



OMISSIS +6, conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del decreto di nomina e relativo alle unità negoziali n. 2 (immobili nn. 9 e 10), n. 3 e n. 4 (ad esclusione dell'immobile n. 5) del pignoramento, trascritto il 13/08/1990 ai nn 32461/24597 e successiva rinnovazione trascritta il 03/08/2010 ai nn. 44794/29997 a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro OMISSIS.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il 24/09/2019 accettavo l'incarico, depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (in atti).

Il 06/01/2021 acquisivo, tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Palermo, la documentazione catastale relativa all'immobile lotto 4 (Allegato 1).

In data 17/02/2021 il Custode giudiziario depositava i moduli di controllo della documentazione (in atti).

Il 21/01/2021 richiedevo al Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) di prendere visione ed estrarre copia dei documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di causa (Allegato 2).

In pari data richiedevo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 3).

Il 09/09/2020, il 18/02/2021, il 24/06/2021, il 06/07/2021, il 02/12/2021 e il 22/11/2022 si eseguivano i sopralluoghi negli immobili oggetto di causa.

In data 08/07/2021 il Settore Tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) rilasciava il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 4) e Certificazione relativa alla regolarità Urbanistica degli immobili oggetto di causa (Allegato 5).

## **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

- A. 1/6 della proprietà dell'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), Via Principe Amedeo nn. 85-87 (catastalmente n. 85), piano: T, 1°, 2°; categoria A/6 (Abitazione di tipo rurale), iscritto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 210, consistenza: 4 vani (Allegato 1).
- L'immobile è pervenuto al signor OMISSIS, nato a Narcao il OMISSIS, per i diritti pari 1/6 indivisi per successione di OMISSIS nato il OMISSIS e deceduto il 18/07/1954, giusta dichiarazione di successione n. 115 Volume 208 del 6.5.1935 - Misilmeri, trascritta l'8.9.1987 ai nn. 33085125184, per successione di [REDACTED] e [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 124 Volume 210 del 5.5.1987- Misilmeri, trascritta il 4.5.1988 ai nn. 19202/14756, per atto di divisione del 23/12/1990 e per accettazioni tacite di eredità trascritte il 29/09/2007 ai nn. 41636/65535 e nn. 41637/65536.
  - Ai coniugi OMISSIS (come sopra) l'immobile pervenne per atto di compravendita in Notar Vincenzo Cali da Palermo del 13.09.1976 Rep. 25060/19483 trascritto il 30.09.1976 ai nn. 30760/26203 contro OMISSIS, nato a OMISSIS.
  - A OMISSIS nato a OMISSIS – come dichiarato nel suddetto atto del 30.09.1976 – l'immobile pervenne per successione del padre OMISSIS, deceduto in Campofelice di Fitalia in data OMISSIS e successivo atto di divisione di del Notar Vincenzo Cali da Palermo del 31.08.1961, registrato a Palermo in data 13.09.1961 al n. 2851 e trascritto il 15.09.1961 ai nn. 25478/21141.

Dalla relazione notarile aggiornata al 20/10/2020, si evince che la quota di possesso dell'executato, sig. OMISSIS, si è incrementata come segue:

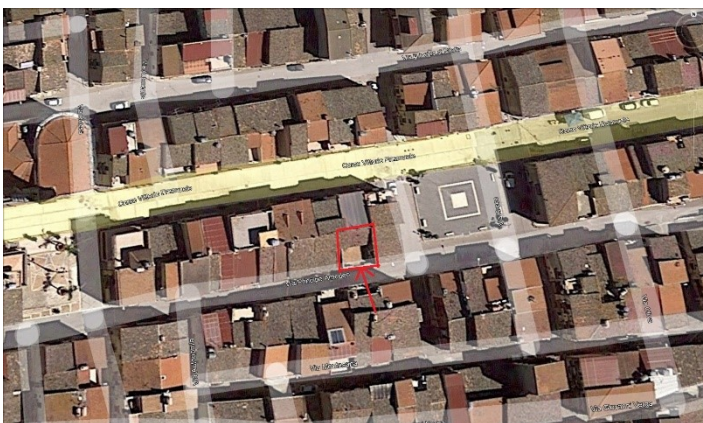
- 1/30 indivisi al signor OMISSIS per successione di OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto il OMISSIS.

Questo accrescimento è successivo alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13.08.1990 sicché la quota oggetto di vendita rimane quella pari a 1/6.

### Ubicazione



*Foto 1 (Allegato 6) Foto satellitare del centro abitato di Campofelice di Fitalia (PA) con indicazione della palazzina (fonte Google Earth Pro – Google ©)*



*Foto 2 (Allegato 6) Foto satellitare del centro abitato di Campofelice di Fitalia (PA) con indicazione della palazzina (fonte Google Earth Pro – Google ©)*







## LOTTO 4

1/6 della proprietà dell'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), Via Principe Amedeo nn. 85-87 (catastralmente n. 85), piano: T, 1°, 2°; categoria A/6 (Abitazione di tipo rurale), iscritto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 210, consistenza: 4 vani (Allegato 1).

### Descrizione della zona

L'immobile si sviluppa su due livelli oltre piano terra ed è sito in Via Principe Amedeo nn. 85-87 a Campofelice di Fitalia (PA) (Allegato 6 - foto 4 e 5).



Foto 4 (Allegato 7)  
Palazzina di Via Principe  
Amedeo nn. 85-87



Foto 5 (Allegato 9)  
Palazzina di Via  
Principe Amedeo nn.  
85-87

La palazzina è ubicata in zona territoriale omogenea A, sita nel centro storico di Campofelice di Fitalia, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale realizzata tra la seconda metà dell'800 e gli inizi del '900 (Allegato 4). Essa presenta caratteristiche costruttive analoghe alla tipologia edilizia della zona (Allegato 6 - foto 6), vicina alle principali zone della città, in cui risultano sufficienti i servizi e le attività commerciali.



*Foto 6 (Allegato 6) Palazzine di Via  
Principe Amedeo*

### **Descrizione dell'immobile**

La palazzina, che si sviluppa su due livelli fuori terra oltre piano terra, è così suddivisa (Allegato 10 – piano terra):

#### Piano terra:

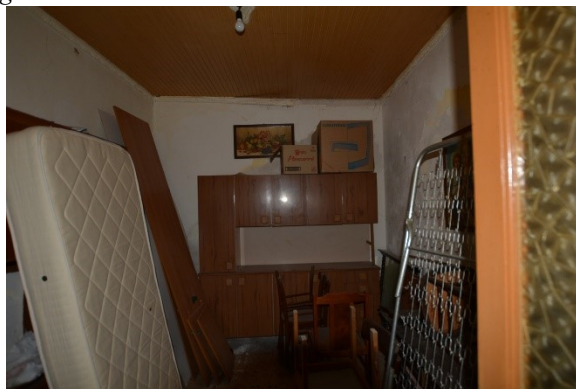
- 1 Ingresso nel corpo scala dal civ. 87 (Allegato 6 - foto 7 e Allegato 10);
- 1 Ingresso nella camera (1) dal civ. 85 (Allegato 6 - foto 8-9 e Allegato 10);
- 1 camera (2) (Allegato 6 - foto 10 e Allegato 10);
- 1 Cucina (Allegato 6 - foto 11 e Allegato 10);
- 1 Wc (Allegato 6 - foto 12 e Allegato 10);
- 1 ripostiglio sottoscala (Allegato 6 - foto 13 e Allegato 10);



*Foto 7 (Allegato 6) Ingressi dai civv.ci. 85 e 87*



*Foto 8 (Allegato 6) Ingresso su camera (1)*



*Foto 9 (Allegato 6) Ingresso su camera (1)*



*Foto 10 (Allegato 6) camera (2)*



*Foto 11 (Allegato 6) Cucina*

*Foto 12 (Allegato 6) Wc bagno*



*Foto 13 (Allegato 6) Ripostiglio sottoscala*

Primo Piano:

- 1 Camera (3) accessibile da corpo scala (Allegato 6 - foto 14-15 e Allegato 10);
- Camera (4) (Allegato 6 - foto 16-17 e Allegato 10);
- 1 Ripostiglio (1) (Allegato 6 - foto 18 e Allegato 10);
- 1 Wc e lavandino ricavati nel pianerottolo della scala che porta al secondo



piano (Allegato 6 - foto 19 e Allegato 10).



Foto 14 (Allegato 6) Camera (3)



Foto 15 (Allegato 6) Camera (3)



Foto 16 (Allegato 6) Camera (4)



Foto 17 (Allegato 6) Camera (4)

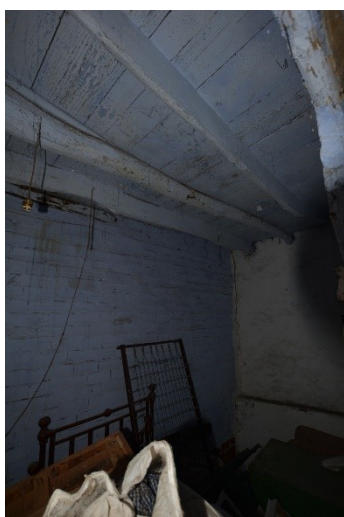


Foto 18 (Allegato 6) Ripostiglio



Foto 19 (Allegato 6) Wc e lavabo

- 1 piccolo ripostiglio (2) (Allegato 6 - foto 23 e Allegato 10);
- 1 Terrazza (Allegato 6 - foto 24-25 e Allegato 10).



Foto 20 (Allegato 6) Scala



Foto 21 (Allegato 6) Camera (5)



Foto 22 (Allegato 6) Camera (5)



Foto 23 (Allegato 6) Ripostiglio (2)



Foto 24 (Allegato 6) Terrazza



Foto 25 (Allegato 6) Terrazza

Il terrazzo è in parte in piastrelle di cemento. Le pareti sono rifinite in parte con idropittura di tipo ducotone, in parte sono allo stato grezzo; quelle del wc e della cucina sono parzialmente rivestite da piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in legno protetti da persiane.

Le porte interne sono in legno di tipo a battente.

Le porte esterne sono in legno.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

idrico ed elettrico da revisionare.

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, con lesioni nelle pareti, distacco di controsoffitti, di intonaci, di travetti e di pignatte, causati prevalentemente da infiltrazioni di acque meteoriche. Nel pianerottolo della scala al primo piano è stato collocato un wc e un lavandino. Nel complesso l'immobile ha insufficienti caratteristiche distributive e finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

### **Dati metrici**

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie commerciale (Allegato 10).

a) Superficie commerciale piano terra:

Superficie commerciale = Superficie lorda = 64,00 m<sup>2</sup>;

b) Superficie commerciale primo piano:

Superficie lorda = 53,00 m<sup>2</sup>;

Superficie balcone = 2,50 m<sup>2</sup> x 30% = 0,75 m<sup>2</sup>;

Superficie commerciale = m<sup>2</sup> 53,00 + 0,75 = 53,75 m<sup>2</sup>;

c) Superficie commerciale secondo piano:

Superficie lorda = 25,50 m<sup>2</sup>;

Superficie terrazza = 33,50 m<sup>2</sup> calcolata al 15% per i primi 25,00 m<sup>2</sup>

e al 5% per la quota eccedente = m<sup>2</sup> 25,00 x 15% + (33,50 – 25,00)

x 5% = mq 4,18 m<sup>2</sup>;

Superficie commerciale = m<sup>2</sup> 25,50 + 4,18 = 29,68 m<sup>2</sup>;

**Superficie commerciale totale** = m<sup>2</sup> 64,00 + 53,75 + 29,68 = in c.t. 147,00 m<sup>2</sup>

#### **Stato di manutenzione**

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

#### **Attestato di prestazione energetica**

Non è stato presentato dall'esecutato.

#### **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

##### **Identificazione catastale dell'immobile lotto 4**

1/6 della proprietà dell'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), Via Principe Amedeo nn. 85-87 (catastalmente n. 85), piano: T, 1°, 2°; categoria A/6 (Abitazione di tipo rurale), iscritto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 210, consistenza: 4 vani (Allegato 1).

- Visura catastale storica (Allegato 1);
- Planimetria catastale (Allegato 11).

#### **Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 210 del foglio 4:**



Foglio 4 - Particella 210 (Allegato 1)

**Storia catastale**

09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

01/01/1992: Variazione del quadro tariffario

13/09/1976: Istrumento (atto pubblico) del 13/09/1976 in atti dal 09/05/1989  
(n. 473/1976);

30/06/1987: Impianto meccanografico;

**Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento.**

dal 24/05/2008:

OMISSIS nata a OMISSIS, Proprietà per 1/5;

OMISSIS nato a OMISSIS, Proprietà per 1/5;

OMISSIS nato a OMISSIS, Proprietà per 1/5;

OMISSIS nata a OMISSIS, Proprietà per 1/5;

OMISSIS nato a OMISSIS, Proprietà per 1/5;

**Rispondenza formale dei dati.**

Relativamente alla procedura RGE 590/1990 c'è corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento relativamente all'appartamento iscritto al N.C.E.U. Foglio 4, particella 210, con la nota di trascrizione del pignoramento in rinnovazione (in atti).

Dalla relazione aggiornata in atti (20 ottobre 2020) risulta che la particella 210 del Foglio 4 è di proprietà del Sig. OMISSIS per la quota 6/30 (1/5).

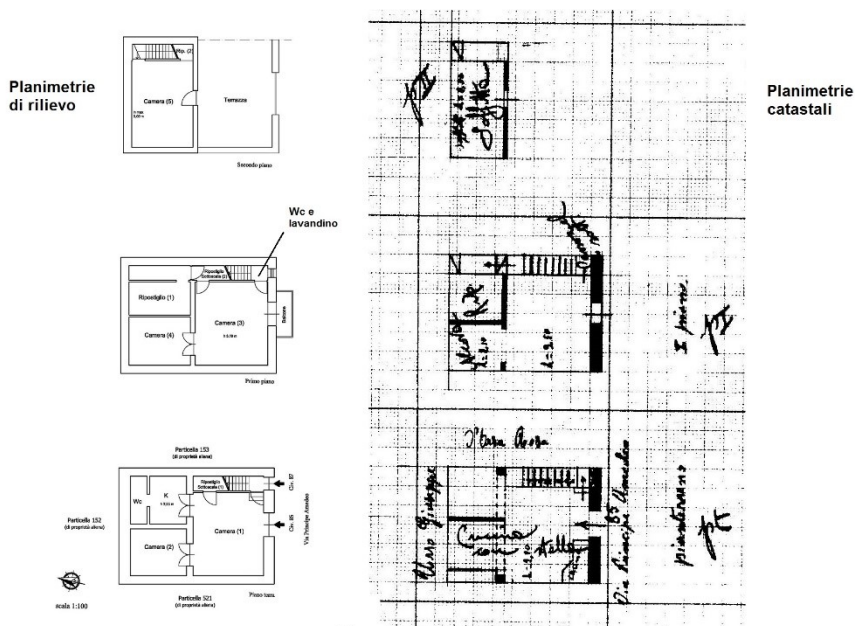
**La Cassa centrale di Risparmio V.E. con l'atto del 04/08/1990 ha pignorato la minor quota di 1/6.**

Dalla relazione del 18/12/1999 emerge che il Sig. OMISSIS avrebbe acquistato

la quota pari ai 6/18 indivisa con i due fratelli per successione paterna apertasi in data 07/12/1984 (accettazione di eredità trascritta in data 29/09/2007) e 12/18 indivisa con i due fratelli per successione materna apertasi in data 12/11/1986 (accettazione di eredità trascritta in data 29/09/2007)

**Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e di progetto allegata al fascicolo dell’edificio in Comune.**

Il Comune di Campofelice di Fitalia ha certificato per l’immobile in oggetto che “...non risultano rilasciate autorizzazioni, concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, di abitabilità/agibilità né a nome dei nominativi elencati nella predetta richiesta di prot. n.325/2021, e comunque relativamente ai suddetti immobili..” (Allegato 5).



Dal confronto tra la Planimetria di rilievo e quella catastale (Allegato 11) e lo stato di fatto riscontrato (Allegato 10), si riscontrano le seguenti difformità (Allegato 12):

- Al piano terreno è stato realizzato un portoncino d’ingresso al corpo

- scala (civico 87 di Via P.pe Amedeo); la cucina è stata spostata in un altro vano; è stato realizzato un Wc direttamente collegato alla Cucina;
- Al primo piano è stata realizzata una finestra sul prospetto di Via Principe Amedeo.

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

**LOTTO 4**

1/6 della proprietà dell'immobile ubicato in Campofelice di Fitalia (PA) alla Via Principe Amedeo nn. 85-87, piano terra, primo, secondo con terrazza praticabile. L'abitazione è composta al piano terra da un ingresso su un salone, da una cucina, da un ripostiglio sottoscala; al primo piano da due vani, da un ripostiglio, da un sanitario wc e da un lavabo nel pianerottolo della scala e da un balcone; al secondo piano da un vano da cui si accede alla terrazza. Confina a Nord con particella 152, a Sud con Via Principe Amedeo, a Ovest con particella 521, e a Est con particella 153; è riportato nel C.F. del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) al foglio 4, particella 210.

**PREZZO BASE: €2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00).**

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

- L'immobile è pervenuto al signor OMISSIS, nato a Narcao il OMISSIS, per i diritti pari 1/6 indivisi per successione di OMISSIS nato il OMISSIS e deceduto il OMISSIS, giusta dichiarazione di successione n. 115 Volume 208 del 6.5.1935 - Misilmeri, trascritta l'8.9.1987 ai nn. 33085125184, per successione di OMISSIS nata il OMISSIS e deceduta il OMISSIS, giusta denuncia di successione n. 124 Volume 210 del

5.5.1987- Misilmeri, trascritta il 4.5.1988 ai nn. 19202/14756, per atto di divisione del 23/12/1990 e per accettazioni tacite di eredità trascritte il 29/09/2007 ai nn. 41636/65535 e nn. 41637/65536.

- Ai coniugi OMISSIS (come sopra) nato il 28.12.1914 e OMISSIS (come sopra) l'immobile pervenne per atto di compravendita in Notar Vincenzo Calì da Palermo del 13.09.1976 Rep. 25060/19483 trascritto il 30.09.1976 ai nn. 30760/26203 contro OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS.
- A OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS – come dichiarato nel suddetto atto del 30.09.1976 – l'immobile pervenne per successione del padre OMISSIS, deceduto in OMISSIS in data OMISSIS e successivo atto di divisione di del Notar Vincenzo Calì da Palermo del 31.08.1961, registrato a Palermo in data 13.09.1961 al n. 2851 e trascritto il 15.09.1961 ai nn. 25478/21141.

Dalla relazione notarile aggiornata al 20/10/2020, si evince che la quota di possesso dell'esecutato, sig. OMISSIS, si è incrementata come segue:

- 1/30 indivisi al signor OMISSIS per successione di OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto il OMISSIS.

Questo accrescimento è successivo alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13.08.1990 sicché la quota oggetto di vendita rimane quella pari a 1/6.

Dalla relazione notarile aggiornata al 20/10/2020 è emerso altresì che l'immobile sito in Campofelice di Fitalia, Via Principe Amedeo n. 85, censito al foglio 4, p.lla 210, categoria A/6, risulta di proprietà per la quota di 6/30 del signor OMISSIS (non esecutato), nato a OMISSIS il OMISSIS, in virtù della successione di OMISSIS (come sopra), per successione di



OMISSIS (come sopra), per atto di divisione del 23/12/1990 (come sopra), e per successione di Giordano Santo (come sopra).

La signora OMISSIS (non esecutata), nata a OMISSIS il OMISSIS, risulta comproprietaria per la quota pari a 6/30 della proprietà, in virtù della successione di OMISSIS (come sopra), per successione di OMISSIS (come sopra), per atto di divisione del 23.12.1990 (come sopra), e per successione di OMISSIS (come sopra).

Il signor OMISSIS (non esecutato), nato a OMISSIS il OMISSIS, risulta comproprietario per la quota pari a 6/30 della proprietà, in virtù della successione di OMISSIS (come sopra), per successione di OMISSIS (come sopra), per atto di divisione del 23/12/1990 (come sopra), e per successione di OMISSIS (come sopra).

La signora OMISSIS (non esecutata), nata a OMISSIS il OMISSIS, risulta comproprietaria per la quota pari a 6/30 della proprietà, in virtù della successione di OMISSIS (come sopra), per successione di OMISSIS (come sopra), per atto di divisione del 23/12/1990 (come sopra), e per successione di OMISSIS (come sopra).

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

La palazzina di Via Principe Amedeo 85-87 ricade nel Centro storico di Campofelice di Fitalia in ZTO "A" (Allegato 5). Rispetto lo stato legittimo riportato nella planimetria d'impianto, che risale al 26/10/1939 (Allegato 11), si sono riscontrate le soprascritte difformità, consistenti nella realizzazione al piano terreno di un portoncino d'ingresso al civico 87 di Via P.pe Amedeo; nello spostamento della cucina in un altro vano; e nella realizzazione di un

piccolo Wc non disimpegnato dalla Cucina. Al primo piano è stata realizzata una finestra sul prospetto di Via Principe Amedeo.

Benché ricorrerebbero le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma della Legge 47/1985, stante il modesto valore dell'immobile e l'impossibilità di ottenere l'agibilità mantenendo la configurazione planimetrica attuale –a meno di investimenti monetari dell'ordine del valore dell'immobile-, si propone di ripristinare l'immobile nella configurazione planimetrica originaria (planimetria del 1939 in Allegato 11), stimandosi i costi in €3.000,00.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile, al momento dei sopralluoghi del 18/02/2021, era disabitato.

**Determinazione del canone di locazione di mercato e determinazione dell'indennità di occupazione**

Non ricorrono le condizioni per determinare il canone di locazione e l'indennità di occupazione.

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

Pignoramento R.G.Es. 485/1990 e successivo R.G.Es. 179/1991 ad istanza della Sezione del Credito Fondiario della BNL – riuniti con provvedimento del 03.03.1995 (le relative trascrizioni NON sono state rinnovate).

Provvedimento improseguibilità parziale del 16.12.2014 con liberazione degli altri beni.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Nessuno.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- ISCRIZIONE dell'08/04/2010 - Registro Particolare 5689 Registro Generale 21738, Pubblico ufficiale PIZZUTO FRANCESCO, Repertorio 39004 del 09/04/1990 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in riferimento all'iscrizione n. 2209 del 1990;
- ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 6301 Registro Generale 25840. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO, Repertorio 2685/1990 del 02/05/1990. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2685 del 1990;
- TRASCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 29997 Registro Generale 44794. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO, Repertorio 24597 del 04/08/1990 atto esecutivo o cautelare - rinnovo di pignoramento. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24597 del 1990.

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

L'immobile non ricade su suolo Demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'immobile.

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

L'immobile non fa parte di un Condominio.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la stima del complesso immobiliare, risulta quello sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso Agenzie immobiliari operanti in zona (unicreditsubitocasa.it, Immobiliare.it), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 13), nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 14), risulta che i valori medi di vendita per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori medi al metro quadro:

- borsinoimmobiliare.it = 352,00 €/m<sup>2</sup>;
- valori OMI = 352,50 €/m<sup>2</sup>;

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a:  $(352,00 + 352,50)/2 = \underline{352,25 \text{ €/m}^2}$ .

- Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare<sup>1</sup> avremo:
  - Coefficiente funzionale (assenza di ascensore, impianto idraulico, elettrico, gas)  $0,99 \times 0,93 \times 0,90 \times 0,98 = 0,812$ ;

---

<sup>1</sup> Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.



- Coefficiente estetico (facciata) 0,98;
- Coefficiente conservazione (complessivo) 0,85;
- Coefficiente varianti dimensionali 0,90;
- Coefficiente estetico 0,67.

Coefficiente correttivo  $\delta = 0,812 \times 0,98 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,67 = \underline{0,408}$ .

Data la Superficie commerciale pari a 147,00 m<sup>2</sup> e determinati i coefficienti correttivi, il valore immobiliare dell'immobile, sarà:

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 \text{ 352,25} \times \text{m}^2 \text{ 147,00} \times 0,408 = \text{€ } \mathbf{21.111,56}.$$

Dove:  $V_i$  (valore immobile),  $V_c$  (valore commerciale),  $S_c$  (superficie commerciale totale) e  $\delta$  (coefficienti correttivi).

Al valore di mercato sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

Pertanto si avrà:  $\text{€ } 21.111,56 - \text{€ } 21.111,56 \times 5\% = \text{€ } 20.055,98$ .

Al suddetto valore, andranno sottratti i costi per le opere edili, quindi il valore dell'intero immobile sarà pari a: a base d'asta del lotto, sarà pari a:  $\text{€ } 20.055,98 - \text{€ } 3.000,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 17.000,00$ .

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

Il pignoramento riguarda 1/6 della proprietà dell'immobile, per cui avremo:  $\text{€ } 17.000,00 / 6 = \text{€ } 2.833,33$ , ridotti del 10% per le difficoltà nella vendita di quote indivise, per cui avremo:  $\text{€ } 2.833,33 - (\text{€ } 2.833,33 \times 10\%) = \text{€ } 2.550,00$ .

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4 = €2.550,00**

**(duemilacinquecentocinquanta/00).**

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Si deposita telematicamente un originale.

Con osservanza.

Palermo, 31/05/2023

L'Esperto  
arch. Davide Gentile

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Visura catastale Fg. 4, p.lla 210;
2. pec richiesta documenti SUE;
3. pec richiesta CDU;
4. certificato di destinazione urbanistica;
5. certificazione di mancanza di concessioni edili;
6. documentazione fotografica;
7. confronto tra estratti di mappa;
8. estratto di mappa storico Fg. 4, p.lla 212;
9. estratto di mappa attuale Fg. 4, p.lla 212;
10. planimetria di rilievo con coni ottici;
11. planimetria catastale;
12. confronto tra planimetrie;
13. quotazioni borsinoimmobiliare.it maggio 2023
14. valori OMI II semestre 2022.