

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROC N. 586-2015

(RIUNTO ALLE PROC. N. 81/2016 E 176/2016)

PROMOSSO DA

INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A.

NEI CONFRONTI DI

"A, B, C, D, E, F, G"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

LOTTO 8

PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA DUE VANELLE N. 14/B
IDENTIFICATO NEL FG 65 DEL NCEU DI PALERMO DALLA P.LLA 2002 CON ANNESSO TERRENO
IDENTIFICATO NEL FG 65 DEL C.T. DALLA P.LLA 727 E 728
(P.TO 1 DEL PIGNORAMENTO)



*Il nominativo degli esecutati è indicato in un separato documento allegato alla presente

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDIMENTO N. 586/2015 R. G. ES. (RIUNITO ALLE PROC. N. 81/2016 E N. 176/2016)

PROMOSSO DA INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A.

NEI CONFRONTI DI "A, B, C, D, E, F, G"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA - LOTTO 8

PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA DUE VANELLE N. 14/B IDENTIFICATO NEL FG 65 DEL NCEU DI PALERMO DALLA P.LLA 2002 CON ANNESSO TERRENO IN C.T. FG 65 P.LLA 727 E 728;

1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione mi ha nominato Esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 586/2015 R. G. Es., ponendo i quesiti riportati nel provvedimento di nomina, cui rinvio per una completa lettura.

In considerazione dell'intervenuta adozione da parte della Sezione VI, nell'ambito delle attività relative alle procedure esecutive, del modello di perizia immobiliare, ho provveduto ad adattare al richiamato modello i quesiti formulati, salvo le eventuali integrazioni che il G.Es. riterrà di disporre.

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo da porre a base d'asta per l'immobile pignorato nell'ambito della procedura esecutiva n. 586-2015, riunito alle proc. es. n. 81/2016 e n. 176/2016 ed indicato come **Lotto 8**.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

L'immobile costituente il Lotto 8 individuato al p.to 1 dell'atto di pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva in intestazione (già immobile 1 nel modulo di controllo) è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *Fabbricato fg 65 part. 2002 cl 5 cat A/7 vani 6,5*
- *Terreno (limoneto) fg 65 part. 727 – 72 centiare*
- *Terreno (limoneto) fg 65 part. 728 – 74 centiare ..."*

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati "D" ed "E" sugli immobili, secondo quanto si legge nella Certificazione notarile in atti, corrisponde a quello derivante:

- dall'atto di compravendita n. 14955 di rep., rogato dal Notaio Enrica Lupo il 26.04.1995 (cfr. all.to 1), registrato a Palermo l'08.05.1995 al n. 4570 e trascritto a Palermo il 02 maggio 1995 ai nn. 16163/12219, i debitori hanno acquistato uno "... *spezzone di terreno sito in territorio di Palermo, contrada Piano Oneto esteso circa are 1,76. Confina con proprietà Saitta Vincenza, con proprietà Gambino e con stradella. Iscritto al Catasto alla partita 91564 foglio 65 particella 726*

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

limoneto di 2° are 1,76 [e uno] spezzone di terreno sito in territorio di Palermo, contrada Piano Oneto esteso circa are 1,78. Confina con stradella, con proprietà Gambino e con eredi Saitta. Iscritto al Catasto ... foglio 65 particella 275 limoneto di 2° are 1,78 ...”;

- dall'atto di rettifica-compravendita n. 22669 di rep., rogato dal Notaio Enrica Lupo il 14.03.2005 (cfr. all.to 2), registrato a Palermo il 31.03.2005 al n. 219 e trascritto a Palermo il 23 marzo 2005 ai nn. 15379/8965, i debitori hanno acquistato un terreno confinante con “... proprietà Ciccotta, con proprietà Costa e con proprietà Cannatella. Iscritto in Catasto al foglio 65 particella 727 limoneto di 2° ca. 72 ... e particella 631 limoneto di 2° are 1.35 ...”;
- dall'atto di permuta n. 15572 di rep., rogato dal Notaio Alberto Calì il 27.10.2005 (cfr. all.to 3), registrato a Palermo il 14.11.2005 al n. 8443 e trascritto a Palermo il successivo giorno 15 ai nn. 62617/36083, i debitori hanno acquistato, a titolo di permuta, un “... appezzamento di terreno sito in Comune di Palermo, contrada Due Vanelle, fondo Oneto, della superficie catastale di are zero e centiare settantaquattro (are 0,74) confinante con terreno di Patti Maria, con Ciccotta Giovanni, con Saitta Giuseppa e con Saitta Giuseppe. Distinto al NCT al foglio 65 particella 728 di are 00,74 [trasferendo a terzi un] appezzamento di terreno sito in Comune di Palermo, contrada Piano Oneto, della superficie catastale di ara una e centiare trentacinque (are 1,35) confinante con restante proprietà [dei

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

debitori] con proprietà Ciccotta, con proprietà Costa e con proprietà Cannatella.

Distinto nel Catasto terreni al foglio 65 particella 631 di ara 1,35 ...”.

Dati catastali:

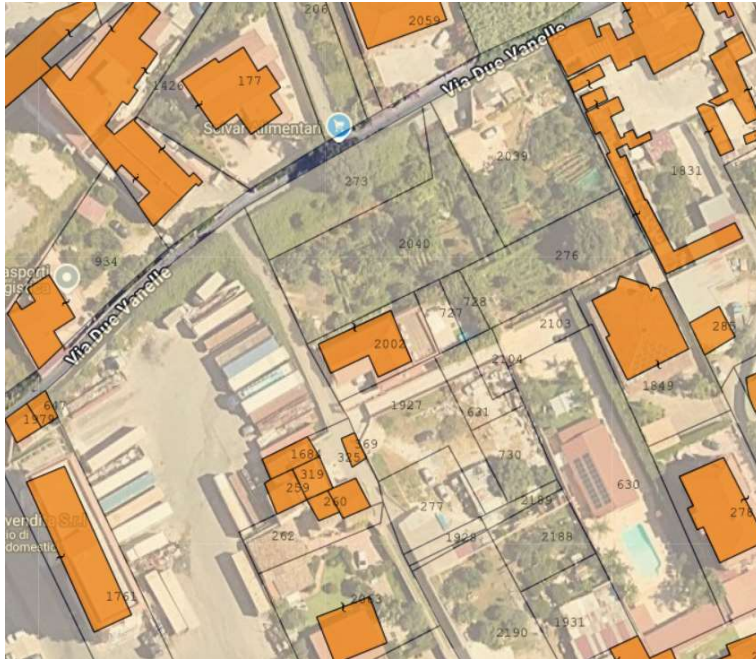
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (vedi all.ti da 4 a 8)

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale “*Stimatrix ForMaps*”, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (vedi all.to 9 stralcio fg di mappa 65).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

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

Il **Lotto 8** consiste in un immobile a destinazione residenziale, censito al C.F. del Comune di Palermo, al **fg. 65, p.lla 2002**, cat. catastale A/7 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 142, rendita € 570,68, con annesso lotto di terreno identificato al C.T. nel **fg. 65** dalla **p.lla 727**, qualità "... *limoneto* ..." di classe 2 con una superficie di are 00.72 e dalla **p.lla 728**, qualità "... *limoneto* ..." di classe 2 con una superficie di are 00.74.

L'accesso avviene da un cancello metallico carrabile prospiciente una stradella che si diparte dalla via Due Vanelle.

Si tratta di un immobile nella zona periferica ad ovest dell'abitato di Palermo, raggiungibile imboccando la via Palmerino da Viale Regione Siciliana Sud - Est, e proseguendo sulla via Due Vanelle (cfr. foto da 1 a 3 all.to fotografico).

L'immobile si raggiunge percorrendo una stradella senza uscita che si diparte, sulla sinistra, dalla via Due Vanelle.

L'ingresso avviene tramite un cancello metallico scorrevole (il bene è servito anche da un cancelletto pedonale) che conduce alla corte esterna dell'abitazione.

L'abitazione, i cui ambienti sono distribuiti da un corridoio, è composta da un ambiente giorno, tre camere, due servizi w.c., una cucina abitabile ed un ambiente lavanderia.

Dalla cucina si accede al retro della costruzione, servito da un'ampia terrazza coperta e da un'ampia area pavimentata, scoperta, costituita dalle p.lle 727 e 728.

Una scala metallica esterna consente, dall'area scoperta, di accedere alla copertura piana della terrazza.

La pavimentazione interna è a tappeto unico in ceramica con zoccolino battiscopa, di tipologia diversa all'interno dei due servizi w.c..

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce, ad eccezione delle pareti dei servizi w.c., rivestiti con piastrelle di ceramiche quasi fino al soffitto, e della cucina e della lavanderia, che sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a metà altezza. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e serviti dalle zanzariere, mentre le porte interne sono di tipo ordinario, in legno laccato bianco.

L'impianto idrico ed elettrico, realizzato sottotraccia, è risultato funzionante; di nessuno degli impianti mi sono state rilasciate le certificazioni di conformità.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti in alluminio.

L'appartamento è risultato in buone condizioni manutentive, senza evidenti ammaloramenti, ad eccezione di una infiltrazione proveniente dalla terrazza di copertura sul retro della costruzione.

Lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale (cfr. planimetria catastale all.to 10), ad eccezione della mancata rappresentazione della terrazza sul retro che, infatti, non è rappresentata nell'ultima planimetria depositata e per la quale non risultano titoli autorizzativi rilasciati dal Comune.

Nella successiva stima ho stimato i costi di demolizione dei manufatti abusivi e non regolarizzabili.

I dati sintetici sono riportati di seguito:

Tipologia: immobile a destinazione residenziale

Ubicazione: via Due Vanelle n. 14/b

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c.a., copertura a falde, tamponature in muratura e finiture civili

Accessi: Dalla viabilità pubblica si accede ad una viabilità secondaria indicata con il numero 14/b e, sulla sinistra, si raggiunge il cancello metallico scorrevole carrabile

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

e portoncino metallico pedonale. Superato lo spazio di pertinenza si accede all'interno della villa

Confini: da un lato con la viabilità d'accesso, dagli altri lati con terreni di terzi identificati dalle p.lle 2040, 276. 1927.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: ambiente a pianta regolare, su unico livello di circa mq. 142 (al lordo delle murature interne e perimetrali), mq 58 circa di porticato sul retro, mq. 58 lastrico solare oltre circa 285 mq di spazio esterno circostante la costruzione.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: alla data del sopralluogo l'immobile presentava buone condizioni di manutenzione, dotato di impianti funzionanti ed abitato dai debitori. Non è stata prodotta alcuna certificazione attestante la regolarità degli impianti.

Attestato di prestazione energetica: in occasione del sopralluogo non è stata prodotta l'attestazione di prestazione energetica del bene per la cui redazione è stimabile un importo di € 200,00

Fotografie dei luoghi:

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 1: inquadratura, dalla stradella che si diparte da via Due Vanelle, del cancello d'ingresso alla villa identificata nel fg. 65 di Palermo dalla p.lla 2002

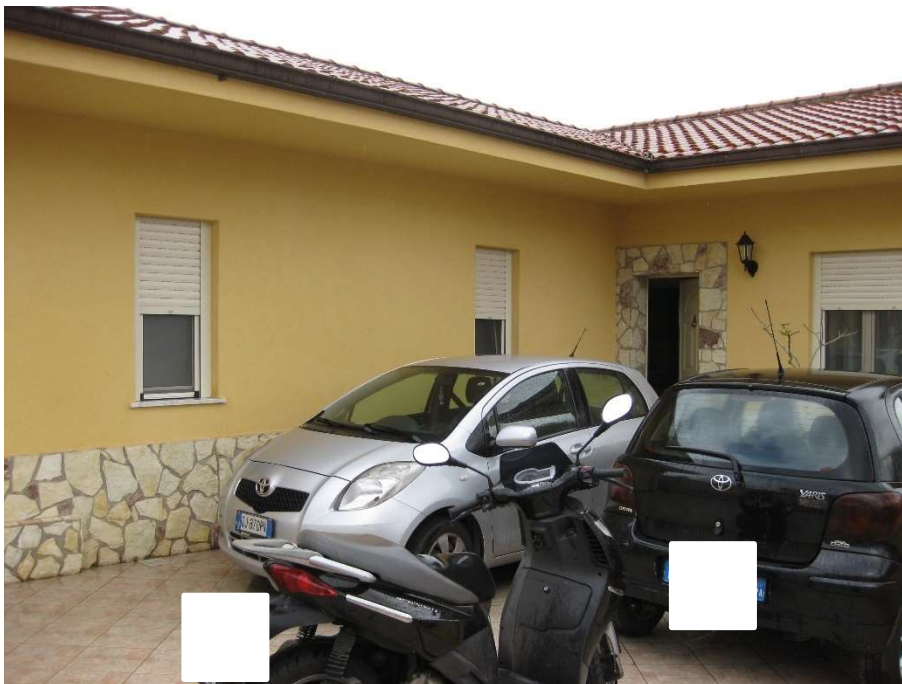


Foto 2: il prospetto d'ingresso alla villa

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 3: il soggiorno d'ingresso all'immobile



Foto 4: la cucina-soggiorno

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 5: una delle camere da letto



Foto 6: il servizio w.c.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 7: il portico sul retro realizzato abusivamente



Foto 8: il lastrico solare a copertura del portico

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 9: il terreno identificato dalle p.lle 727 e 728, oggi pavimentato

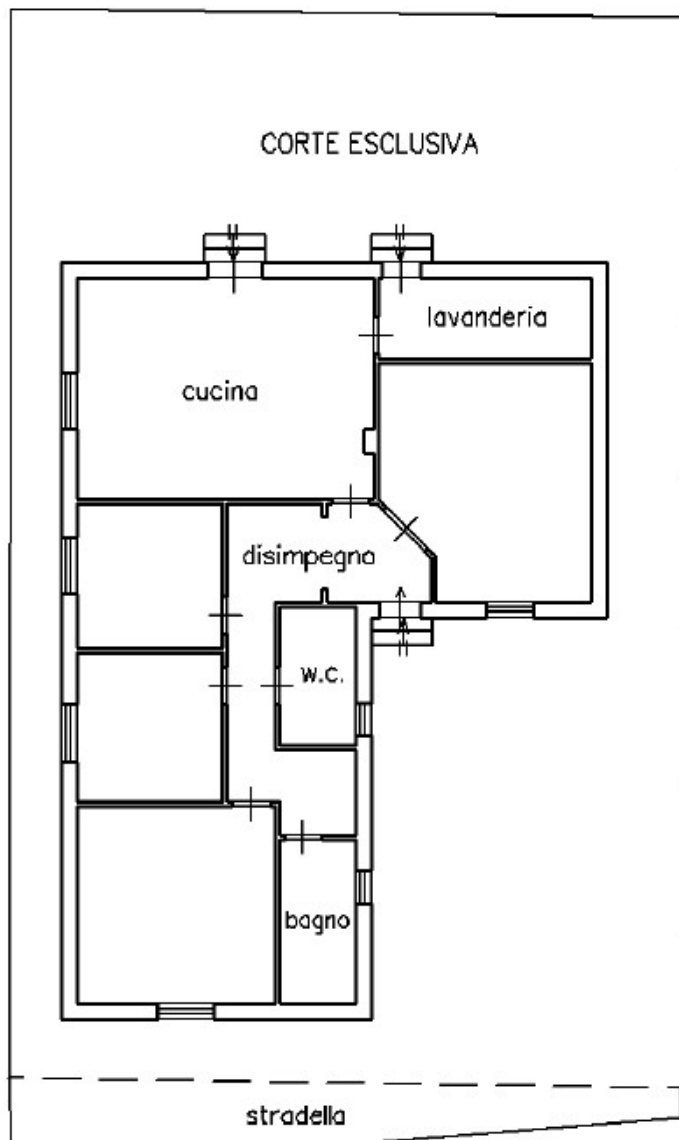


Foto 10: vista, dal lotto di terreno, del retrospetto della villa

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8

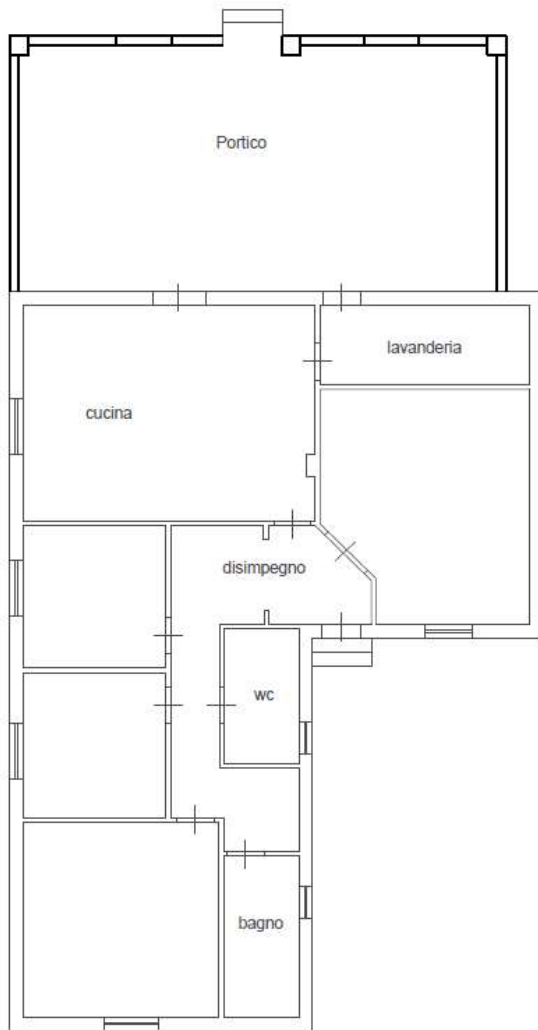
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Lo stato reale dei luoghi: il rilievo dell'abitazione identificata dalla p.lla 2002 è risultato sostanzialmente coerente con la planimetria catastale (vedi all.to 10) riportata di seguito, ad eccezione del portico coperto realizzato sul retro della costruzione, come da rilievo allegato (vedi all.to 11)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8
Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Pianta Stato di fatto



Superficie utile: la superficie utile del bene è risultata di circa 142 mq di superficie coperta al piano terra, 58 mq di portico sul retro, mq 58 di lastrico solare oltre mq 285 circa (al netto del sedime della costruzione) di spazi esterni.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Superficie commerciale: la superficie commerciale, calcolata sulla base delle indicazioni tratte dalla norma UNI 10750¹ e dal Dpr 138/98, è risultata pari a circa mq. 185.

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è risultata di circa m. 2,95.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il **Lotto 8** è costituito:

- dalla piena proprietà dell'abitazione in villa identificata al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 65, dalla particella 2002**, via Due Vanelle n. 14/b piano T, cat. A/7 classe 5 consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 m² rendita € 570,68;
- dalla piena proprietà del lotto di terreno identificato al C.T. nel **fg. 65 dalla p.lla 727**, qualità "... *limoneto* ..." di classe 2 con una superficie di are 00.72;
- dalla piena proprietà della p.lla 728, qualità "... *limoneto* ..." di classe 2 con una superficie di are 00.74.

tutti in testa agli Esecutati "D" ed "E" per le quote coerenti con quanto pignorato.

Le visure catastali sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: debitore "D" e debitore "E" per la quota di ½ indiviso ciascuno

Planimetria catastale: la planimetria catastale è già stata riportata nella presente e viene altresì allegata

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

¹ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

LOTTO 8: piena proprietà di abitazione in villa sita in Palermo, via Due Vanelle n. 14/b disposta su unico livello;

Composta da un soggiorno, tre camere, una cucina abitabile, locale lavanderia/dispensa, due servizi w.c., servita da un portico ricavato sul retro e terreno annesso di circa mq 285, il tutto con una superficie commerciale di circa mq 185;

da un lato con la viabilità d'accesso, dagli altri lati con terreni di terzi identificati dalle p.lle 2040, 276. 1927;

C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 65, dalla particella 2002, foglio 65, dalla particella 2002**, via Due Vanelle n. 14/b piano T, cat. A/7 classe 5 consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 m² rendita € 570,68 per l'abitazione e C.T. nel **fg. 65** dalla **p.lla 727**, qualità "... *limoneto* ..." di classe 2 con una superficie di are 00.72 e **fg. 65 p.lla 728**, qualità "... *limoneto* ..." di classe 2 con una superficie di are 00.74 per il terreno retrostante.

L'abitazione identificata dalla p.lla 2002 è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e, per la regolarizzazione, è stata presentata la domanda di condono assunta al prot. n. 15051 del 08.04.2004, non ancora perfezionata. Stante l'improcedibilità della domanda di condono, per le argomentazioni riportate nel successivo paragrafo, l'immobile non è sanabile e, pertanto, ho stimato gli oneri di demolizione del manufatto che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Nel corso del sopralluogo non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)

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

Secondo quanto si legge nella Certificazione notarile del 27.01.2016 a firma del Notaio Maria Carmela Ressa, gli immobili si appartengono, ai debitori "D" ed "E", per averli

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

realizzati su terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita n. 14955 di rep., rogato dal Notaio Enrica Lupo il 26.04.1995, registrato a Palermo l'08.05.1995 al n. 4570 e trascritto a Palermo il 02 maggio 1995 ai nn. 16163/12219 oltre che con gli ulteriori successivi atti di rettifica-compravendita n. 22669 di rep., rogato dal Notaio Enrica Lupo il 14.03.2005, registrato a Palermo il 31.03.2005 al n. 219 e trascritto a Palermo il 23 marzo 2005 ai nn. 15379/8965, ed atto di permuta n. 15572 di rep., rogato dal Notaio Alberto Calì il 27.10.2005, registrato a Palermo il 14.11.2005 al n. 8443 e trascritto a Palermo il successivo giorno 15 ai nn. 62617/36083.

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

Come anticipato rispondendo al Quesito 4, tutti i beni che compongono il lotto 8 sono stati realizzati in assenza di titoli edilizi. Per la regolarizzazione della villa identificata dalla p.lla 2022 è stata presentata una domanda di condono edilizio; nulla è stato presentato per il condono della copertura del portico realizzata successivamente alla presentazione della domanda di condono.

Dall'esame della domanda di condono è emerso quanto di seguito.

I beni oggetto della presente sono stati realizzati, in assenza di titoli edilizi, sul lotto di terreno acquistato in forza dell'atto richiamato nel dedicato paragrafo.

Con l'istanza assunta al prot. n. 15051 del 08.04.2004 (cfr. all.to 12), è stato chiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per la "*... costruzione di un'abitazione ad un piano fuori terra ...*".

La domanda di condono è corredata della dichiarazione sostitutiva di atto notorio riguardante l'epoca di realizzazione degli abusi (2001), dell'anticipazione dell'oblazione autodeterminata e di un allegato fotografico.

Sono altresì presenti un certificato di idoneità sismica ed una perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni delle opere abusive redatta in data 03.03.2009.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Non sono presenti elaborati grafici a corredo dell'istanza.

Dall'esame complessivo della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico, all'esito degli accertamenti sopralluogo e dell'acquisizione delle aerofotogrammetrie dell'epoca sono emerse le seguenti criticità.

Per ciò che attiene l'epoca di realizzazione dell'abuso, nella dichiarazione di atto notorio viene riportato genericamente l'anno 2001, con la precisazione che *"... le opere ... sono state ultimate prima del 31.03.2003 ..."*.

Dall'esame dell'aerofotogrammetria acquisita presso la SAS, ed in particolare l'esame del fotogramma 220 volo del 9.11.2003 (cfr. all.to 13) emerge che, alla data del 2003, il manufatto presente sul lotto di terreno aveva configurazione e consistenza differente rispetto a quella riportata nelle fotografie allegate alla domanda di condono (data di presentazione aprile 2004) e come rilevata sopralluogo.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



L'incoerenza tra quanto dichiarato e quanto accertato documentalmente preclude la possibilità di definire legittimamente la domanda di condono, stante che quanto condonabile (ossia quanto ritratto nell'aerofotogrammetria) non coincide con quanto rilevato sui luoghi.

Per tali motivi ai fini della stima dei cespiti, alla luce di quanto emerso all'esito degli accertamenti, ho tenuto conto delle criticità esposte nel presente paragrafo e, secondo un recente indirizzo nell'ambito delle procedure giudiziarie, ho proceduto alla stima del "valore d'uso" dei beni.

Ho quindi stimato, con un calcolo dedicato, il costo di demolizione del manufatto abusivo (non sanabile) che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Alla data del sopralluogo il bene che compone il lotto 8 identificato con la p.lla 2002 del fg 65 ed i lotti di terreno p.lle 727 e 728 era nella disponibilità dei debitori "D" ed "E" quale propria abitazione.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere di demolizione dell'immobile, la cui regolarizzazione è preclusa per quanto esposto nel paragrafo dedicato, con oneri stimati di seguito;

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Gli oneri e vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati nel contesto della procedura sono quelli indicati nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Carmela Ressa il 27.01.2016, ed in particolare:

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo del 14.01.2011 iscritta ai nn. 1859/227, atto Notaio Paolo Di Simone del 13.01.2011 rep. 30848;
- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo del 28.09.2015 iscritta ai nn. 36815/4156, atto Notaio Paolo Di Simone del 25.09.2015 rep. 33011;
- Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 02.12.2015 iscritto ai nn. 50966/5442

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

I beni costituenti il lotto 8 non ricadono su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico.

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

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Non è risultato che esista un Condominio costituito.

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

Criterio di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene pignorato.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

Nel caso specifico, avendo accertato l'impossibilità di regolarizzare il bene, e quindi di poterne disporre nel futuro in termini di libera commercializzazione, ho proceduto alla stima del "*valore d'uso*" del cespite, assumendo che, pur essendo un immobile abusivo, non sanabile e destinato alla demolizione, per un determinato arco temporale tale bene può essere fruito (come tutt'ora viene fruito).

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato. Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

L'incarico affidatomi dal G. Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile pignorato, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico stimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità sconta ancora gli effetti di una crisi non risolta (gli operatori

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

hanno segnalato modesti indicatori di ripresa) e che, peraltro, è ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni e dalla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) “... *il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...*”.

E poiché “... *valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...*”.

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate a poterle riferire allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750², secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e comproprietà condominiali;*
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.*

p.to 4.4.2:

“... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc*

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.*

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)*
- c) 35% dei patii e porticati;*
- d) 60% delle verande;*
- e) 15% dei giardini di appartamento;*
- f) 10% dei giardini di ville e villini... ”.*

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri prima indicati, la superficie commerciale del locale è pari a circa 185 mq calcolati come di seguito

	Sup.	Coeff.		Sup. comm.
p.t.	142 mq	1		142,00
portico	58 mq	0,35		20,00
Lastrico solare	58 mq	0,1	³	5,80
Terreno (sup. netta)	285 mq			17,00
			Totale in c.t.	185,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

³ Coefficiente riduttivo che tiene conto dello stato al grezzo

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Nella determinazione del parametro di stima ho fatto riferimento, oltre ai dati tratti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare⁴, a quelli desunti dalle offerte per immobili residenziali ricadenti in prossimità di quelli pignorati.

Per la stima del valore d'uso, e quindi per l'applicazione della relativa formula di matematica finanziaria, ho analizzato le offerte relative alle proposte di locazione di immobili comparabili con quelli oggetto di valutazione.

Dalle ricerche sulle piattaforme le offerte di locazione per abitazioni in villa nella zona sono minimali; l'unica offerta riferita ad un immobile comparabile è risultata pari ad 6,30 €/mq x mese; trattandosi di un mercato con una domanda limitata, l'offerta dovrà scontare una riduzione derivante dalle trattative, stimabile in almeno il 20%:

	ubicazione	piano	sup	stato	Richiesta locazione	mq x mese	agenzia
1	Salita del convento	T-1-2	198	buono	€ 1.250,00	€ 6,30	Casa Tua Imm.re

Le valutazioni, riferite ai parametri prima elencati, sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/scadenti/ scadenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [buono/residenziale periferico]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

⁴ I canoni specifici di locazione per abitazioni ricadenti nella zona suburbana di Palermo (molarà – pagliarelli – villa nave), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2024, compresi in un intervallo che va da un minimo di 3,50 €/mq. x mese ad un massimo di 5,00 €/mq. x mese (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare per ville e villini ricadenti nella zona, indicano un intervallo compreso tra circa 3,15 €/mq x mese e circa 4,80 €/mq x mese; il prezzo rilevato come offerta locativa di immobile comparabile da parte degli operatori immobiliari, sulla base di un campione non rilevante di un solo annuncio, è risultato di 6,30 €/mq x mese (si tratta di una richiesta che, nella fase conclusiva della trattativa, è soggetta a riduzioni che possono stimarsi in almeno il 20%)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione; [2001-2003]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione; [intelaiata in c.a./buono]
- livello estetico e qualità architettonica; [ordinario]
- livello di piano, esposizione, luminosità; [piano terra /buona]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria; [commerciale mq 185]
- razionalità distributiva degli spazi interni; [buona]
- servizi ed impianti tecnologici; [presenti ma di cui non è stata prodotta certificazione]
- finiture; [al civile]
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); [portico ed area esterna scoperta]
- servizi e comproprietà condominiali; [nessuna]
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...” [residenziale/discreta].

Sulla base di quanto sopra ho stimato il valore d'uso dell'immobile utilizzando la seguente formula adoperata per i beni destinati ad avere una fruibilità limitata nel tempo:

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

Dove

A_f = il valore finale del bene;

a = reddito netto annuo

q = montante unitario

n = numero di annualità

r = saggio di capitalizzazione.

Assumendo il valore locativo annuo netto “ a ” pari ad (mq 185,00 x 3,60 €/mq*mese x 12 x 70%) € 5.630,00, il numero di annualità “ n ” pari a 15 ed il saggio di capitalizzazione

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 8

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

“r” del 2%⁵, il **valore d'uso del lotto 8** è stimabile pari ad **€ 97.000,00 (Euro novantasettemila/00)** in c.t.

Assumendo un costo di demolizione vuoto per pieno di 100,00 €/mc (includendo in tale importo forfettario - oltre che la demolizione dei manufatti - anche la cernita dei materiali, il trasporto a discarica e gli oneri di conferimento, incluse le correlate spese tecniche), e considerando un volume da demolire pari a circa 700 mc v.p.p., **l'onere di demolizione** che rimarrà a carico dell'aggiudicatario è stimabile pari a (700 x €/mc 100,00) **€ 70.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 8

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 come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto il prezzo a base d'asta dell'intero diritto di proprietà dell'abitazione in villa sito in Palermo, con accesso dal civico 14/b della via Due Vanelle, identificata catastalmente, nel foglio 65, dalla p.lla 2002, oltre che della proprietà del terreno annesso identificato dalle p.lle 727 e 728, risulta pari a (€ 97.000,00 – 5%) **€ 92.000.00 in c.t.**

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 09 Luglio 2025

L'Esperto stimatore
(ing. Marco D'Addelfio)

⁵ Dato desunto dalle quotazioni disponibili