

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura n.21/2022 R.G.Es

Giudice: Dott.ssa Valentina Imperiale

CHEBANCA! SPA

contro

XXXXXX- YYYYYY

**PERIZIA PER PUBBLICITA'**

Lotto unico

**Immobile per civile abitazione sito in Palermo,  
Via Villagrazia n. 341**

individuato al NCEU di Palermo al fgl. 69 part.  
1665 sub 4

Esperto Stimatore Arch. Alessandra GAMBINO  
90145 Palermo - Via Camillo Camilliani 39  
email:arch.gambino@pec.it - arch.gambino@hotmail.it  
mobile: (+39) 3206906418



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Giudice Dott.ssa Valentina Imperiale**  
**Esperto stimatore Arch. Alessandra Gambino**  
**Custode Avv. Monica Galluzzo**

**PERIZIA PER PUBBLICITA'**

---

**LOTTO UNICO**

**Immobile per civile abitazione**  
**Sito in Palermo (PA), Via Villagrazia n 341**  
individuato al NCEU di Palermo al fgl. 69 part. 1665 sub 4



## INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
3. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI .....	6
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	<i>6</i>
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....</i>	<i>8</i>
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	<i>19</i>
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....</i>	<i>21</i>
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</i>	<i>22</i>
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....</i>	<i>23</i>
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	<i>25</i>
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>25</i>
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</i>	<i>27</i>
<i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....</i>	<i>36</i>
4. CONCLUSIONI .....	36
5. INDICE ALLEGATI .....	37



## 1. PREMESSA

Oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 28/12/2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 02/03/2022 ai 9971 R.gen. e 7876 R.part. a favore di CHEBANCA! S.P.A., contro XXXXXX nata a Palermo il 01/06/1975 CF [REDACTED], e YYYYYY nato a Palermo il 01/09/1974 CF [REDACTED], è l'immobile così descritto: *Piena proprietà dell'abitazione di tipo economico sito in Palermo, Via Villagrazia n 341, censito al NCEU di Palermo al fgl. 69 part. 1665 sub. 4 categ. A/3 vani 5*

Diritto: piena proprietà per l'intero. I debitori esecutati (comproprietari per ½ ciascuno) sono oggi separati con sentenza del 05/04/2022 del Tribunale di Palermo.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 03/10/2022, il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato la sottoscritta arch. Alessandra Gambino, con studio tecnico in Palermo, Via Camillo Camilliani n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538, quale esperto nella procedura esecutiva n. 21/2022 R.G.Es. per la stima dell'immobile sito in Palermo (Pa), Via Villagrazia n 341.

La sottoscritta ha prestato giuramento telematico ex art. 161 disp. att. c.p.c. in data 04/10/2022

### CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

In data 09/11/2022, la sottoscritta ha depositato il modulo di controllo (allegato 2 del mandato) compilato in collaborazione con il Custode nominato, Avv. Monica Galluzzo.

Per quanto al controllo preliminare si rappresenta quanto segue;

Dall'esame degli atti si rilevava che la documentazione era INCOMPLETA, poiché la certificazione notarile non copriva il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, fermandosi al 27.10.2004, data della trascrizione del testamento di [REDACTED], alla quale è seguito l'acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione in favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno.

In data 14/11/2022 il Sig. Giudice sospendeva le operazioni peritali assegnando al creditore precedente 30 giorni per integrare la documentazione mancante avvertendolo che, in difetto della documentazione integrativa richiesta, sarebbe stata dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione, senza ulteriori avvisi o convocazioni;

In data 12/12/2022 il creditore precedente integrava la documentazione mancante e in data 13/12/2022, il Giudice emetteva il visto, consentendo il prosieguo delle operazioni peritali.



## ACCESSO AL BENE

In data 10/01/2023 la sottoscritta congiuntamente con il Custode Avv. Monica Galluzzo, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali. Era presente la sig.ra XXXXXX, debitrice esecutata che occupa l'immobile, (verbale di sopralluogo- all.01). Non si potuto reperire il debitore YYYYYY, in quanto dai certificati di residenza richiesti all'anagrafe risulta soggetto non verificabile.

Dopo avere verificato lo stato di fatto dell'immobile, costatandone la forma ed entità nonché la consistenza così come indicato negli atti catastali, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le rilevazioni metriche del bene, propedeutici alla determinazione delle superfici per procedere alla stima.

Tutta la documentazione inerente l'immobile (documentazione catastale, documentazione urbanistica ecc), è stata acquisita dal sottoscritto.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle lievi difformità con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici di progetto allegati alla istanza di condono edilizio prot. 3946/bis del 14/05/1986, di cui si dirà appresso, nell'apposito paragrafo.

## NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



### 3. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 21/2022 dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuato il sopraluogo, acquisita la necessaria documentazione presso gli uffici competenti (Archivio notarile, SUE, Agenzia del Territorio, ecc), lo scrivente ha redatto la seguente relazione rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 569 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

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

L'immobile è in piena proprietà dei signori XXXXXX e YYYYYY.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di acquisto in Notaio Sergio Tripodo in Palermo (PA), del 19/12/2007, Rep. 87288/9108, trascritto il 15/01/2008 - R.P. n.1290, R.G. n. 2056 a favore di XXXXXX e YYYYYY (piena proprietà di ½ ciascuno), da potere di ██████, C.F. ██████; ██████, C.F. ██████; ██████, C.F. ██████ (all. 6)

L'immobile è sito in Palermo (Pa), Via Villagrazia n 341, piano terra, individuato al N.C.E.U. del comune di Palermo al fg. 69 part. 1665 sub. 4 categ. A/3 vani 5, superficie catastale (escluso aree scoperte) mq 122,00, rendita catastale € 242,73.



Fig. 1. Ubicazione dell'immobile da Google Earth



Come si evince anche dalla sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa (fig. 2-3), i dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

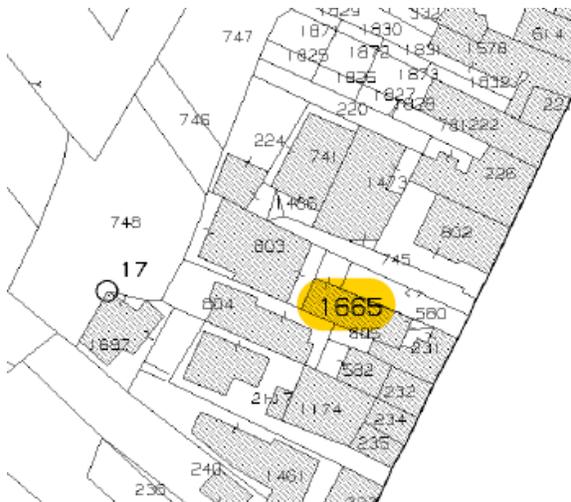


Fig. 2. Stralcio estratto di Mappa fg. 69, p.la 1665

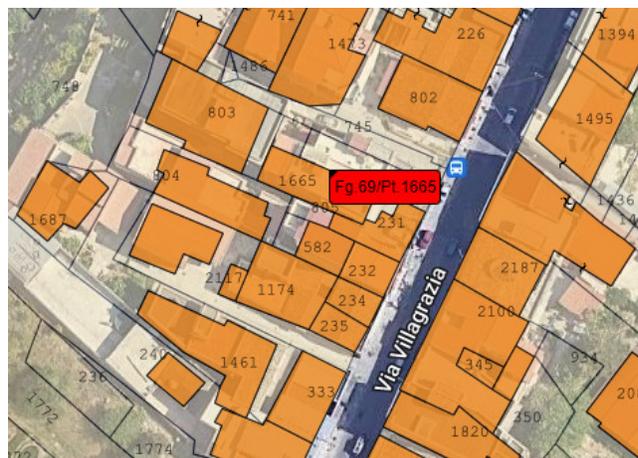


Fig. 3. Mappa elaborata con Stimatrix forMaps, sovrapposizione tra estratto di mappa e foto satellitare.

### CONFINI

*Nord*, vano scala di accesso ai piani superiori

*Est*: cortile interno e Via Villagrazia

*Sud*: cortile interno

*Ovest*: cortile interno

### FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità del bene e della sua appetibilità, individua un solo lotto per la vendita.



*QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

## INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, è sito in Palermo, Via Villagrazia n 341.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione, con caratteristiche economiche, ubicato al piano terra di una palazzina a tre elevazioni fuori terra (due piani) con lastrico solare calpestabile. Vi si accede dalla via Villagrazia, da un cancello carrabile su strada che immette in un'area comune ad altre proprietà.

## CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è sito nella borgata di Villagrazia, antica borgata storica che si colloca nell'immediata periferia a sud-est della città di Palermo, caratterizzata da un piccolo centro abitato di origine rurale sui monti che da Palermo giungono di fronte a Monreale. Il piccolo centro abitato di Villagrazia si raggiunge dall'omonimo svincolo della Circonvallazione di Palermo per la Strada statale 624 Palermo-Sciaccia. Il quartiere risulta composto da una parte antica (il vecchio centro rurale-nella parte al confine del territorio comunale) e da una parte moderna (tra la Circonvallazione e la suddetta parte antica). Quest'ultima è composta da moderni residence, ville lussuose e tratti di aperta ed incontaminata campagna. La via Villagrazia è costeggiata nella zona settentrionale dal fiume Oreto.

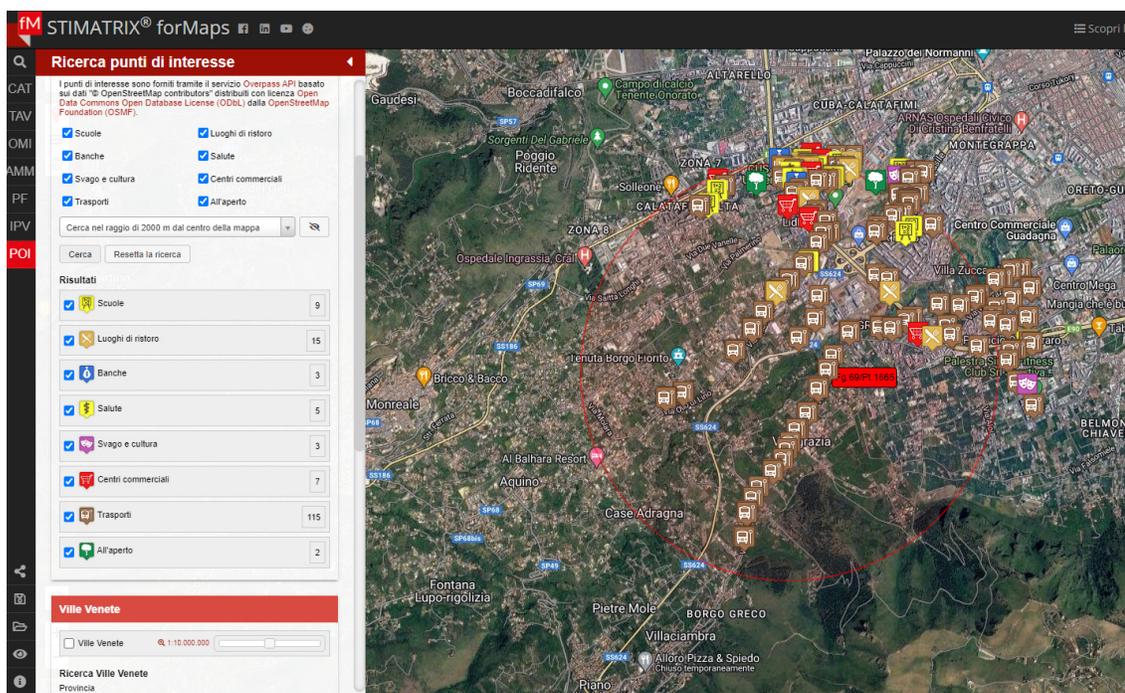


Fig.4. Stralcio Google Earth

Pur essendo in una zona periferica nel raggio di 2000 m sono presenti diversi punti di interesse (scuole, supermercati, luoghi di svago, banche ecc.). (fig. 4)

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio dove insiste l'immobile pignorato, fa parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra (due piani) oltre al lastrico solare.

Il fabbricato nasce per ampliamento in senso longitudinale e verticale di una originaria costruzione rurale. La struttura dell'intero fabbricato è diversa quindi in funzione dell'epoca degli interventi eseguiti: il piano terra, è in parte in muratura portante con pareti spesse da 45 a 50, mentre gli ampliamenti e i piani successivi sono stati realizzati in cemento armato. Per quanto alle murature di tompagno, al piano terra si trovano tompagni in conci di tufo di diversi spessori da 30 a 50 cm, mentre nei restanti piani si trovano spessori fino a 30 cm dello stesso materiale (come descritto nella perizia giurata sulla consistenza dell'opera del 03/11/1993 redatta dal geom. Bernardo Arcajo e allegata all'istanza di condono prot. 3946/bis del 14/05/1986 - documento presente nell'All.02)

Non vi è presenza di ascensore, né di portineria.

L'accesso all'immobile avviene da una porta corazzata direttamente su area esterna comune ad altre proprietà munita di cancello carrabile e cancelletto pedonale, costeggiato esternamente da marciapiede e prospiciente la via Villagrazia; l'accesso a proprietà aliene poste ai piani superiori avviene da un portoncino indipendente posto accanto al primo. La copertura è costituita da una terrazza piana.



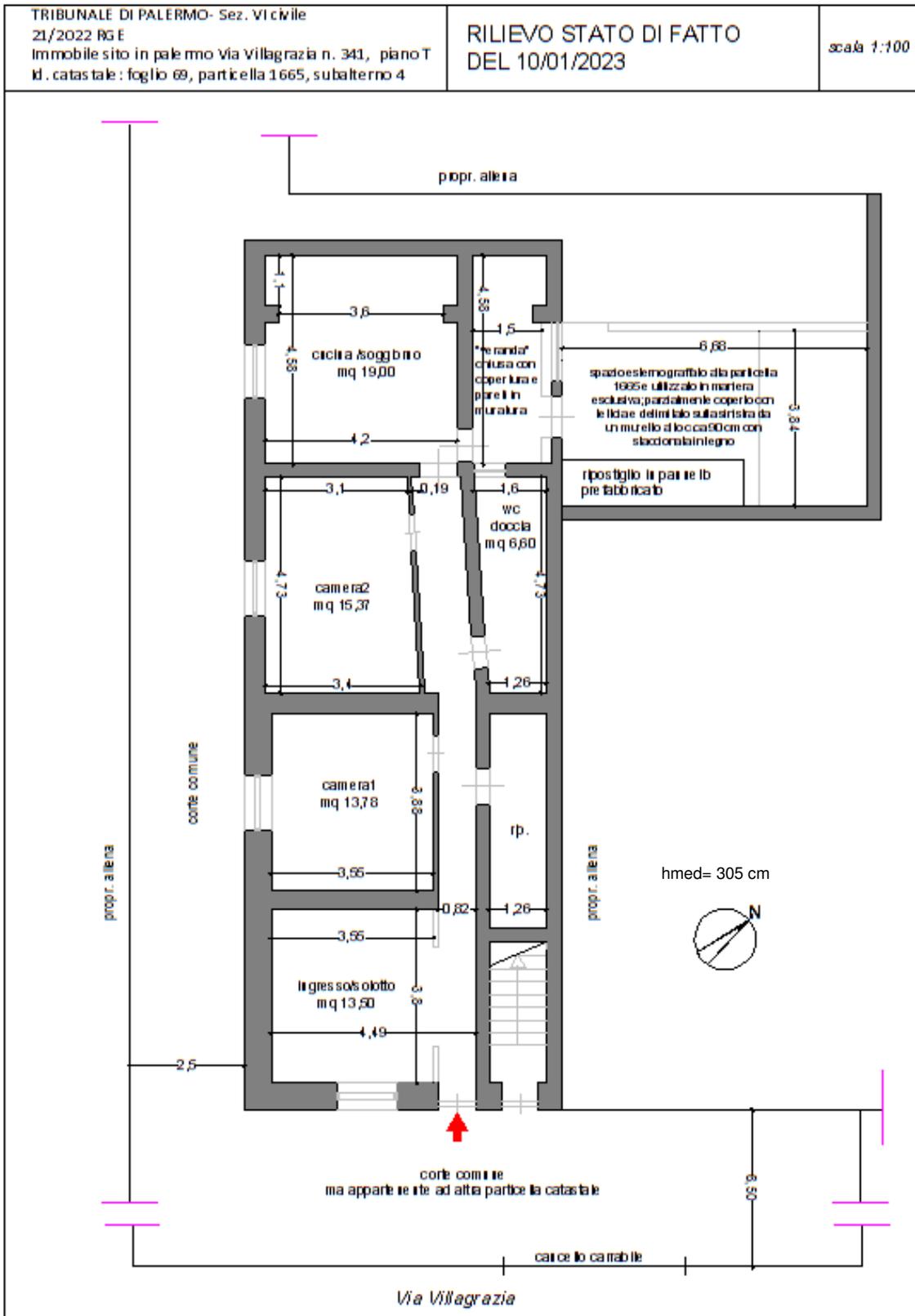


Fig. 5 rilievo del 10/11/2023 piano terra





## PERTINENZE E ACCESSORI

Il fabbricato sorge su un terreno dove si affacciano altre palazzine. L'accesso al complesso avviene da cancello carrabile su corte comune. All'interno la scrivente ha riscontrato delle macchine parcheggiate e nell'atto di compravendita viene menzionato *il diritto ad un posto auto ubicato nell'atrio antistante il fabbricato*, che non è tuttavia contrassegnato da alcun numero o delimitazione.

Nel retro, in una porzione di particella graffata alla p.la 1665 (fig. 2) dove sorge l'immobile pignorato, vi è uno spazio esterno utilizzato in maniera esclusiva, delimitato a destra con muro confinante con altra palazzina e a sinistra con un muretto alto c.ca 90 cm e da una staccionata in legno (fig. 5).

Non vi è tuttavia traccia né nell'atto di compravendita né in tutta la documentazione esaminata (plan. Catastale, elaborati allegati alla sanatoria) del possesso esclusivo di tale porzione di area (fig. 6).

Non vi è condominio costituito; le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si accede all'immobile sito a piano terra, da una porta corazzata che immette in un corridoio stretto e lungo. (fig.7-8).

L'immobile è in scadente stato di conservazione; si è riscontrata la presenza di umidità da risalita in diversi ambienti e anche delle lievi lesioni nel soffitto del vano di ingresso. (fig. 9)

Ha una pianta rettangolare stretta e lunga; dalla porta si accede ad un ingresso-salottino che risulta aperto sul corridoio poiché l'originale parete è stata trasformata in due muretti bassi, ed è stata allargato il vano di accesso, eliminando la porta (fig. 10). Proseguendo sul corridoio, a destra si trova un ripostiglio prevalentemente nel sottoscala della rampa di accesso agli immobili dei piani superiori (fig. 11), e il bagno con doccia (fig. 12).

A sinistra si trovano le due camere da letto (fig. 13 e 14). In fondo si trova il vano cucina soggiorno (fig. 15) e sulla destra di questo l'accesso alla veranda (fig. 16), che rispetto al progetto e alla planimetria catastale, risulta chiusa con muratura su tutti i lati, ad esclusione di una finestra e della porta di accesso allo spazio esterno. Questo spazio come già detto risulta parzialmente utilizzato in maniera esclusiva, seppur non si rileva la titolarità da alcun documento. A parziale copertura di questo spazio vi è una tettoia con struttura in travi di legno (fig. 17) e copertura con pannello in materiale plastico. Insiste su questo spazio esterno un ripostiglio di dim. m 1x4 c.ca sempre realizzato con pannello in materiale plastico (fig. 18).





Fig. 7 accesso all'immobile



Fig. 8 corridoio



Fig. 9 presenza di umidità da risalita soprattutto nella parete a sud poiché prossima e prospiciente ad altro edificio

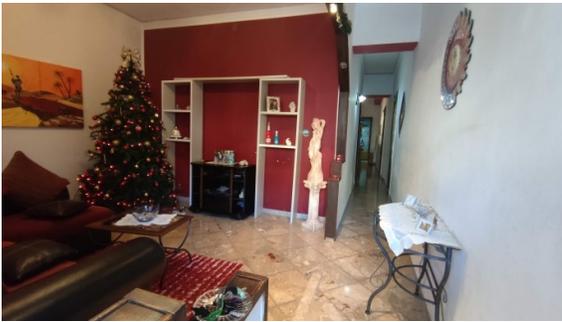


Fig. 10 salotto aperto sul corridoio



Fig. 11 vano ripostiglio



Fig. 12 w.c. con doccia





Fig. 13 camera 1



Fig. 14 camera 2



fig. 15 cucina/soggiorno



Fig. 16 la veranda è attualmente uno spazio totalmente chiuso con muratura





*Fig. 17 area esterna recintata e coperta- su questa insiste anche un ripostiglio realizzato con una struttura tipo pannello coibentato*



L'immobile nello stato in cui si trova, ha una superficie utile coperta pari a c.ca mq. 93,70 incluso la veranda.

L'altezza utile dei vani abitabili è pari a m. 3,05.

SUPERFICIE UTILE*		
ingresso/salone	13,50	mq
camera 1	13,78	mq
camera 2	15,37	mq
cucina/soggiorno	19,00	mq
w.c. doccia	6,60	mq
corridoio	12,45	mq
ripostiglio	5,9	mq
veranda	7,1	mq
TOT. SUP. COPERTA	93,7	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per <b>superficie utile</b> abitabile si intende la <b>superficie</b> di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		

#### Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

Le finiture dell'appartamento sono di tipo economico.

*Pavimento:* in scaglie o segato di marmo formato quadrato 40x40 cm, che si estende per tutto l'immobile,

*Rivestimenti:* le pareti di tutti i vani sono intonacate, lisciate e tinteggiate.

Il w.c con la doccia ha pavimento e pareti in piastrelle di ceramica in tonalità di beige; le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di c.ca m 2,10 e hanno elementi decorativi e torelo a chiusura; la doccia è del tipo a cabina integrata ed è angolare.

La cucina è rivestita con piastrelle ceramiche di colore chiaro fino ad un'altezza di c.ca m 2,00.

*Soffitti:* intonacati, liscati e tinteggiati.

*Infissi:* Infissi esterni sono in legno con persiane, piuttosto deteriorati, mentre quelli interni in alcune stanze sono in alluminio e vetro camera. Le porte interne sono in tamburato colore noce scuro con inserti in vetro. Gli infissi della veranda presentano delle grate a protezione.

#### Impianti e canalizzazioni

*Impianto idrico:* L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia.

*Impianto di scarico:* lo smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia, allacciata alla fognatura comunale.



*Impianto elettrico:* L'impianto elettrico è sottotraccia, è dotato di interruttore magnetotermico differenziale, ma non è provvisto di certificazione. Per dotare l'impianto di dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08, si stima un costo pari ad € 1200,00

*Impianto di riscaldamento e condizionamento:* non vi è impianto di riscaldamento se non una pompa di calore caldo/freddo in una camera da letto. In cucina vi è una stufa a legna non utilizzata.

*Impianto gas/metano:* non è presente la rete del metano; la produzione di acqua calda è assicurata da un boiler elettrico (scaldabagno), mentre per cucinare viene utilizzata una bombola a gas.

*Impianto citofonico:* funzionante.

#### Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile è in scadente stato di conservazione (Legge 392/78) poiché scadenti sono le seguenti caratteristiche intrinseche:

- 1- rivestimento pareti, vi sono tracce di umidità da risalita nelle camere da letto e salone, l'intonaco e la pittura pertanto sono deteriorate e distaccate;
- 2- infissi esterni, come già detto le persiane esterne versano in un cattivo stato di conservazione
- 3- impianto elettrico, seppur dotato di salvavita necessita di messa a norma;
- 4- impianto di riscaldamento, totalmente mancante.

#### STATO DI POSSESSO

L'immobile è in pieno possesso degli esecutati.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rappresenta che la ricerca effettuata sul portale energetico della Regione Sicilia, (all.08) ha dato esito negativo. Il costo per la redazione di Ape per l'immobile del secondo piano è stimato in c.ca € 250,00.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% fino ad uno spessore di cm 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.),e della





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

---

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

*Fig. 18 Visura al catasto fabbricato fg. 69 p.lla 1665 sub 4*



Dati derivanti da:

- Atto di compravendita in Notaio Sergio Tripodo in Palermo (PA), del 19/12/2007, Rep. 87288/9108, trascritto il 15/01/2008 - R.P. n.1290, R.G. n. 2056 a favore di XXXXXX e YYYYYY (piena proprietà di ½ ciascuno), da potere di [REDACTED] C.F. [REDACTED]; [REDACTED], C.F. [REDACTED]; [REDACTED], C.F. [REDACTED].

La particella 1665 al Catasto Fabbricati ha la sua corrispondenza al catasto terreni e deriva dalla particella 1665 Ente Urbano.

La particella dell'urbano, risulta correttamente riportata nel foglio di mappa.(fig. 2)

#### RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LA PLANIMETRIA D'IMPIANTO

Dal raffronto tra i grafici di rilievo e la planimetria catastale del sub 4 (fig. 5 e 6) sono emerse delle lievi difformità. Risulta infatti che la veranda prevista nel retro, è stata completamente chiusa con muratura, ricavando un altro vano, In oltre risulta parzialmente eliminato il muro che delimitava l'ingresso dal salottino.

Poiché ad oggi l'istanza di condono prot. 3946/bis del 14/05/1986 non risulta definita e poiché l'art.7 della L.R. 2/22 ha riscritto l'art. 28 comma 3 della L.R. 16/16 eliminando, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, CILA tardiva o SCIA in sanatoria per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono, successivamente alla presentazione dell'istanza, occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

Pertanto non si ritiene necessario predisporre una nuova planimetria catastale



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

---

#### *SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO*

##### LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà della quota di 1/1 dei Sig.ri XXXXXX e YYYYYY, dell'immobile per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, in Via Villagrazia n 341, piano terra.

L'immobile è ubicato in una zona periferica ma provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Fa parte di una palazzina a tre elevazioni fuori terra (due piani)

E' identificato al NCEU del comune di Palermo al fg. 69, p.lla 1665, sub 4, cat. A3, vani 5, sup. catastale escluso aree scoperte mq 122, r.c. € 242,73.

L'immobile ha la possibilità di parcheggio nell'area scoperta comune, senza posto auto assegnato. L'appartamento ha ingresso indipendente, ha una superficie commerciale pari a mq. 116,51, incluso una veranda coperta. Ha una pianta rettangolare stretta e lunga; dalla porta si accede ad un ingresso-salottino che risulta aperto sul corridoio poiché l'originale parete è stata trasformata in due muretti bassi Proseguendo sul corridoio, a destra si trova un ripostiglio prevalentemente nel sottoscala della rampa di accesso agli immobili dei piani superiori e il bagno con doccia. A sinistra si trovano le due camere da letto. In fondo si trova il vano cucina soggiorno e sulla destra di questo l'accesso alla veranda, che rispetto al progetto e alla planimetria catastale, risulta chiusa con muratura su tutti i lati, ad esclusione di una finestra e della porta di accesso allo spazio esterno. Questo spazio risulta parzialmente utilizzato in maniera esclusiva, seppur non si rileva la titolarità da alcun documento

E' in scadente stato di conservazione.

Confina a *Nord* con vano scala di accesso ai piani superiori; a *Est*: con cortile interno e Via Villagrazia; a *Sud*: con cortile interno; a *Ovest*: con cortile interno.

L'immobile è oggetto di condono edilizio non ancora definito presentato al Comune di Palermo ai sensi della L. 47/85 con prot. 3946/bis del 14/05/1986 in Ditta a [REDACTED]. L'istanza di condono riguarda l'intera palazzina e pertanto allo stato attuale non si ha la certezza della procedibilità della stessa poiché gli altri immobili non sono oggetto di pignoramento ed appartengono a terze parti.

Il fabbricato è occupato dalla signora XXXXXX con la figlia.

**Valore d'uso del bene stimato € 46.379,00**

**(euro quarantaseimilatrecentosettantanove/00)**



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

---

#### TITOLARITA'

L'appartamento appartiene ai signori XXXXXX e YYYYYY (in regime di comunione dei beni) per ½ ciascuno giusto atto di compravendita in Notaio Sergio Tripodo in Palermo (PA), del 19/12/2007, Rep. 87288/9108, trascritto il 15/01/2008 - R.P. n.1290, R.G. n. 2056 a favore di XXXXXX e YYYYYY (piena proprietà di ½ ciascuno), da potere di [REDACTED] Nata il 25/10/1976 a PALERMO Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nata il 05/04/1980 a PALERMO Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il 24/07/1974 a PALERMO Codice fiscale [REDACTED].

#### STORIA DEL DOMINIO

A [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] Nato il 11/05/1923 a PALERMO Codice fiscale [REDACTED], deceduto il 22/04/2004 registrata il 18/04/2005 al Numero di repertorio 9/269 UFFICIO DEL REGISTRO di Palermo, trascritta il 01/12/2009 ai NN. 91356/67617 devoluta per testamento del 27/10/2004 Numero di repertorio 47313 Notaio TOLOMEO MARIA Sede PALERMO trascritto il 05/11/2004 nn. 53949/33691. (L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 27/06/2022 ai nn. 31692 del Registro generale e 25130 del Registro particolare.)

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

-in parte (porzioni di terreno) giusto atto di donazione e divisione in Notar Lato Antonino del 15/04/1961, trascritto il 13/05/1961 ai nn. 14112/11752 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] e da comproprietà con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

-in parte (il fabbricato rurale del piano terra) giusto atto di vendita in Notar Guccione Vincenzo del 06/02/1968 rep. 2575 trascritto il 27/02/1968 ai nn. 5733/4820 da potere di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (integrazione alla relazione notarile depositata il 12/12/2022);

-per completezza di informazioni si rappresenta che il piano primo e l'area libera sovrastante erano pervenuti al sig. [REDACTED] giusto atto di donazione in Notar Salvatore Guccione del 21/03/1953 rep. 8633 (non sono stati rilevati i dati della trascrizione) da potere di [REDACTED]

Vi è comunque continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio antecedente alla data del pignoramento.



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

---

Sebbene nell'atto di acquisto i venditori dichiaravano che la costruzione del bene era antecedente al 01/09/1967 e che successivamente allo stesso non venivano apportate modifiche che necessitavano autorizzazione o concessione, dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico e ufficio condono del comune di Palermo, è emerso che la palazzina su cui insiste l'immobile è oggetto di condono edilizio non ancora definito presentato al Comune di Palermo ai sensi della L. 47/85 con prot. 3946/bis del 14/05/1986 (All.02).

Dalla perizia giurata sulla consistenza dell'opera del 03/11/1993 redatta dal geom. Bernardo Arcajo e allegata all'istanza di condono emerge che la attuale palazzina a tre elevazioni fuori terra, nasce per ampliamento in senso longitudinale e verticale di una originaria costruzione rurale (antecedente sicuramente agli anni '50) composta da un piano terra e un piano primo. Attualmente il fabbricato è costituito dall'immobile pignorato, situato al piano terra e da, presumibilmente, altri due immobili rispettivamente situati al primo e al secondo piano, oltre al lastrico solare.

Dallo studio degli atti è emerso che l'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 3946/bis del 14/05/1986 presentata da ██████████ è una istanza unica (un solo modello A) ed interessa l'intero fabbricato a tre elevazioni fuori terra con lastrico solare di copertura per una volumetria dichiarata nell'istanza pari a complessivi mc 544,00, per complessivi mq. 150,00 di superficie utile e mq 54,00 di superficie non residenziale..

Si rileva l'incongruenza che, mentre nel modulo dell'istanza di sanatoria vengano indicate tre unità immobiliari, la relazione sullo stato di consistenza dell'opera indichi un totale di 2 unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra una e primo e secondo l'altra così come risulta nella configurazione rappresentata negli elaborati grafici di sanatoria, circostanza ribadita dalla successiva perizia giurata ex art. 17 L.R. 04/03, sebbene nella perizia sulla consistenza dell'opera il Geom. ██████████ in data 03/11/1993 dichiarò che: *il fabbricato attualmente appare diviso in due unità immobiliari, anche se suscettibile a trasformarsi in tre unità, tutte adibite a civile abitazione (...)*

In data 22/06/2012 veniva quindi redatta perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/03 dall'arch. ██████████, per la definizione dell'istanza di condono in maniera assentita.

Tuttavia l'ufficio condono del Comune di Palermo in data 09/12/2013 con prot. 1031229 comunicava alla richiedente ██████████ (proprietaria dei piani superiori) l'adozione di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 11 bis L.R. 10/91 introdotto dall'art. 23 comma 1 lett. C della L.R. 17/2004 di fatto interrompendo i termini per la concessione tacitamente assentita, per



delle incongruità rilevate tra quanto dichiarato dell'Arch. ████████ nella perizia giurata del 22/06/2012 redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04/03 e rappresentato nel modello A di sanatoria, e quanto dichiarato dal Geom ████████ nella perizia giurata del 03/11/1993 riguardante la consistenza dell'opera, in merito alla dichiarazione sui vincoli del territorio alla data della perizia e sulla consistenza dimensionale dell'opera da sanare. L'ufficio dava un termine di 10 giorni per la presentazione di osservazioni o integrazione della documentazione richiesta con avvertimento che in difetto o non condivisione dell'Ufficio delle osservazioni formulate, avrebbe emesso provvedimento di annullamento della concessione assentita e nel contempo l'avvio del procedimento ex art 7 della L. 15/2005 per cui avrebbe dato avvio all'istruttoria ordinaria per la verifica dei presupposti di fatto e di diritto per il rilascio o diniego della concessione in sanatoria.

Al momento dell'accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta in data 13/02/2023 non risultava né presentata alcuna osservazione e/o integrazione da parte della richiedente, né avviato alcun procedimento da parte dell'Ufficio.

L'istanza di condono pertanto allo stato attuale non risulta né rigettata né definitiva.

In oltre poiché l'istanza è unica e riguarda l'intera unità edilizia non è possibile scindere la pratica per i singoli immobili per portarne avanti l'istanza di condono in maniera indipendente.

Ciò comporta che per potere procedere alla definizione dell'istanza suddetta occorre:

1. la volontà e assenso di tutti i proprietari;
2. la verifica della sussistenza dello stato e consistenza di tutti gli immobili, così come rappresentati negli elaborati grafici allegati all'istanza di condono poiché l'art.7 della L.R. 2/22 ha riscritto l'art. 28 comma 3 della L.R. 16/16 eliminando, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, CILA tardiva o SCIA in sanatoria per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono, successivamente alla presentazione dell'istanza; pertanto la pratica non potrà essere definita se non riportando lo stato dei luoghi a quanto rappresentato negli elaborati grafici del condono;
3. la verifica e calcolo dei versamenti e delle oblazioni auto determinate e versate, per attestarne o meno la congruità;
4. il deposito del certificato di idoneità statica dell'intero edificio.

Poiché non si può avere contezza dello stato del o degli immobili siti al primo e secondo piano del fabbricato, perché appartenenti a terze parti e non pignorati, non è possibile effettuare le verifiche tecniche ed edilizie anche a riscontro delle richieste dell'Ufficio tecnico ed avere la certezza del buon esito dell'istanza di sanatoria se l'Ufficio non istruisce la pratica ordinaria per la verifica dei presupposti di fatto e di diritto per il rilascio o diniego della concessione in sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico come rappresentato nel certificato di destinazione urbanistica del 22/02/2023 (All.09) la particella 1665 del foglio di mappa n. 69 su cui sorge l'immobile secondo il



vigente PRG allo stato attuale ricade per la maggior parte all'interno di "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità" (art. 3-2-25-27 delle N. T. di A.) ed in minima parte in Zona territoriale omogenea B0b (artt.6-7-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.).

Per quanto al primo punto, occorre integrare l'istanza di sanatoria di relazione idrogeologica che attesti che la costruzione non influisca sull'assetto idrogeologico del terreno. In oltre ai sensi dell'elaborato P3a- N.T.A. della Variante Generale al PRG, art. 3- attuazione del piano- nelle aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento ecc. è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, e non è in alcun modo consentito l'aumento di cubatura.

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

---

L'immobile è in pieno possesso degli esecutati ma è abitato dalla Signora XXXXXX, in quanto separata dal coniuge YYYYYY, con la loro figlia.

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

---

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- il ripristino della conformità edilizia prima della definizione dell'istanza di condono che è attività in edilizia libera ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. a della LR 23/21;
- la definizione dell'istanza di condono ex L. 47/85 prot. 3946/bis del 14/05/1986, congiuntamente ai proprietari degli altri immobili.
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna (sebbene dalla sentenza di separazione del 05/04/2022 (All.07) la casa coniugale risulti assegnata al coniuge XXXXXX, questa non è stata trascritta, ed in ogni caso la data della sentenza è successiva alla data del pignoramento)
- Imposizione di vincoli storico-artistici: Nessuno
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla Certificazione notarile del 03/04/2022 a cura del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Palermo, alla data della trascrizione del pignoramento, gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:



**IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo**

ISCRIZIONE del 15/01/2008 - Registro Particolare 520 Registro Generale 2057 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 87289/9109 del 19/12/2007 a favore di MICOS Banca SPA sede Milano, cod. fisc. 10359360152, contro XXXXXX e YYYYYY, per un capitale di €124.000,000

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

TRASCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 7876 Registro Generale 9971 nascente da verbale di pignoramento immobile del 28/12/2021 Repertorio 6991 del 28/12/2021 emesso da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI Palermo a favore di CHEBANCA SPA sede Milano, cod. fisc. 10359360152 contro XXXXXX e YYYYYY e gravante sull'immobile sito in Palermo, fg. 69 p.lla 1665 sub 4.

**DIFFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIE:** rimessa in pristino delle difformità riscontrate

**DIFFORMITÀ CATASTALI:** nessuna se le difformità edilizie vengono ripristinate

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

---

Il fabbricato dove insiste il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

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

---

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

---

Non vi è condominio costituito;



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

---

**Premessa**

La precedente esposizione, in risposta al quesito 6, sulla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, fa sì che questo si trovi in una sorta di *limbo*: non è possibile essere certi né della procedibilità né dell'improcedibilità della richiesta di condono, poiché l'istanza di condono coinvolge l'intero fabbricato ove insistono uno o più immobili non interessati dalla procedura esecutiva ed appartenenti a terze parti, per cui non è possibile accertare la reale consistenza del fabbricato e la rispondenza all'istanza di sanatoria, a meno che l'Ufficio condono non istruisca la pratica ordinaria per la verifica dei presupposti di fatto e di diritto per il rilascio o diniego della concessione in sanatoria.

A questo proposito si rappresenta che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede non sono di data anteriore all'entrata in vigore di una qualunque delle leggi del condono, né è possibile stimare l'area di sedime per la presenza degli immobili dei piani superiori

**Stima del valore d'uso**

Alla luce di quanto premesso, al fine di evitare che gli abusi edilizi commessi e dichiarati nell'istanza di condono possano risultare elemento di pregiudizio alle ragioni dei creditori, posto che la messa in pristino delle difformità riscontrate nell'immobile pignorato è di facile realizzazione, nell'incertezza della procedibilità dell'istanza prot. 3946/bis del 14/05/1986, presupponendo che le opere realizzate nell'intero fabbricato, non siano sanabili, si procederà alla valutazione dell'immobile determinandone il valore d'uso, partendo dal valore di mercato dell'immobile.

Nel caso specifico, e fino all'eventuale definizione della sanatoria, posto che vi siano i presupposti, l'immobile viene considerato abusivo, le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile *abusivo non sanabile* deve essere calcolato come "Valore d' Uso".

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia, al momento non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.



Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio *praeter legem*, e conservano un apprezzabile *Valore d'Uso*, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Palermo, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per venti anni.

A tale scopo verrà utilizzato il valore locativo annuo netto che verrà qui di seguito determinato , con il procedimento di stima analitica

#### *Determinazione del valore locativo*

Il valore locativo si sostanzia nel valore venale che viene utilizzato dal fisco per la determinazione del reddito potenziale che deriva dall'uso abitativo di immobili, in genere considerati fonte di reddito in qualità di prestazione "in natura". Quest'importo corrisponde al canone che il proprietario di un determinato bene immobiliare percepirebbe se il bene in questione fosse regolarmente concesso in locazione.

Occorre quindi fare riferimento al valore locativo del cespite, quale desunto da quelli di immobili analoghi ed ad esso omogenei, e presenti nella stessa zona urbana.

Prima di determinare l'entità del canone di locazione e il valore locativo del bene in oggetto occorre fare alcune brevi considerazioni preliminari.

La locazione di immobili ad uso abitativo è attualmente disciplinata dalla legge 431/1998, entrata in vigore il 30 dicembre 1998 che ha abrogato definitivamente la legge 392/1978 (sull'equo canone) ed i cosiddetti "patti in deroga" (d.l.333/1992 convertito nella legge 359/1992).

La legge, per il contratto di locazione di un appartamento come quello in questione, prevede due tipologie di contratto: l'una, denominata 4+4, che prevede un *canone libero* e completamente affidato alla contrattazione tra le parti, l'altra cosiddetta *a canone concordato* o 3+2, redatto sulla base di un contratto-tipo stipulato, in sede comunale, tra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori.

Per il contratto 4+4 la legge prevede, come unico vincolo, una durata contrattuale di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro (qualsiasi durata inferiore è nulla). Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a



nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza di tale comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. E' obbligatoria sia la forma scritta che la registrazione del contratto. Per questo tipo di contratto non sono previste agevolazioni fiscali.

Il contratto definito *ad affitto concordato* prevede una durata contrattuale di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo. Come per la prima tipologia, la richiesta o la rinuncia all'ulteriore rinnovo alla scadenza del secondo periodo (3+2) deve avvenire sei mesi prima della scadenza. La mancata risposta determina automaticamente la cessazione del contratto al momento della scadenza. La mancata comunicazione della disdetta determina invece l'automatico rinnovo per altri cinque anni. Sono sempre obbligatorie la forma scritta e la registrazione del contratto che, in questo caso, prevede agevolazioni fiscali per il locatore.

I canoni di locazione vengono concordati dalle parti all'interno di fasce minime e massime di oscillazione definite a livello locale nei cosiddetti "Accordi Territoriali", definiti, nel caso della città di Palermo, a livello comunale e che tengono in considerazione le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare.

Con riguardo all'appartamento di via Villagrazia n. 341, pertanto, per la definizione del valore locativo dell'immobile la sottoscritta si atterrà ad entrambe le possibili alternative.

Verrà quindi determinato il valore locativo fondato sulla ipotesi della corresponsione di un canone liberamente contrattato fra le parti, sulla base del reale valore che hanno le locazioni di immobili omogenei a quello in questione, prendendo in considerazione sia i valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare- OMI sia, qualora presenti annunci immobiliari di immobili analoghi e situati nelle zone limitrofe.

Si determinerà poi il valore locativo quale scaturente dalla opzione di un contratto a canone concordato, ipotizzando l'applicazione delle fasce di oscillazione previste dagli accordi territoriali in vigore a Palermo.

Si deve osservare come nella città di Palermo si sia registrato, fin dalle prime applicazioni, un discreto ricorso alle locazioni a canone concordato, diversamente a quanto è accaduto nel nord d'Italia. Il Comune infatti ha mostrato interesse nel fare attecchire questa tipologia contrattuale, vista come forma di lotta attiva contro i cosiddetti "affitti in nero" ed assieme alle altre Parti (le associazioni dei proprietari e degli inquilini) ha convenuto di applicare dei valori alle locazioni non troppo distanti da quelli del libero mercato, come invece è accaduto in altre città d'Italia (Milano). Per questo le fasce minime e massime di oscillazione dei prezzi per le locazioni a canone



concordato a Palermo non sono risultate eccessivamente scollate dalla realtà del libero mercato, generando l'interesse verso questa forma contrattuale, il cui punto di forza consiste nelle agevolazioni fiscali.

E' per questo motivo che pare qui utile ed opportuno effettuare un confronto tra i due diversi valori locativi ottenibili, col fine di addivenire a quello che più verosimilmente rappresenta il valore richiesto.

#### Considerazioni economiche

Una indagine sull'offerta del mercato degli affitti condotta dall'Osservatorio sulle dinamiche abitative dell'Ufficio Studi del Sunia Nazionale, monitorando i dati che riguardano le aree metropolitane in Italia, tra le quali quella di Palermo, rileva che il mercato delle locazioni dal 1992, dall'introduzione cioè dei patti in deroga, ad oggi non ha mai registrato un andamento in diminuzione.

Secondo i dati emersi dall'indagine negli ultimi dieci anni l'aumento medio degli affitti nelle undici città metropolitane è stato superiore al 200%, favorito anche dagli affitti a breve termine per case vacanza o B&B, specialmente nelle zone prossime ai centri storici o di interesse culturale e nelle zone di mare.

#### Consistenza dei beni

Per procedere alla determinazione del valore locativo dei beni è necessario conoscere la loro consistenza dimensionale. L'appartamento di via Villagrazia 341 ha una consistenza diversa a seconda che la si riferisca alle locazioni in libero mercato che riferisce la consistenza dell'appartamento alla sua *superficie convenzionale vendibile* (superficie commerciale), *misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali* (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei muri di confine), *con la superficie ponderata ad uso esclusivo di eventuali terrazze e dei balconi, nel caso specifico della veranda* (nella misura del 30%, fino a mq. 25 ). Tale convenzione che deriva dal DPR 138/08, trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari e viene applicata anche dall'OMI ai fini della determinazione del valore di mercato corrente espresso nelle banche dati consultabili presso l'Agenzia del Territorio.

Per le locazioni a canone concordato, invece la superficie viene computata secondo la convenzione dell'Accordo Territoriale in vigore a Palermo.

Gli accordi territoriali fanno riferimento al *metro quadrato utile* delle unità immobiliari, la cui consistenza quindi è rappresentata dalla *superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni (...), la superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 30 per cento,*



*fino a metri quadri 25 e del 10 per cento la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali (...)*<sup>1</sup>.

Nel caso in questione, effettuati i calcoli delle superfici sulla scorta del rilievo metrico effettuato, la consistenza dell'appartamento, secondo la sua consistenza commerciale è risultata di 116,51mq, mentre secondo l'Accordo Territoriale, è risultata di 88,73 metri quadrati utili.

#### Determinazione del valore locativo dei beni

#### **Appartamento sito in Palermo, via Villagrazia 341, piano terra, identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 69, particella 1665, sub 4**

Per quanto riguarda l'ipotesi di locazione a canone libero occorre fare delle considerazioni.

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia<sup>2</sup>, condotto dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate (OMI) con frequenza trimestrale, coinvolge un campione di agenti immobiliari in merito alle opinioni sugli andamenti, correnti e attesi, di compravendite, quotazioni, canoni e contratti di locazione.

Per quanto riguarda il 1° trimestre 2023, in merito alle locazioni si è rilevato che i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in forte rialzo; ciò è dettato anche dal fatto che venga segnalata la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte di potenziali acquirenti.

La consultazione delle banche dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) consente di osservare che immobili simili ed omogenei a quello in questione, abitazioni di tipo economico, ricadenti nella stessa zona urbana 22/suburbana/DELIM: VILLAGRAZIA, ALOI, CHIAVELLI, FALSOMIELE, BRASCA, vengono concessi in locazione, nel periodo del secondo semestre del 2022, ad un canone oscillante tra i 2,60 euro ed i 3,30 euro/mq/mese, dove il metro quadrato è riferito alla superficie commerciale che nel caso dell'immobile in questione è pari a mq 116,51.

---

<sup>1</sup> Accordo territoriale per il comune di Palermo in attuazione della Legge 9 dicembre 98 n° 431 e del decreto 16/01/2017 del ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'economia e delle finanze accordi territoriali- All. D.

<sup>2</sup> <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/01/index.html>



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)			
Via Villagrazia 341, Palermo		piano terra	
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
SUPERFICIE PRINCIPALE		consistenza	indice commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE			
piano terra		113,60	100% 113,60 mq
SUPERFICIE DI ORNAMENTO COPERTE			
veranda mq 9,70		9,70	30% 2,91 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
2) nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>116,51 mq</b>

Criterio di misurazione della superficie commerciale secondo il DPR 138/98

Valori OMI 2022/2			
Comune	PALERMO		
Zona OMI	E22/Suburbana/VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,0	4,2
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,6	3,3
Box	Normale	3,5	5,0
Magazzini	Normale	1,6	2,6
Negozi	Normale	5,2	6,6

Da una ricerca effettuata presso il portale *immobiliare.it* non si sono rilevati immobili con canone 4+4 pertanto si prenderà in considerazione il valore medio OMI pari ad € 3,00 anche alla luce delle caratteristiche dell'immobile.

Sup. commerciale \* canone libero/mq = mq 116,51,00 x € 3,00/mq/mese = € 343,70,00/mese, pari a € 4.124,45 annui, che rappresenta il canone di locazione nel mercato libero.

Per quanto attiene al calcolo del valore di locazione secondo il canone concordato si rappresenta quanto segue.

Nell'anno 2023 è in vigore l'Accordo tra Organizzazioni dei Proprietari e le Organizzazioni sindacali degli Inquilini firmato ai sensi del DM del 16 Gennaio 2017.



In base a tale accordo il canone locativo attribuibile ad un appartamento di *fascia media*, omologo a quello in questione, per la microzona 10 nella quale si colloca (CHIAVELLI-BONAGIA-FALSOMIELE-MOLARA-VILLAGRAZIA-ROCCA), oscilla tra un minimo di € 2,44 /mq/mese ad un massimo di € 4,56 /mq/mese. Considerato lo stato dell'immobile il canone di locazione sarà calcolato considerando il valore\*mq medio, pertanto:

Sup. utile \* canone concordato unitario = mq 88,73 x € 3,50/mq/mese = € 310,56/mese, pari a €3.726,66,00 annui, che rappresenta il canone di locazione nell'anno 2023.

<b>1° fase: individuazione delle fasce di canone concordato</b>						
Lire /mese /mq	fascia inferiore		fascia media		fascia superiore	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
Euro /mese /mq	fascia inferiore		fascia media		fascia superiore	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
	2,37	4,43	2,44	4,56	2,76	5,16
Durata del contratto in anni					fino a 3	
Immobile vincolato o incluso nelle categorie A/1, A/8 o A/9?					No	
Immobile completamente arredato con mobilio efficiente e non degradato e con elettrodomestici funzionanti?					No	
Percentuale di rivalutazione ISTAT, dal mese successivo l'Accordo territoriale al mese precedente la locazione						
<b>Fasce definitive del canone concordato</b>						
Euro /mese /mq	fascia inferiore		fascia media		fascia superiore	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
	2,37	4,43	2,44	4,56	2,76	5,16

Dati desunti dalle tabelle allegate agli accordi territoriali di Comune di Palermo

<b>Tabella delle percentuali di variazione</b>	
<b>Variazione delle fasce di canone</b>	
4 anni di durata del contratto	2,00%
5 anni di durata del contratto	4,00%
6 anni o più di durata del contratto	6,00%
immobili vincolati o inclusi nelle categorie A/1, A/8 o A/9	15,00%
immobili arredati efficientemente e con elettrodomestici	15,00%
alloggio inserito in tipologia a villino	5,00%
aumento fascia superiore per immobile di pregio	10,00%
limitazione fascia minima per assenza di servizi ig. e fogne	10,00%
<b>Variazione della superficie</b>	
tolleranza in più o in meno	5,00%
autorimesse singole	50,00%
posto auto in autorimesse di uso comune	20,00%
balconi, terrazze, cantine e simili	30,00%
superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo	15,00%
superficie condominiale a verde	10,00%
altezza inferiore a m. 1,70	70,00%
superficie interna inferiore a mq 46 (max mq 50,6)	20,00%
superficie interna tra mq 46 e 70 (max mq 70)	10,00%



2° fase: determinazione della fascia di canone di appartenenza			
autorimessa singola	No	impianto di condizionamento	No
cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde	Si	impianto sportivo di pertinenza	No
cantina	No	doppi servizi	No
sottotetto o soffitta	No	allacciamento alla rete del gas	No
terrazza o balcone (non cumulabile con piano attico)	Si	porta blindata (non cumulabile con sistema di sicurezza o di allarme)	No
appartamento sito in immobile con meno di 3 unità a piano	Si	doppi vetri	Si
impianto di acqua corrente, per il Centro storico anche imp.to a caduta	Si	posto auto coperto in autorimessa comune	No
impianto di riscaldamento	No	giardino ad uso esclusivo con superficie di almeno mq 80	No
ascensore (per le unità oltre il 2° piano fuori terra)	No	stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni	No
area verde di pertinenza	No	sistema di sicurezza o di allarme (non cumulabile con porta blindata)	No
posto auto scoperto	Si	piano attico (non cumulabile con terrazza o balcone)	No
ulteriore posto auto, oltre il primo	No	appartamento con superficie superiore a mq 120	No
tipologia a villa	No	altezza dei soffitti superiore a mq 3,50	No
doppio ingresso	No	triplici servizi	No
alloggio inserito in tipologia a villino (edificio indipendente, di non oltre 2 piani e con max 4 unità immobiliari)?	No	piscina	No
mancato allaccio alla rete fognaria?	No	alloggio in Centro storico?	No
		servizi igienici esterni all'abitazione?	No
<b>Fascia di appartenenza</b>			
FASCIA MEDIA	minimo	massimo	
	2,44	4,56	

3° fase: quantificazione della superficie in mq dell'immobile	
Superficie calpestabile	86,60
Superficie autorimesse singole	
Superficie posto auto in autorimesse di uso comune	
Superficie balconi, terrazze, cantine e simili	7,10
Superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo	
Superficie condominiale a verde	
Superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70	
<b>totale Superficie convenzionale</b>	<b>88,73</b>

4° fase: calcolo del canone concordato applicabile				
sup. Convenzionale	88,73	canone concordato mensile		
		minimo	massimo	medio
		216,50	404,61	310,56
€/mq minimo	2,44			
€/mq massimo	4,56			
€/mq medio	3,50			

Poiché i due valori non si discostano di tanto (come d'altronde già anticipato in premessa, per cui il Comune di Palermo si è orientato verso valori per il canone concordato che non si discostassero troppo dal valore di mercato), si prenderà in considerazione il canone annuo ottenuto dalla media dei due valori

$$(\text{Canone in libero mercato} + \text{canone concordato}) / 2 = € (4.124,45 + 3.726,66) / 2 = € 3.925,56$$

Per un raffronto con il valore d'uso da determinarsi, si procede alla determinazione del valore commerciale per capitalizzazione del reddito, avendo noto il canone di affitto e considerando un saggio di capitalizzazione medio pari a 3,94% (fonte formaps.it)



$$V_c = € 3.925,56 : 0,0394 = € 99.633,50$$

**Valori OMI 2022/2**

Comune PALERMO  
Zona OMI E22/Suburbana/VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,71%	3,88%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,16%	3,77%
Box	Normale	5,68%	5,71%
Magazzini	Normale	8,00%	8,43%
Negozi	Normale	9,60%	9,90%

### Valore d'Uso

Per la determinazione del *valore d'uso*, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- $A_f$  il valore finale del bene
- $a$  il reddito netto annuo
- $q$  il montante unitario supponendo un interesse annuo del 2%
- $n$  le annualità
- $r$  il saggio di capitalizzazione [%]. pari a 3,94% (valore medio fonte formaps.it)

Pertanto:

$$A_f = € 3.925,56 (1,02^{20} - 1) / 0,0394 = € 48.820,42$$

Il Valore d'uso dell'immobile è pari ad € 48.820,00 in cifra tonda

Al valore 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: €48.820,00 – (€48.820,00 x 5%) = in c.t. € 46.379,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO = € 46.379,00  
(quaranteseimilatrecentosettantanove/00).

Per completezza di informazione si riportano sinteticamente i costi per la messa in pristino degli abusi (considerati a corpo comprensivi di smaltimento e conferimento a discarica), APE, certificazione impianto elettrico ecc., rimettendo alla discrezionalità del Giudice se decurtarli dal valore di stima, considerando che il valore d'uso calcolato è già inferiore rispetto all'eventuale valore di mercato che l'immobile avrebbe se fosse in regola urbanisticamente, e che il valore si riferisce allo stato dell'immobile in cui si trova:

Revisione e certificazione impianto elettrico	€ 1.200,00
APE	€ 250,00
Rimessa in pristino abusi e difformità	
-ripristino parete salone	€ 2.500,00
- demolizione pareti veranda e ripristino parapetti	€ 2.900,00
- rimozione tettoia e superfetazioni da spazio comune retrostante	€ 4.500,00
	sommano € 11.350,00

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

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

#### 4. CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 37 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

**Palermo li 16/08/2023**

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Alessandra Gambino



## 5. INDICE ALLEGATI

---

- All.01\_ verbale di sopralluogo del 10\_01\_23
- All.02\_doc. sanatoria 3946\_bis\_1986
- All.03\_ elaborati catastali
- All.04\_titolo di proprietà
- All.05\_rilievo del 10/01/2023
- All.06\_elaborati fotografici
- All.07\_sentenza di separazione
- All.08\_ricerca APE
- All.09\_ certificato di destinazione urbanistica

