

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 127/2023

CREDITORE PROCEDENTE **Z**

contro

DEBITORE ESECUTATO **A**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FAUSTA FIRRARELLO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Locale Commerciale ubicato nel Comune di Palermo, in Via Principe di Palagonia n. 223

Catasto Fabbricati del Comune di Carini: foglio di mappa n. 43, particella 111 subalterno 3



Esperto stimatore: Ing. Massimiliano Di Liberto

Sommario

<i>PREMESSA</i>	3
<i>QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	3
<i>QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE</i>	6
<i>QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</i>	13
<i>QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO</i>	15
<i>QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</i>	16
<i>QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</i>	17
<i>QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</i>	21
<i>QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</i>	21
<i>QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</i>	22
<i>QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO</i>	22
<i>QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</i>	22
<i>QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI</i>	23
<i>QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA</i>	29
<i>ELENCO ALLEGATI:</i>	29

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 15/04/2024, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto ing. Massimiliano Di Liberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/04/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico *ex art.* 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode, avv. Fausta Firrarello, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 04/06/2024. A seguito di tale verifica si riscontrava che la documentazione depositata dal creditore precedente risultava completa solo con riferimento all'immobile oggetto della presente relazione.

In data 03/07/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile in questione, congiuntamente al Custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili, ma, come detto sopra, la documentazione depositata *ex art.* 567 c.p.c. appare completa solo relativamente ad uno di essi.

La presente relazione è dunque relativa ad un lotto unico per la vendita costituito da quest'ultimo immobile.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *“Piena proprietà del locale commerciale sito a Palermo in via Principe di Palagonia n. 223, indicato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 43, p.lla 111, sub 3 cat. C/1 piano*

terra?.

Diritti reali:

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano rispettivamente l'*ALLEGATO 1* e l'*ALLEGATO 2*), nonché dell'atto di provenienza dell'immobile (in *ALLEGATO 3*), si evince che il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato medesimo in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 20/09/2006 in Notaio . di Palermo, rep. n. 12212 racc. n. 3139 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo l'11/10/2006 ai nn. 62627/34894, da potere di Y, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 2/8 indivisi dell'immobile, X, nato a *omissis*, proprietario della quota di 2/8 indivisi, W, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 2/8 indivisi, V, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 1/8 indiviso, e U, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 1/8 indiviso.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (si veda l'*ALLEGATO 1*), evidenziati nel prosieguo in risposta al Quesito n. 3, per cui non si rilevano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Si evidenziano invece alcune lievi "difformità sostanziali" tra la situazione di fatto dell'immobile e la situazione rappresentata nella planimetria catastale di cui ai dati di identificazione catastale (in *ALLEGATO 4*), come verrà descritto in risposta al Quesito n. 3. Per tale ragione si assumerà nel prosieguo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (*Figura 1*) e la mappa catastale (*Figura 2*), con l'ausilio del portale Stimatrix® forMaps. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *ALLEGATO 5*, è mostrato nella successiva *Figura 3*.

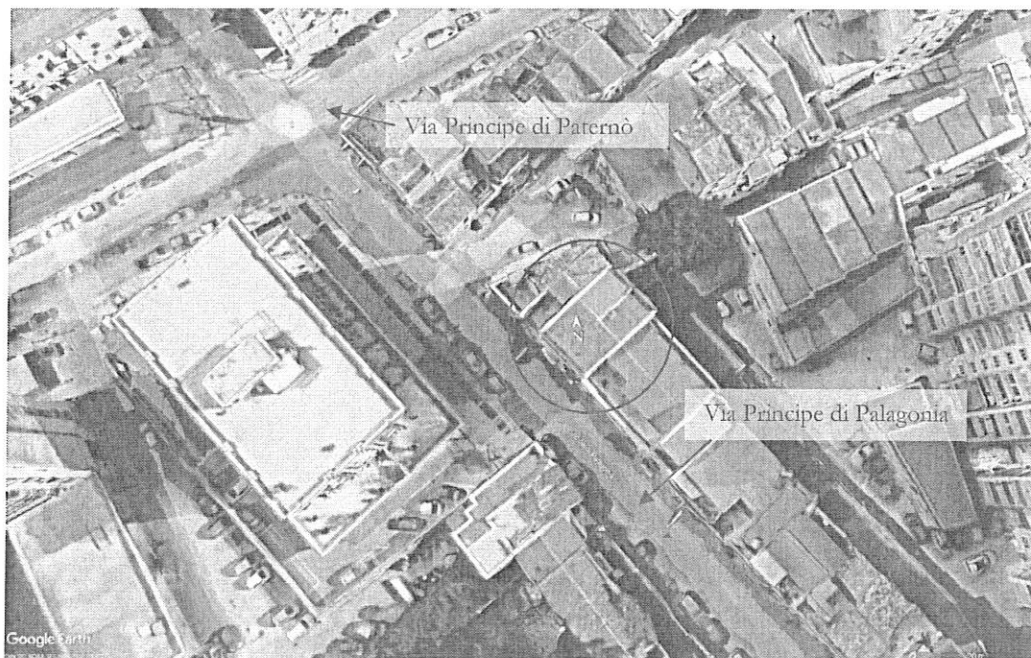


Figura 1: Ortofoto attuale, tratta da Google Earth™, del fabbricato in cui sorge l'immobile oggetto di stima (nel cerchio rosso)



Figura 2: Particolare del foglio di mappa catastale n. 43 del Comune di Palermo



Figura 3: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix® forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE
MATERIALE

Il lotto è costituito dall'unico immobile pignorato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 43, p.lla 111 sub 3, categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe), classe 12, superficie catastale mq 37.

Tipologia. Il suddetto immobile è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t.

Ubicazione. Il bene è situato all'interno del territorio del Comune di Palermo, nel quartiere Malaspina-Palagonia, in Via Principe di Palagonia (si vedano le Foto 1, 2 e 3(a)-(b) dell'*ALLEGATO 6*). Tale area è sita in una zona semicentrale della città di Palermo, a breve distanza dal Tribunale per i Minorenni, in prossimità della via Sciuti e della via Principe di

Paternò (si veda la precedente Figura 1). La zona è completamente inglobata nel tessuto cittadino e del tutto servita sia dalle utenze (acqua, energia elettrica, gas, scarichi fognari, *etc.*) sia anche dai mezzi pubblici (linee dell'autobus). Nella zona sono presenti numerose attività commerciali e servizi pubblici di vario genere (negozi, supermercati, scuole, uffici pubblici, *etc.*). Inoltre, essa è prossima al viale della Regione Siciliana (asse viario che collega l'autostrada A19 Palermo-Catania alla A29 Palermo-Mazara del Vallo).

Caratteristiche strutturali. Il fabbricato in cui sorge l'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e solai piani in legno, tompagnature in muratura solo parzialmente intonacate e copertura a falde.

Accessi. Il bene pignorato ha direttamente accesso dal civico 223 della Via Principe di Palagonia, tramite un'apertura chiusa con persiane in legno e saracinesca metallica interna (Foto 4 dell'*ALLEGATO 6*).

Confini. Il cespite confina a sud-ovest con la Via Principe di Palagonia, a nord-ovest con un fabbricato identificato in Catasto dalla p.lla 110, a nord-est con un'area libera tra fabbricati, a sud-est con un fabbricato identificato dalla p.lla 2044.

Composizione interna. Con riferimento alle foto dell'*ALLEGATO 6*, l'immobile è composto internamente da un vano principale (Foto 5(a)-(e)), con accesso diretto dalla Via Principe di Palagonia, che attualmente comprende una zona adibita all'esposizione e alla vendita di prodotti gastronomici e una zona adibita alla preparazione degli stessi, e da un vano secondario (Foto 6(a)-(c)), un disimpegno (antibagno – Foto 7) e un servizio igienico (Foto 8(a)-(b)) posti nel retrobottega, sul lato nord-est dell'immobile.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi. Nella tavola planimetrica n. 1 in *ALLEGATO 7*, relativa allo stato di fatto attuale dell'immobile (riprodotta in *Figura 4*), sono evidenziate le suddette distribuzioni spaziali dell'unità immobiliare identificata dal sub 3 della p.lla 111.

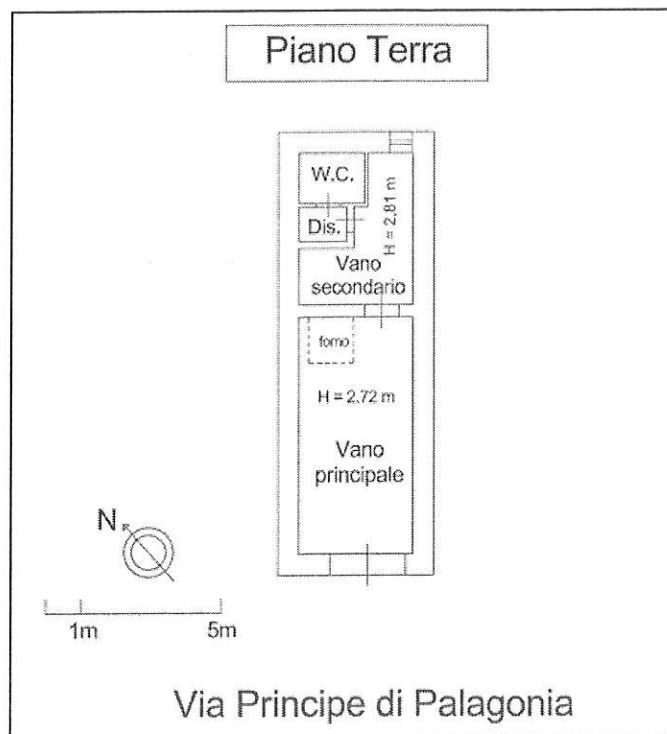


Figura 4: *Planimetria di rilievo dello stato di fatto*

Pertinenze. Non si riscontrano pertinenze per l'immobile in oggetto.

Fotografie dei luoghi. Per agevolare la comprensione della descrizione fornita dell'immobile commerciale, nelle seguenti figure sono riprodotti alcuni fotogrammi dei sopracitati elementi.



Figura 5: *Ripresa del prospetto sulla Via Principe di Palagonia del fabbricato in cui sorge l'immobile*



Figura 6: *Ripresa del vano principale posto all'ingresso dell'immobile commerciale*



(a)

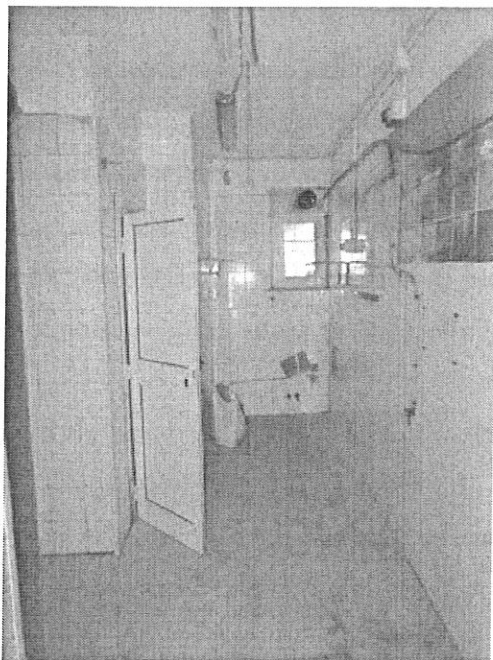


(b)

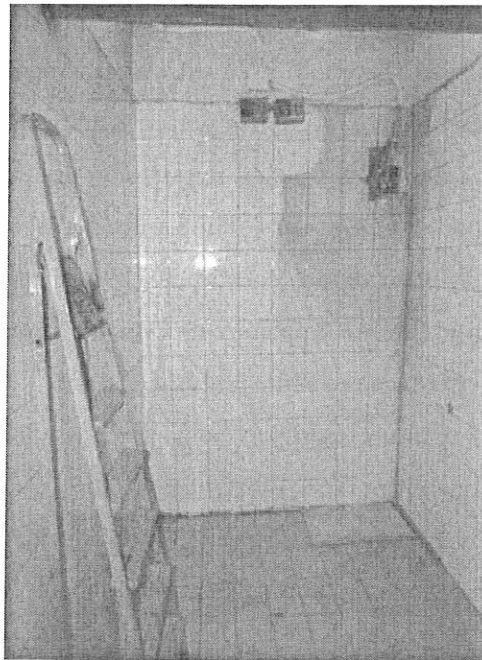


(c)

Figura 7: *Altri fotogrammi del vano principale dell'immobile*

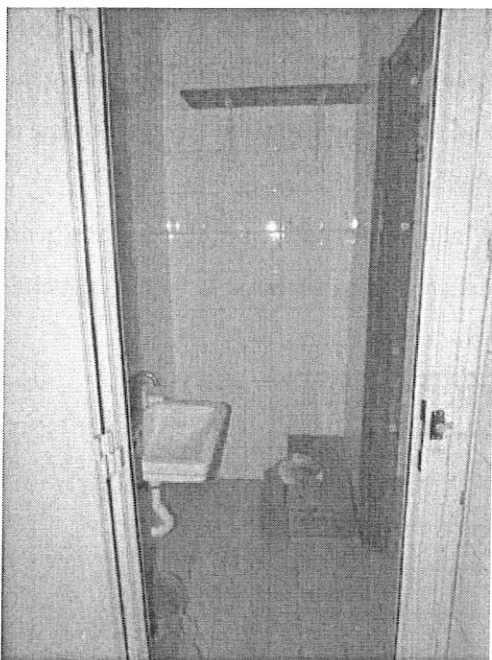


(a)

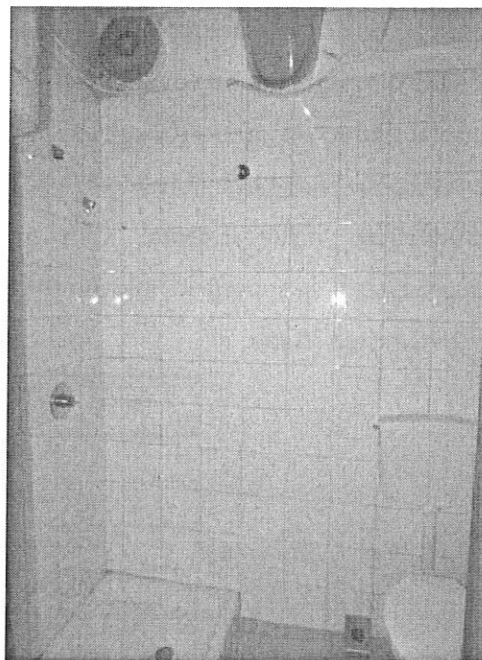


(b)

Figura 8: Ripresa del vano secondario, ubicato nel retrobottega



(a)



(b)

Figura 9: Particolari: (a) dell'antibagno e (b) del bagno presenti sul retro dell'immobile

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile si mostra esternamente (prospetti e balconi) in uno stato di conservazione mediocre. L'immobile presenta finiture di medio livello. I servizi igienici e, parzialmente, la zona cucina risultano rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti sono posti in massima parte sottotraccia e l'impianto elettrico, per il quale non è stata rinvenuta la necessaria dichiarazione di conformità, appare parzialmente da adeguare alle norme vigenti. Non è presente un impianto di climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata mediante un *boiler* elettrico.

I costi necessari per l'adeguamento e la certificazione dell'impianto elettrico possono essere quantificati in € 1.000,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Nel complesso, l'intero immobile principale si presenta attualmente disabitato e in stato di conservazione in generale mediocre, con la necessità di alcuni interventi manutentivi, propedeutici ad un eventuale riutilizzo come locale commerciale (si vedano le foto in *ALLEGATO 6*).

Attestato di prestazione energetica. L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>) del Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana (si veda la visura in *ALLEGATO 8*), si evince che il cespite oggetto di pignoramento risulta iscritto al Catasto Energetico dei Fabbricati in classe energetica "F", con un indice di prestazione energetica globale pari a 161,86 kWh/(m²×anno).

Superficie utile interna. Con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzata, la superficie utile interna dell'immobile, calcolata secondo la tabella seguente, è pari a circa 35 mq.

TABELLA SUPERFICIE UTILE	
Vano	[mq]
Vano principale	22,0
Vano secondario	9,2
Disimpegno	1,3
W.C.	2,7
TOTALE	35,2

Tabella 1: Superficie utile calpestabile dell'immobile

Superficie commerciale. La superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i criteri meglio specificati in risposta al Quesito n. 12 (si veda più avanti) risulta pari a circa 37 mq.

Altezza utile interna. L'altezza interna utile è di circa 2,72 m per il vano principale. L'altezza utile interna del retrobottega (vano secondario, disimpegno e servizio igienico) è pari a circa 2,81 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio di mappa 43, p.la 111 sub 3, indirizzo " *VIA PRINCIPE DI PALAGONIA n. 223 Piano T*", categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe), classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale € 1.236,86.

Dall'esame delle visure catastali attuale e storica (in *ALLEGATO 1*) non si evidenziano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale essenziali del bene pignorato tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza, e quanto agli atti del Catasto.

Intestatari catastali dell'immobile. L'immobile pignorato risulta oggi catastalmente in testa a *A* nata a *omissis*, con il diritto di "*proprietà 1/1 i*

Planimetria catastale. La planimetria catastale attuale (in *ALLEGATO 4*), presentata in Catasto in data 23/07/2001, evidenzia alcune "difformità sostanziali" tra la situazione ivi rappresentata e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato nel corso del sopralluogo compiuto il 03/07/2024.

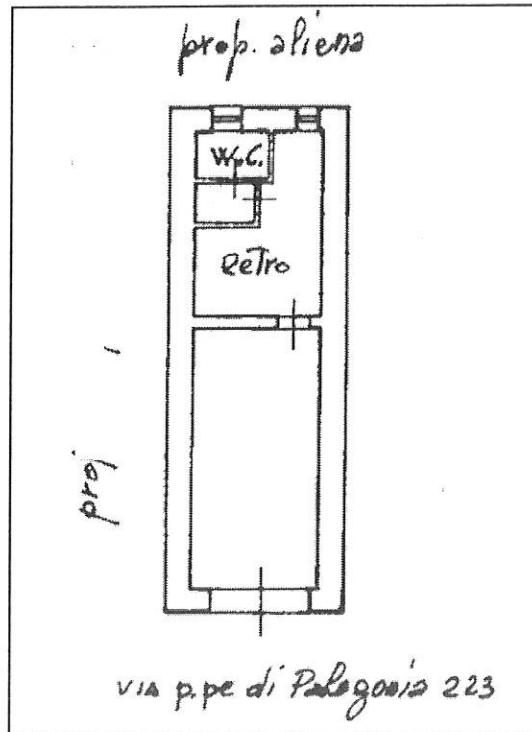


Figura 10: Estratto planimetria catastale (ALLEGATO 4)

In *ALLEGATO 9* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, nella quale sono evidenziate graficamente le difformità riscontrate rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nella planimetria catastale. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella seguente *Figura 11*.

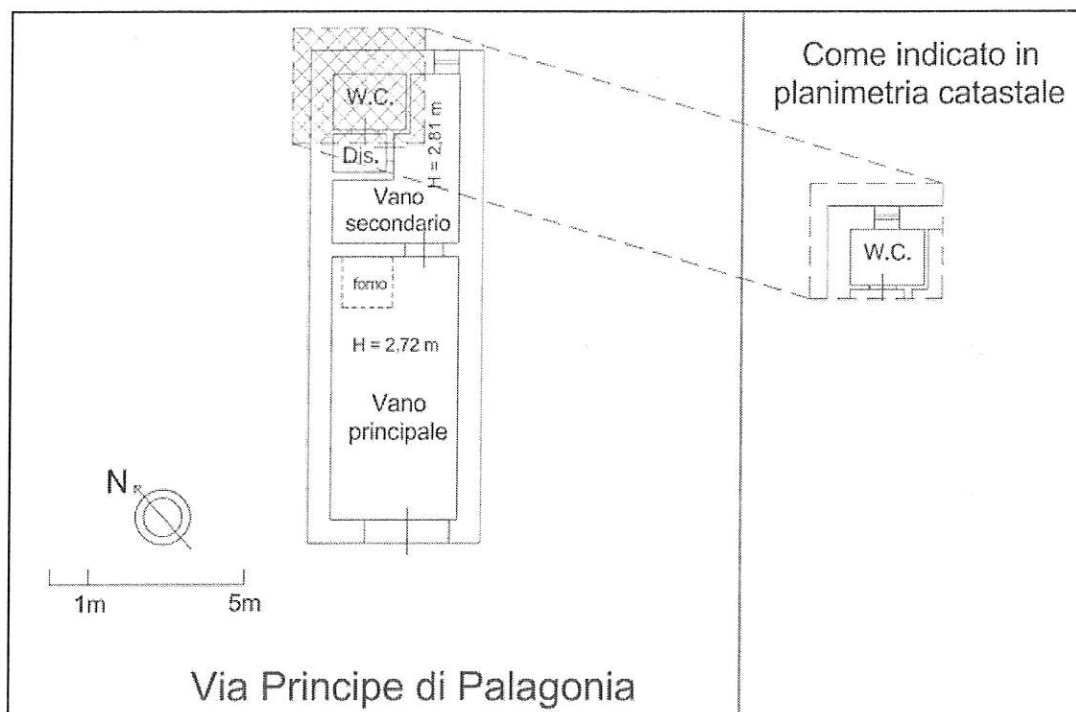


Figura 11: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (ALLEGATO 9)

Come si può osservare, le difformità riguardano la chiusura di una finestra sul retrospetto del fabbricato, in corrispondenza del servizio igienico dell'immobile. Come si dirà nel prosieguo tale difformità si ritiene urbanisticamente sanabile.

I costi per eliminare la difformità sanabile riscontrata, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile. I costi per le pratiche catastali sopra indicati saranno detratti dal valore di stima, ed esulano in ogni caso dai costi per la regolarizzazione urbanistica, che saranno esposti nel seguito.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile ad uso commerciale, ubicato in

Palermo (PA), quartiere Malaspina-Palagonia, Via Principe di Palagonia n. 223, piano terra.
Composto da un vano principale; con accesso diretto da Via Principe di Palagonia, un vano secondario, un disimpegno, e un W.C.

Confinante: a nord-ovest con la Via Principe di Palagonia, a sud-est con un cortile interno, nelle altre direzioni con altri fabbricati.

Censito al C.F. al **foglio 43, p.lla 111 sub 3** del Comune di Palermo.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato edificato anteriormente al 1942 e per esso non risultano agli atti del Comune di Palermo licenze/concessioni edilizie o abitabilità originarie. Per alcune modifiche interne all'immobile è stata rilasciata dal Municipio di Palermo – Settore Edilizia Privata l'autorizzazione n. 52/AP del 30/04/2001.

Lo stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla situazione originaria e a quanto indicato nei titoli autorizzativi in ordine all'eliminazione di un vano finestra nel retrospetto. Tale difformità si ritiene urbanisticamente sanabile e il costo di tale sanatoria ammonta a € 2.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA) per la definizione delle pratiche edilizie e € 1.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA), per la pratica di aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: euro 61.000,00 (euro sessantunomila/00).

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

Il bene pignorato (foglio 43 del Comune di Palermo, p.lla 111 sub 3) appartiene attualmente alla sig.ra *A*, nata a *omissis*, per la piena proprietà in i. Il bene è pervenuto alla sig.ra *A* giusta atto di compravendita in Notaio li Palermo, rogato a Palermo il 20/09/2006, rep. n. 17824 racc. n. 9496 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo in data 11/10/2006 ai nn. 62627 R.gen., 34894 R.part., da potere dei sigg. *Y*, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 2/8 indivisi dell'immobile, *X*, nato a *omissis*, proprietario

della quota di 2/8 indivisi, *W*, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 2/8 indivisi, *V*, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 1/8 indiviso, e *U*, nata a *omissis*, proprietaria della quota di 1/8 indiviso.

A loro volta, ai sigg. *Y-X-W-V-U* l'immobile era pervenuto, nelle suddette rispettive proporzioni, giusta atto di donazione in Notaio _____ di Palermo, rogato a Palermo in data 27/03/1998, rep. n. 20796 racc. n. 6116 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo in data 04/04/1998 ai nn. 9806 R.gen., 8251 R.part., da potere della sig.ra *T*, nata a *omissis*, piena proprietaria dell'immobile.

Per completezza, si rileva che alla sig.ra *T* l'immobile era così pervenuto:

- per la quota di 1/8 giusta successione legale dalla madre *S*, nata il *omissis* e deceduta il *omissis* (den. 14, vol. 2937);
- per la quota di 1/8 giusta atto di compravendita in Notaio _____ di Palermo del 04/11/1983, trascritto a Palermo il 30/11/1983 ai nn. 44230/36465 da potere della sig.ra *R*, nata a *omissis*, sua volta proprietaria per la successione di cui sopra;
- per la restante quota di 6/8 giusta atto di compravendita in Notaio _____ di Palermo del 12/06/1984, trascritto a Palermo il 05/07/1984 ai nn. 27244/22255 da potere dei sigg. *Q*, nata a *omissis*, *P*, nata a *omissis*, *O*, nata a *omissis*, *N*, nato a *omissis*, *M*, nato a *omissis*, e *L*, nata a *omissis*, a loro volta proprietari per la successione di cui sopra.

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

Per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non è stata rinvenuta alcuna licenza/concessione edilizia o abitabilità agli atti del Comune di Palermo. Da una analisi della tipologia costruttiva e considerando che esso ricade in Zona Territoriale Omogena "A2" (Tessuti urbani storici), il fabbricato appare edificato anteriormente al 1942. Tale circostanza risulta anche dall'atto di compravendita in Notaio _____ ed è confermata dall'analisi delle carte tecniche storiche di Palermo, e in particolare la cartografia della OMIRA del 1935-1937 (<https://palemohub.opendatasicilia.it/>), che mostra il fabbricato in questione e quelli limitrofi come esistenti già in quelle date (si veda anche la seguente *Figura 12*).

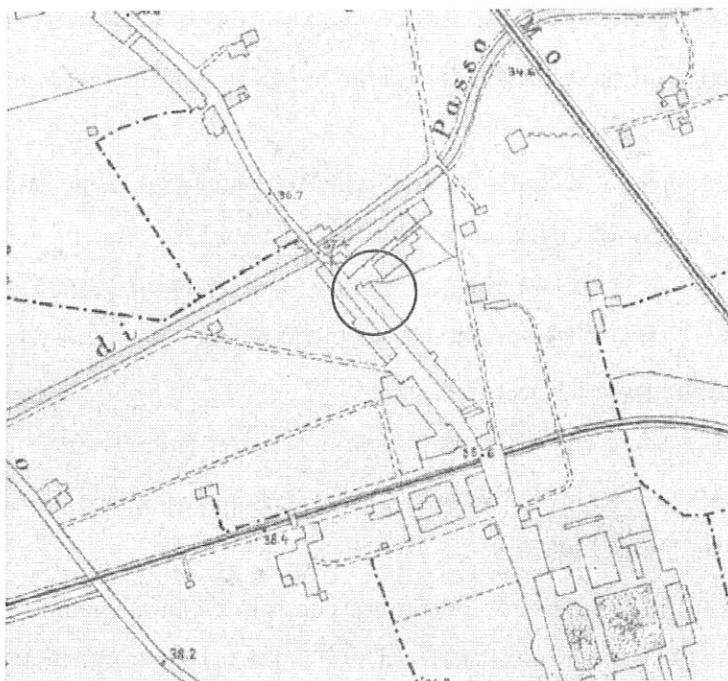


Figura 12: Estratto delle carte tecniche OMIRA 1935-1937, con evidenziato nel cerchio rosso il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Per l'immobile pignorato è stata presentata dai sigg.

_____ danti causa del debitore esecutato, l'istanza prot. n. 19592 del 01/10/1999, e successiva integrazione prot. n. 20215 del 29/09/2000, per l'autorizzazione ad eseguire alcuni lavori interni, consistenti nella "realizzazione di un w.c. con anti w.c. mediante abbattimento di un tramezzo", volti a realizzare il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da abitazione a negozio. A seguito di tale istanza veniva rilasciata dal Municipio di Palermo -Settore Edilizia Provata l'autorizzazione n. 52/AP del 30/04/2001 ad eseguire le suddette opere, in conformità ai grafici di progetto presentati, a condizione che "vengano mantenute le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'infisso posto in corrispondenza del vano di accesso" (si veda la documentazione reperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo in ALLEGATO 10).

Dall'analisi degli elaborati grafici di progetto allegati all'istanza di autorizzazione prot. n. 19592 del 01/10/1999 (in ALLEGATO 10) e della planimetria catastale depositata il 23/07/2001 (in ALLEGATO 4), si rileva che, allo stato attuale, l'immobile pignorato si trova nella configurazione oggetto del provvedimento autorizzativo, a meno della difformità sopra

citata relativa alla chiusura di un vano finestra nel servizio igienico presente nel retrobottega e prospiciente un cortile interno sul retrospetto dell'immobile. Tali evidenze si possono facilmente riscontrare osservando le foto dei luoghi in *ALLEGATO 6* e confrontando la planimetria di rilievo dello stato di fatto in *ALLEGATO 9* (riprodotta nella precedente *Figura 4*) e gli elaborati grafici di progetto in *ALLEGATO 10* (si veda in *Figura 13* un estratto di tali grafici).

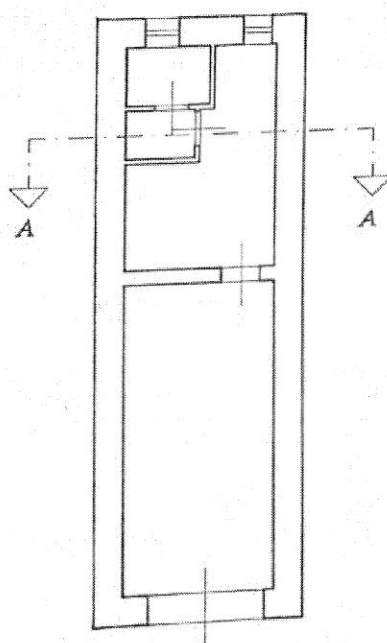


Figura 13: Estratto dei grafici di progetto allegati alla pratica di autorizzazione edilizia prot. n. 19592 del 01/10/1999.

Il risultato grafico di tale confronto è rappresentato nella tavola planimetrica n. 3 in *ALLEGATO 11* (riprodotta nella seguente *Figura 14*), nella quale sono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione autorizzata e quanto esistente.

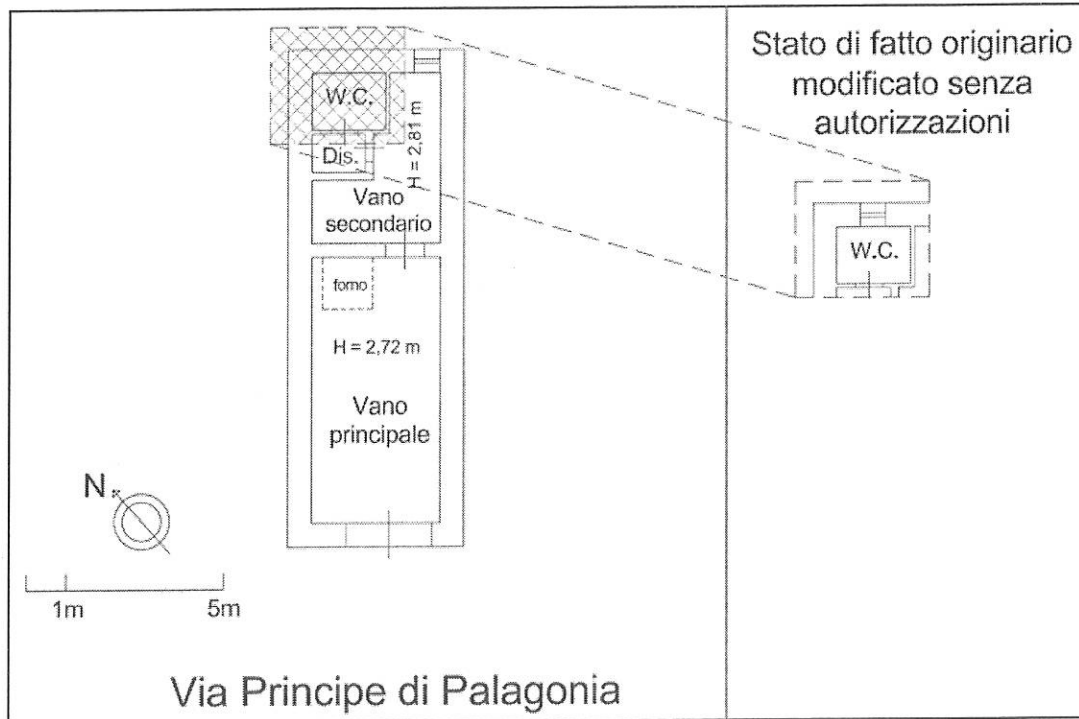


Figura 14: Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate rispetto ai grafici del progetto autorizzato

Per tali modifiche non risulta presentata al Comune di Palermo alcuna istanza di autorizzazione o di concessione in sanatoria. I suddetti elementi di difformità si ritengono comunque sanabili per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non creando nuova volumetria, è possibile prevedere una sanatoria per via ordinaria facendo ricorso a un procedimento amministrativo di semplice esecuzione (SCIA in sanatoria).

Sulla scorta di quanto detto, per la sanatoria delle opere sanabili si può stimare un costo complessivo di circa € 2.000,00 (IVA compresa), considerando sia l'onorario per il tecnico per la definizione della pratica edilizia, sia i costi di concessione, compresi gli oneri in termini di oblazione.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 03/07/2024, l'immobile è attualmente nella disponibilità del debitore esecutato ma risulta da tempo disabitato.

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

In primo luogo, si specifica che non si è riscontrata l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 31/03/2023 ai nn. 15609 R.gen., 12606 R.part.). Si evidenzia altresì che:

- non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale (i beni pignorati non fanno parte di un Condominio);
- non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.000,00** (IVA compresa) come determinato in risposta al Quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 1.000,00** (IVA compresa) come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **04/11/2024** (in *ALLEGATO 2*) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 31/03/2023 – Registro Particolare 12606 Registro Generale 15609 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo (rep. n. 1323 del 26/03/2023), derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di Z, con sede a Catania, C.F. *omissis*, e contro A.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato e della documentazione catastale ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, nonché dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica acquisita dal SUE del Comune di Palermo, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né il diritto sul bene dei debitori esecutati deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese fisse di gestione dell'immobile sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di

prima necessità quali erogazione di energia elettrica, *etc.*

Il bene pignorato non risulta appartenere ad alcun Condominio costituito. Non si evidenziano, pertanto, spese fisse condominiali di gestione o manutenzione, né straordinarie, né si rilevano altri procedimenti giudiziari in corso sul cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del "più probabile valore di mercato", cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità allorquando l'immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition*, 2003]. Secondo quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e oggettivo, deve essere formulato in regime di "ordinarietà", ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di estimo*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001]. Infatti, in tale metodo di stima del valore

di un immobile, oltre all'ubicazione e all'estensione dell'immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l'immobile si trova.

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \quad (1)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;
- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:
 - k_1 le caratteristiche *posizionali* (o *estrinseche*), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;
 - k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e di *conservazione* dell'edificio nel suo complesso;
 - k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e di *conservazione* dell'unità immobiliare considerata;
- S_c , infine, è la superficie commerciale dell'immobile.

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile si farà riferimento ai criteri tratti dall'Allegato C – “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)” del D.P.R. 138/1998 del 23/03/1998, il quale prevede:

“Criteri generali

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato”.*

Con particolare riferimento ad unità immobiliari ordinarie del gruppo “T” (Unità immobiliari a destinazione terziaria – T/1-Negozi e locali assimilabili), la norma prevede che:

“Criteri per il gruppo “T”

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:*
 - a) *della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*
 - b) *della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:*
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;*
 - d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.*
 2. *Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento”.*
-

Sulla base dei suddetti criteri, la superficie commerciale dell'immobile è pari a $S_c = 37$ mq così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ponderazione [%]	Superficie commerciale [mq]
Superficie locali principali	28,0	100	28,0
Superficie locali accessori a servizio diretto	18,9	50	9,5
TOTALE ARROTONDATO			37

Tabella 2: Superficie commerciale dell'immobile

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2024 primo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l'immobile pignorato in *ALLEGATO 12*).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, etc.) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *ALLEGATO 13*). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in

linea con quelli ricavati dalle banche dati online.

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, ma non è stato possibile ricavare informazioni relative a decreti di trasferimento recenti aventi per oggetto immobili simili a quello pignorato, e pertanto utili ai fini della presente stima.

La tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (Comune di Palermo, zona OMI: C1 - Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI, tipologia: negozi).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (II sem. 2024)	€ 1.400,00	€ 2.480,00	€ 1.940,00
Osservatorio – Ag. Territorio (I sem. 2024)	€ 1.400,00	€ 2.300,00	€ 1.850,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 1.895,00$ €/mq.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1 , k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, anche con l'ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Nella fattispecie, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area dove si trova l'immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.

- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) si può considerare anch'esso pari all'unità dal momento che il fabbricato non necessita di urgenti interventi di ripristino. Pertanto, il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 1,00.
- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell'unità immobiliare) si deve stimare leggermente inferiore all'unità, in quanto l'unità immobiliare necessita solo di qualche intervento di manutenzione e l'impianto elettrico non è a norma. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_3 appare allo scrivente essere pari a 0,95.

Sostituendo i valori individuati per S_c , V_{mm} e per i coefficienti correttivi nella formula (1) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per l'immobile pignorato.

Valore venale dell'immobile, V , riferito al 2024, nel caso in oggetto:

$$V = V_{mm} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 1.895,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 37 \approx \text{€ } 67.000,00$$

Sulla base dei dati reperiti, dunque, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 67.000,00.**

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

- Costi complessivi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 3.000,00.**

$$V = \text{€ } 67.000,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 64.000,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

€ 64.000,00 – 5% di € 64.000,00 = € 60.800,00 (che si arrotondano in **€ 61.000,00**).

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|--------------------|--|
| <i>ALLEGATO 1</i> | <i>Estratto di mappa e documentazione storica catastale</i> |
| <i>ALLEGATO 2</i> | <i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i> |
| <i>ALLEGATO 3</i> | <i>Atti di provenienza</i> |
| <i>ALLEGATO 4</i> | <i>Planimetrie catastali attuale e storica</i> |
| <i>ALLEGATO 5</i> | <i>Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal portale "Stimatrix[®] forMaps"</i> |
| <i>ALLEGATO 6</i> | <i>Rilievo fotografico</i> |
| <i>ALLEGATO 7</i> | <i>Rilievo planimetrico</i> |
| <i>ALLEGATO 8</i> | <i>Visura Ape – Catasto Energetico Fabbricati</i> |
| <i>ALLEGATO 9</i> | <i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale</i> |
| <i>ALLEGATO 10</i> | <i>Documentazione urbanistica/ edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, relativa all'immobile pignorato</i> |
| <i>ALLEGATO 11</i> | <i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità urbanistiche riscontrate</i> |
| <i>ALLEGATO 12</i> | <i>Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio</i> |

ALLEGATO 13 Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni immobiliari

Palermo, lì 06/11/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Massimiliano Di Liberto

