

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Grazia Giuffrida

RELAZIONE DI STIMA

PERIZIA PER PUBBLICITA'

RIGUARDANTE LA CAUSA PROMOSSA DA

R.G.Es. 131/2021

LOTTO UNICO

Palermo, 05 Agosto 2023

Esperto stimatore
Ing. Clara Favata

INDICE

I. PREMESSA.	Pag.1
II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.	Pag.1
III. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	Pag.2
IV. RISPOSTE AI QUESITI.	Pag.3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Pag.3
1.1 <i>Diritti reali.</i>	Pag.3
1.2 <i>Oggetto del pignoramento.</i>	Pag.3
1.3 <i>Lotto per la vendita.</i>	Pag.4
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Pag.4
2.1 <i>Individuazione e descrizione del lotto.</i>	Pag.4
2.2 <i>Calcolo della superficie commerciale.</i>	Pag.7
2.3 <i>Attestato di prestazione energetica.</i>	Pag.8
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	Pag.8
3.1 <i>Ricostruzione della storia catastale.</i>	Pag.9
3.2 <i>Rispondenza formale dei dati catastali.</i>	Pag.9
3.3 <i>Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.</i>	Pag.10
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Pag.10
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag.11
6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag.11
6.1 <i>Epoca di realizzazione dell'immobile.</i>	Pag.11
6.2 <i>Difformità e/o modifiche presenti.</i>	Pag.12
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag.13
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag.15
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	Pag.16
10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.	Pag.17
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag.17
12. Procedere alla valutazione del bene.	Pag.17
12.1 <i>Criterio di Stima.</i>	Pag.17
12.2 <i>Valore unitario medio e fonti di acquisizione.</i>	Pag.18
12.3 <i>Adeguamenti e correzioni della stima.</i>	Pag.19
12.4 <i>Valore di mercato e prezzo a base d'asta.</i>	Pag.20
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag.21



I. PREMESSA

Con Decreto del 14/03/2022, notificato con pec il 15/03/2022, il G.Es. Dott.ssa Imperiale Valentina, sostituita dal G.Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida, nominava la sottoscritta Clara Favata, ingegnere, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 9943 dal 2020 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo al n° 159 dal 2013, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n°131/2021 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] per la stima del bene pignorato fissando l'udienza per la comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. in data 16/09/2022 alle ore 10:30.

La sottoscritta accettava l'incarico previo giuramento in via telematica depositandolo nel fascicolo telematico in data 16/03/2022, e successivamente, a seguito dei pagamenti degli acconti liquidati dal G.Es. agli ausiliari, depositava in data 15/10/2022 il Modulo di Controllo Preliminare previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode.

Il bene oggetto della procedura esecutiva risulta nell'atto di pignoramento del 9/03/2021 e trascritto il 28/05/2021 ai nn. R. gen. 25001 R. part. 19355 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] trattandosi di "appartamento per civile abitazione sito in Palermo nella Salita Belmonte n. 40, ubicato al piano terra e composto da tre vani e mezzo catastali.

Confinante con: detta via, proprietà aliena da più lati.

Detto immobile risulta riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 35, particella 1033, sub 3, cat. A/4, classe 5, vani 3,5".

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29 settembre dell'anno 2022 alle ore 10.00, mi recavo presso l'immobile pignorato alla presenza del Delegato del Custode Giudiziario nominato, Avv.to Mario Parisi, Dott. [REDACTED], che in questa occasione entrava in possesso

dell'immobile stesso, in nome e per conto del predetto Custode Giudiziario, come da verbale dallo stesso redatto.

Sui luoghi erano presenti la Sig.ra [REDACTED] la quale dichiarava di abitare l'appartamento da diversi anni, unitamente al di lei nucleo familiare, precisando di avere occupato l'immobile pignorato, trovato in stato di abbandono e con la porta di ingresso aperta, giacché si trovava in stato di bisogno e che era disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione in favore della procedura perché privi di un'abitazione alternativa nella quale andare a dimorare e su esplicita richiesta del delegato dello scrivente - con specifico riferimento ad eventuali oneri condominiali - la [REDACTED] ha testualmente riferito "non c'è amministrazione condominiale".

Durante il sopralluogo effettuavo il rilievo metrico e fotografico.

Le operazioni peritali si concludevano con rilettura del verbale redatto dal Dott. [REDACTED] confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

III. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

I documenti acquisiti telematicamente e non, concernente l'immobile pignorato, presso l'Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, Polo Tecnico del Comune di Palermo, Dipartimento Regionale dell'Energia, Dipartimento dello Sviluppo Rurale e Territoriale - Demanio Trazzerale e Usi Civici:

- Visura storica per immobile, Planimetria catastale ed Estratto di Mappa;
- Stralcio Ortofoto di *Google.Earth*, Stralcio del Piano Regolatore Generale e stralcio O.M.I.R.A.;
- Atto di compravendita del 16/05/2008 a firma del Notaio Dott. Dario Fogazza;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Nota di risposta dell'Unità Operativa Demanio Trazzerale e Demanio Civico;
- Nota di risposta del Dipartimento Regionale dell'Energia per l'attestazione di Prestazione Energetica;



IV. RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificare i diritti reali ed il beni oggetto di pignoramento

1.1 Diritti reali

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli di titolarità all' eseguita in forza dell'atto di acquisto del 16/05/2008 a firma del Notaio Dott. Dario Fogazza, Rep. n.204704 raccolta n. 3651 (Cfr. **All. 14**), trascritto in data 05/06/2008 ai nn. 33013/22953, e riguardano la piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare identificata nel prossimo paragrafo.

1.2 Oggetto del pignoramento

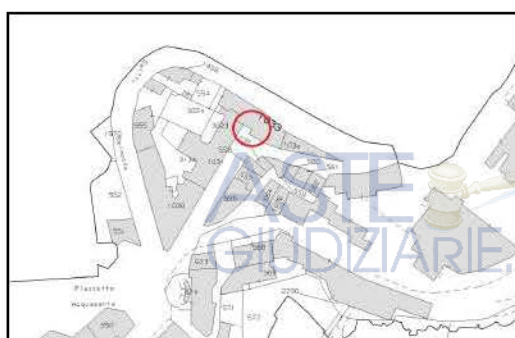


L'immobile oggetto del procedimento è l'appartamento di tipo popolare sito in Palermo, Salita Belmonte n. 40, censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 1033, subalterno 3, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, piano terra.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento viene di seguito effettuato un raffronto tra l'Ortofoto, reperita dal portale web *google.earth*, e lo stralcio di Mappa Catastale dal quale si evince l'esatta individuazione dell'immobile (Cfr. **All. 4 e 3 Stralcio dell'estratto di mappa catastale**).



Ortofoto



Stralcio estratto di mappa



1.3 Lotto per la vendita

Considerato il bene pignorato, per la vendita si è proceduto con la formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da abitazione di tipo popolare sito in Palermo, Salita Belmonte n. 40, censito al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 1033, subalterno 3, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, piano terra, prospetta a nord su via Belmonte a sud su Salita Belmonte mentre a est confina con l'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■ (Cfr. All. 1).

2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

2.1 Individuazione e descrizione del lotto

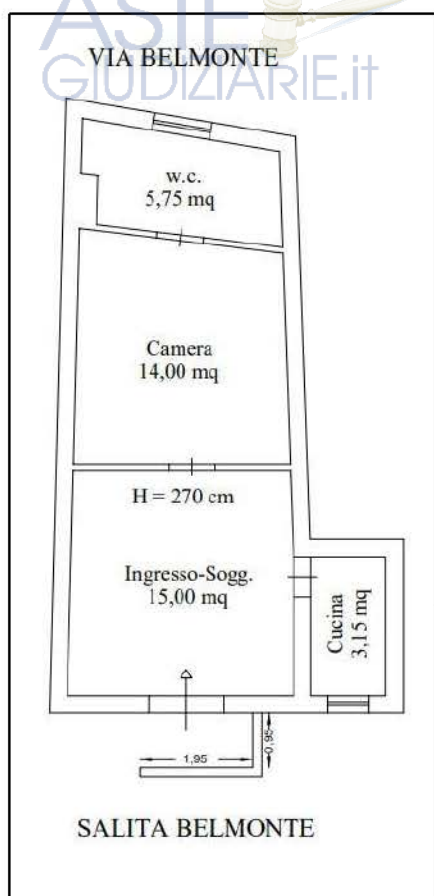
L'appartamento per civile abitazione sito in Palermo alla Salita Belmonte civico 40, piano terra, ricade nella Zona Territoriale Omogenea C3 (microzona catastale 7), Fascia/Zona Semicentrale di Palermo denominata Imperatore Federico – Autonomia Siciliana – Cantieri - Acquisanta, in prossimità della Fincantieri, in una zona edificata e discretamente appetibile per la vendita. La zona risulta servita dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, e ricade all'interno dell'ex "Feudo Barca".

Dalla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo (Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana - Presa D'atto Delibera 7/2004) nella Tav. P2a 5008 l'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea zona A2 "Tessuti urbani storici" ed in particolare il fabbricato ricade in Netto Storico (Cfr. All. 5 Stralcio del Piano Regolatore Generale e Cfr. All. 13).



Con riferimento al bene pignorato e come specificato nell'atto di compravendita si desume che fanno parte dell'immobile *“tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, attinenze, pertinenze, dipendenze, servitù attive apparenti e non apparenti....., da considerare in ragione condominiale sulle parti comuni dell'edificio enti ed impianti di uso e godimento, ...”* (Cfr. All. 14).

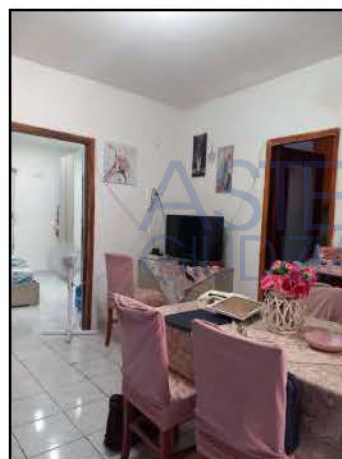
L'immobile posto al piano terra, di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, esposto a nord su via Belmonte a sud su Salita Belmonte mentre a est confina con



l'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo foglio 35, particella 1033, subalterno 4, è realizzato con struttura in muratura portante, copertura a falde, ha un'altezza interna utile media di 2,70 m ed è composto da ingresso-soggiorno, una camera, un w.c., una cucina e un "terrazzino" prospiciente Salita Belmonte. (Cfr. All. 6 foto da 1 a 12 e All. 7).

Lo stato attuale del bene è quello ripreso nell'elaborato fotografico e rappresentato nella planimetria di rilievo, rispettivamente inserite anche nei fascicoli con gli allegati 6 e 7.





L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione relativamente alle finiture di pavimenti, pareti, soffitti e infissi.

In particolare il bene in esame ha le caratteristiche seguenti.

- Pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica monocottura.
- Pareti e soffitti: le pareti del servizio igienico e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; le superfici murarie sovrastanti a quella appena descritte e tutte quelle degli altri ambienti hanno finiture a ducotone, come anche i soffitti.
- Infissi interni: le porte interne e la porta d'ingresso sono in legno.
- Impianti idrico realizzato con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da boiler elettrico collocato nel servizio igienico.
- Impianto elettrico, realizzato sottotraccia e con quadro situato all'interno dell'abitazione, non risulta adeguato al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37; al fine di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



relative certificazioni di conformità e rispondenza, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con una spesa di circa € 400,00.

L'approvvigionamento idrico risulta staccato quindi bisognerà procedere alla richiesta di allaccio del servizio idrico presso gli uffici dell'azienda AMAP S.p.A., con una spesa di circa € 250,00.

2.2 Calcolo della superficie commerciale

Al fine di calcolare la superficie commerciale di un immobile, per la determinazione del suo valore venale (prezzo di vendita o quotazione), si utilizzano i criteri definiti nel DPR. 138/1998 e nelle indicazioni OMI.

“La superficie commerciale è pari alla somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

Le unità immobiliari sono quasi sempre costituite da vani principali, vani accessori, pertinenze; per cui si rende necessario un criterio di calcolo omogeneo in grado di armonizzare tutte le superfici che entrano nel calcolo.

Nel caso de quo la misurazione dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata come di seguito specificato.

“Misurazione

Vani principali e accessori diretti.

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per

eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

La superficie commerciale al metro quadrato si ottiene sommando:

- la superficie di vani principali e accessori diretti al 100%;

Il coefficiente di omogeneizzazione, specificato nella tabella seguente, rappresenta la percentuale della superficie che deve essere considerata nel calcolo della superficie commerciale totale.

Vani principali e accessori diretti, pertinenze esclusive, posto auto	Superficie mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	48,00	100%	48,00
TOTALE			48,00

La superficie commerciale dell'immobile è di **48,00 mq**

2.3 Attestato di prestazione energetica

L'immobile sito in Palermo, foglio n. 35, particella n. 1033 e subalterno n. 3 è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), come da verifica mediante PEC prot. n. 37445 del 30.11.2022, inoltrata al Dipartimento Energia della Regione Siciliana (Cfr. **All. 12**). Pertanto, per le motivazioni esposte nel successivo capitolo 6, l'aggiudicatario del bene dovrà depositare A.P.E. al Dipartimento per mezzo di un tecnico abilitato e con una spesa di circa € 250,00, oltre I.V.A. e oneri di legge, che dovrà essere detratta dal valore di stima dell'immobile.

3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Cfr. **All. 1**).

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
35	1033	3	4	A/4	5	3,5 vani	Totale: 53 m ² Totale: escluse aree scoperte: 53 m ²	€ 75,92
Indirizzo			SALITA BELMONTE n. 40 Piano T					
Dati derivanti da			Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie					

3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo tra gli allegati (Cfr. All. 1), è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
35	1033	3	4	A/4	5	3,5 vani		€ 0,29 £ 553
Indirizzo			SALITA BELMONTE n. 40 Piano T					
Dati derivanti da			Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
35	1033	3	4	A/4	5	3,5 vani		£ 147.000
Indirizzo			SALITA BELMONTE n. 40 Piano T					
Dati derivanti da			Variazioni del quadro tariffario del 01/01/1992					

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2014

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
35	1033	3	4	A/4	5	3,5 vani		€ 75,92
Indirizzo			SALITA BELMONTE n. 40 Piano T					
Dati derivanti da			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2014 Pratica n. PA0056715 in atti dal 20/02/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 20927.1/2014)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
35	1033	3	4	A/4	5	3,5 vani	Totale: 53 m ² Totale: escluse aree scoperte: 53 m ²	€ 75,92
Indirizzo			SALITA BELMONTE n. 40 Piano T					
Dati derivanti da			Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie					

Come si evince dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni, il fabbricato è oggi edificato al foglio 35 particella 1033.

3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali foglio 35 particella 1033 sub. 3 sono rispondenti a quelli specificati nella Nota di Trascrizione dell' Atto di Pignoramento, acquisto del 16/05/2008 a firma del Notaio Dott. ██████████, Rep. n.204704 raccolta n. 3651, trascritto in data 05/06/2008 ai nn. 33013/22953 (Cfr. All. 14). Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29/09/2022, lo stato attuale dei luoghi risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti dal 29/12/1939 e richiesta dalla sottoscritta in data 28/09/2022 (Cfr. **All. 2** planimetria catastale e **All. 7** planimetria stato di fatto) ad eccezione del “terrazzino” prospiciente Salita Belmonte che, non essendo regolarizzabile ai sensi della vigente normativa, sarà necessario procedere alla demolizione.

4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un appartamento di tipo popolare sito in Palermo, Salita Belmonte n. 40, piano terra, è composto da ingresso- soggiorno, una camera, un w.c., una cucina e un “terrazzino”, prospetta a nord su via Belmonte a sud su Salita Belmonte mentre a est confina con l'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo foglio ■■■■■ particella ■■■■■, subalterno ■■■■■ è riportato nel C. F. del Comune di Palermo al foglio 35, particella 1033, subalterno 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria ultima in atti al Catasto ad eccezione del terrazzino prospiciente Salita Belmonte che, non essendo regolarizzabile ai sensi della vigente normativa, sarà necessario procedere alla demolizione; l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1939 e pertanto non dotato di Licenza Edilizia e certificato di abitabilità presenti agli atti. Non essendo regolarizzabili ai sensi della vigente normativa in materia edilizia la realizzazione del “terrazzino” prospiciente Salita Belmonte sarà necessario ripristinare lo status quo ante.

PREZZO BASE euro € 38.369,00 FINALE CON DETRAZIONE;



5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In relazione al bene pignorato, dagli atti di Causa si evince che l'Atto di Pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 28/05/2021 ai nn. 25001 R. gen. e 19355 R. part. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dal certificato notarile depositato in atti e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- il bene pignorato è pervenuto a [REDACTED] con atto del 16/05/2008, a firma del Notaio Dott. [REDACTED] di Palermo, repertorio n. 204704 trascritto il 05/06/2008 ai nn. 33013/22953 da potere di [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED];
- A [REDACTED] l'immobile è pervenuto in parte per successione a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile

In riferimento alla leicità del fabbricato di cui l'immobile è parte, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo non è stato possibile reperire nessun fascicolo edilizio in quanto in archivio generale sono depositati tutti i fascicoli a partire dall'anno 1978 (Cfr. **All. 8**), considerato che la planimetria catastale storica risale all'anno 1939, si rileva con certezza che la sagoma del fabbricato, graficizzata al foglio 8 del rilievo fotografico aereo O.M.I.R.A. del 1937 (Cfr. **All. 9**);

pertanto con ragionevole certezza l'immobile è stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 1150/42, come da stralcio riportato.

Dallo stralcio della cartografia O.M.I.R.A. l'immobile è stato iscritto al catasto nel 1939, dovendosi quindi lo stesso ritenere conforme dal punto di vista urbanistico seppur in assenza di Licenza Edilizia e/o di Certificato di Abitabilità.

Tutti i fabbricati costruiti antecedentemente alla legge n. 1150/42 e realizzati sia all'interno che all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, sono da considerarsi legittimi. Ai sensi dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, in caso di vendita potrà quindi essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967, dove comunque non fossero intervenuti procedimenti edilizi successivi.



Stralcio Foglio 8 Cartografia O.M.I.R.A. del 1937

6.2 Difformità e/o modifiche presenti

Dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi da stimare (Cfr. All. 7), rilevato durante il sopralluogo del 29/09/2022, e quello desunto dalla planimetria catastale redatta in data 29/12/1939 (Cfr. All. 2), si evince che non vi sono difformità e/o modifiche sanabili e non sanabili in assenza di titoli autorizzativi, ad eccezione del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



“terrazzino” prospiciente Salita Belmonte che, non essendo regolarizzabile ai sensi della vigente normativa, sarà necessario procedere alla demolizione.

Il costo degli interventi di ripristino, per le opere non sanabili è stato determinato mediante *Computo metrico estimativo col Nuovo prezario unico per i lavori pubblici della Regione Siciliana (Decreto 17.05.2022 n. 50)*, e ammonta a € **881,41** (Cfr. **All. 15**).

7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra [REDACTED], la quale dichiarava durante il sopralluogo di abitare nell'appartamento da diversi anni, unitamente al di lei nucleo familiare, precisando di avere occupato l'immobile pignorato, trovato in stato di abbandono.

Considerato che l'immobile è occupato da soggetti terzi a *sine titulo* si ritiene opportuno calcolare il canone di locazione a partire dall'Atto di pignoramento che risale al 09/03/2021.

Il calcolo del canone locativo dell'immobile è stato determinato dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari, hanno cadenza semestrale e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e di locazione per tipologia e stato di conservazione per immobili ubicati nella stessa zona (Abitazione di tipo economico) in cui si trova il bene pignorato Zona Territoriale Omogenea C3 (microzona catastale 7), Fascia/Zona Semicentrale di Palermo denominata Imperatore Federico – Autonomia Siciliana – Cantieri - Acquisanta, in prossimità della Fincantieri (Cfr. **All. 16**). Nel caso de quo, nel periodo che varia tra il 09/03/2021 al 30/06/2023 il valore locativo sarà di seguito specificato nella tabella seguente:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE (€/mq x mese) di SUPERFICIE LORDA CATASTALE (L)		SEMESTRE/ ANNO
		MIN.	MAX.	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3,4	5	I - 2021
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	4	5,9	II - 2021
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3,8	5,7	I - 2022
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	4,4	5,3	II - 2022

Quindi per **48 metri quadrati** di SUPERFICIE COMMERCIALE, tra il 2021 e il 2023 IL CANONE DI LOCAZIONE varia:

nel I semestre 2021 da 163,20 € a 240,00 €;

nel II semestre 2021 da 192,00 € a 283,20 €;

nel I semestre 2022 da 182,40 € a 273,60 €;

nel II semestre 2022 e per il I semestre 2023 da 211,20 € a 254,40 € dato che OMI non ha ancora aggiunto il valore del I semestre 2023.

Facendo una media tra i due valori (OMI) per l'appartamento:

- tra 163,20 € e 240,00 € si ottiene per il I SEM. 2021 il valore di un canone mensile di **201,60 €**;
- tra 192,00 € e 283,20 € si ottiene per il II SEM. 2021 il valore di un canone mensile di **237,60 €**;
- tra 182,40 € e 273,60 € si ottiene per il I SEM. 2022 il valore di un canone mensile di **228,00 €**;
- tra 211,20 € e 254,40 € si ottiene per il II SEM. 2022 il valore di un canone mensile di **232,80 €**;

Dovendo quantificare l'indennità di occupazione a partire dall'atto di pignoramento (09/03/2021 al 30/06/2023) si è eseguito il calcolo che segue.

Appartamento di 48 mq di SUPERFICIE COMMERCIALE:

201,60 € x 4 mesi del I semestre 2021 = 806,40 €;

237,60 € x 6 mesi del II semestre 2021 = 1.425,60 €;

228,00 € x 6 mesi del I semestre 2022 = 1.368,00 €;

232,80 € x 6 mesi del II semestre 2022 = 1.396,80 €;

232,80 € x 6 mesi del I semestre 2023 = 1.396,80 €;

Da cui l'importo Totale del *valore della indennità di occupazione dovuta* è pari a **6.393,60 €**.

8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base del Certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, nel ventennio l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 33014/6178 del 05/06/2008** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 16/05/2008 notaio [redacted] di Palermo rep. 204705, a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] domicilio eletto presso la propria filiale di Palermo contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] capitale euro 100.000,00 durata anni 30 ipoteca euro 150.000,00.
- **Trascrizione n. 33307/25332 del 03/09/2018**, verbale di pignoramento notificato dalla corte di appello di Palermo- ufficio UNEP in data 17/05/2018 rep. 2130, a favore di [redacted] con sede in [redacted] Codice Fiscale [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]
- **Trascrizione n. 25001/19355 del 28/05/2021** verbale di pignoramento notificato dalla corte di appello di Palermo in data 12/04/2021 rep. 793 a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted]



_____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____
_____.

9. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo il bene pignorato ricade su suolo demaniale (Cfr. **All. 13**). A seguito di richiesta di informazioni all'Unità Operativa Demanio Trazzerale della Regione Sicilia si è appurato altresì che nella particella 1033 del foglio di mappa 35 si snoda la Regia Trazzera n. 207 del Litorale tratto Isola delle Femmine – Sferracavallo – Tommaso Natale – Mondello – Palermo. Il prezzo per la legittimazione del suolo trazzerale, viene determinato secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 13 della legge regionale n. 4 del 16.04.2003 e ss.mm.i. Per tale zona la base di calcolo risulta essere il valore agricolo medio relativo alla coltura più redditizia in valore assoluto ad esclusione della serra e vivaio, che per il Comune di Palermo è pari ad € 7,13 per mq, tale valore deve essere moltiplicato per la superficie interessata dal demanio trazzerale che è pari a circa 300 mq che **ASTE GIUDIZIARIE.it** tutti gli immobili ricadenti nel foglio 35 particella 1033. Al prezzo di cessione del suolo vanno aggiunte le somme per "risarcimento danni" corrispondenti alle indennità di occupazione del suolo trazzerale relative all'ultimo quinquennio, pari ad 1/20 del prezzo di cessione per ciascun anno di occupazione.

Sono a carico dei soggetti richiedenti la legittimazione le spese per la registrazione e trascrizione del verbale di liquidazione che trattandosi di area destinata a zona "A2" e quindi non agricola, l'imposta di registro risulta essere pari al 9% del valore determinato con le suindicate modalità con un minimo di € 1.000,00 oltre ad imposte ipotecaria e catastale pari ad € 100,00 per ciascuna unità negoziale.

Altresì l'ufficio Demanio Trazzerale non determina i costi complessivi in quanto gli stessi verranno quantificati a seguito di apposito accertamento sui luoghi al fine di

ASTE GIUDIZIARIE.it



determinare correttamente sia la natura che la consistenza della superficie da legittimare, che potrebbe differire rispetto alla situazione rappresentata sulla mappa catastale (Cfr. All. 10).



10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Come da riscontro del Dirigente del Dipartimento Demanio Civico della Regione Sicilia, a seguito di istanza inoltrata via pec, l'immobile ricade in area gravata da usi civici. Per la legittimazione ed affrancazione degli immobili dagli usi civici privati il calcolo viene determinato ai sensi dell'art. 5, comma 4, lettera a), della L.R. n. 28/2000 e s.m.i., che è pari, nell'anno in corso, ad € 1,33 per metro quadrato di superficie catastale. Considerato che l'immobile ha una superficie catastale pari a **53,00 mq** si avrà un importo pari a € 70,49 che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile (Cfr. All. 11).

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Così come riscontrato durante il sopralluogo, e riportato nel verbale di sopralluogo, per l'immobile non vige alcuna amministrazione condominiale.

12. Procedere alla valutazione del bene

12.1 Criterio di stima

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico-comparativo), che consente di determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, etc...).



Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla superficie commerciale calcolata con le modalità già indicate al quesito 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c$$

dove:

$V_{u.m.}$ \Rightarrow è il valore medio unitario (€/mq) riferito ai beni simili a quello da stimare;

K_i \Rightarrow è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

S_c \Rightarrow è la superficie commerciale del bene pignorato (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione la sottoscritta ha condotto indagini di mercato volte a individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da stimare.

Tale indagine è stata condotta per mezzo delle seguenti fonti:

- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari, hanno cadenza semestrale e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato in riferimento alla tipologia immobiliare e stato di conservazione. Le quotazioni immobiliari della Banca dati (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze per il Comune di Palermo forniscono un'indicazione di massima del valore di mercato degli immobili nel settore



residenziale, commerciale, terziario e produttivo. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso;

- quotazioni pubblicate nel portale "www.borsinoimmobiliare.it" che fornisce un valore di mercato per ogni tipologia di proprietà ed hanno un intervallo di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad abitazioni ubicate nella stessa zona.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili simili per tipologia (abitazione di tipo economico) e destinazione (residenziale), a quello da stimare e ubicati nella stessa zona in cui si trova il bene pignorato Zona Territoriale Omogenea C3 (microzona catastale 7), Fascia/Zona Semicentrale di Palermo denominata Imperatore Federico – Autonomia Siciliana – Cantieri - Acquisanta, in prossimità della Fincantieri, sono le seguenti (Cfr. **All. 17**):

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni		
			Min.	Max.	Max
OMI	Semicentrale	Semestre II Anno 2022	€ 850,00	€ 1.050,00	€ 1.250,00
Borsino immobiliare	Semicentrale	Semestre II Anno 2022	€ 1.023,00	€ 1.218,00	€ 1.413,00
Valore medio unitario (€ 1.050,00 + € 1.218,00)/2 =					€ 1.134,00

Per la stima si ritiene congruo assumere il **valore medio unitario** pari a **€ 1.134,00**,

12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima dell'immobile saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei paragrafi precedenti:

- costi di adeguamento dell'impianto elettrico secondo il D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 ammontano a € 400,00;
- redazione dell'A.P.E. e del relativo deposito presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana con una spesa di circa € 250,00;
- richiesta di allaccio del servizio idrico presso gli uffici dell'azienda AMAP S.p.A., con una spesa di circa € 250,00;

- demolizione del terrazzino prospiciente Salita Belmonte il cui costo ammonta a € 881,41;
- legittimazione ed affrancazione degli immobili dagli usi civici privati il cui costo ammonta a € 70,49.



12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a € 40.388,10 ed è stato determinato con le seguenti modalità:



Valore unitario medio di mercato ($V_{u.m.}$)	€/mq 1.134,00
Coefficienti di differenziazione:	
<i>Età appartamento (oltre 60 anni): 1,00</i>	
<i>Coefficiente di piano (piano terra): 0,97</i>	
<i>Stato di manutenzione (discreto): 1,00</i>	
<i>Immobile locato (da terzi): 0,80</i>	
Coefficienti di differenziazione globale:	
$(K_i = 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,80) =$	
	0,776
Valore unitario medio dell'immobile:	
$(V_{u.m.} \times K_i) = \text{€mq } 1.134,00 \times 0,776 =$	
	€/mq 880,00
Superficie commerciale (S_c):	mq 48,00
Probabile valore di mercato dell'appartamento	
$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c = \text{€mq } 880,00 \times \text{mq } 48,00$	
	€ 42.240,00
Totale delle detrazioni:	- € 1.851,90
<hr/>	
Probabile valore di mercato attuale:	€ 40.388,10

In osservanza a quanto precisato nel Decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo a base d'asta pari a una cifra tonda di € **38.369,00**, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione, al predetto valore di mercato, della riduzione nella misura del 5%.



Prezzo a base d'asta: € 40.388,90 - € 2.019,45 = € 38.369,45

In cifra tonda € **38.369,00**

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

A tal punto la sottoscritta ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli e rassegna la presente relazione composta da 21 pagine, n° 17 allegati e n° 12 fotografie.

Palermo, 05 Agosto 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Clara Favata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato digitalmente da

**CLARA
FAVATA**

T = INGEGNERE
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

