,00	840,00	1970	3 vani, 1 bagno e 1 cucina

Nella tabella soprastante, nella quale sono riportati gli importi richiesti per la vendita di 10 immobili ubicati in zone limitrofe all'immobile pignorato, si osserva che i valori unitari variano da un minimo di 500,00 €/mq. ad un massimo di 840,00 €/mq. Questa oscillazione può trovare giustificazione nella diversa vetustà degli immobili stessi, nel loro grado di finitura, nella panoramicità etc. Si osserva che per alcuni immobili (5/10) l'importo unitario oscilla fra



500,00 €/mq. e 590,00 €/mq. e per altri immobili (4/10) l'importo unitario oscilla fra 640,00 €/mq. e 700,00 €/mq. In ultimo vi è un immobile con valore superiore (840,00 €/mq.), avente specifiche peculiarità, come ad esempio la panoramicità. Pertanto, ritengo che i valori ordinari per la zona siano compresi fra 500,00 €/mq. e 700,00 €/mq. e in ciò si è confortati dai valori unitari riportati dall'OMI che variano appunto da 550,00 €/mq. a 750,00 €/mq. Tenendo conto che l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella tipologia corrente, che lo stato di conservazione e il grado delle rifiniture sono ordinari, ritengo che si possa attribuire all'immobile il valore unitario di 700,00 €/mq.

La superficie commerciale del bene pignorato è pari a 51,90 mq., pertanto il valore commerciale dell'immobile può essere stimato in c.t. € 36.300,00 (700,00 €/mq. x 51,90 mq.). A tale valore occorre sottrarre il costo degli oneri, quantificati ai paragrafi 6 e 8, pari a € 1.500,00 e, quindi, il valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento può essere stimato in € 34.800,00 (€ 36.300,00 - € 1.500,00).

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Come già detto il pignoramento riguarda 1/3 indiviso dell'immobile, e pertanto, bisogna valutare la sola quota pari a 1/3. Dal momento che il valore dell'intero è stato stimato in € 34.800,00, la detta quota indivisa è pari a € 11.600,00. Poiché l'immobile verrà trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante il coefficiente del 15% circa.



Pertanto il valore a base d'asta della quota di 1/3 dell'immobile oggetto di esecuzione, nello stato in cui si trova può essere stimato in € 9.800,00.

Palermo, 19/01/20

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1** – Successione di (A) del 13/09/2006
- Allegato 2** – Visura catastale attuale dell'immobile iscritto al C.F. foglio 9
particella 3417 sub 2
- Allegato 3** – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.F. foglio 9
particella 3417 sub 2
- Allegato 4** – Atto vendita in notaio Dott. Francesco Pizzuto del 31/03/1988
01/06/1983
- Allegato 5** – Estratto di mappa foglio 9, Comune di Balestrate
- Allegato 6** – Elaborato planimetrico
- Allegato 7** – Planimetria schematica di rilievo, scala 1:100
- Allegato 8** – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.T. foglio 9
particella 3417
- Allegato 9** – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.F. foglio 9
particella 3417
- Allegato 10** – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.F. foglio 9
particella 1068 sub 1
- Allegato 11** – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.F. foglio 9
particella 1068 sub 2
- Allegato 12** – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.T. foglio 9
particella 1071
- Allegato 13** – Planimetria catastale
- Allegato 14** – Certificato di destinazione urbanistica del 31/07/19
- Allegato 15** – Istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, con prot. n.
2655 del 02/03/1995 a nome della signora (E)
- Allegato 16** – Valori di affitto delle agenzie immobiliari
- Allegato 17** – Valori immobiliari OMI- anno 2019- semestre 1
- Allegato 18** – Valori di vendita delle agenzie immobiliari
- Documentazione fotografica (Foto 1 - 12)**

