

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G. E. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA**

**relazione di consulenza tecnica di ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa**

**da YODA SPV s.r.l.**

**Contro XXXXXXX**

**Esecuzione n. 87/2022**

**PERIZIA DI STIMA**

**1. Mandato di consulenza e premessa**

Con provvedimento del 21-06-2023, il G.E. dott.ssa Maria Cristina La Barbera, ha disposto la nomina della sottoscritta Arch. Elena Serio con studio in Palermo viale Campania n.43 , iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3193, quale Consulente Tecnico nel procedimento in epigrafe.

In data 29-06-2023, la sottoscritta, ha prestato giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione ed ha provveduto al deposito dello stesso nel fascicolo telematico (All.1).

Ai fini della ricostruzione della provenienza del bene oggetto di stima, la sottoscritta si è dovuta recare presso lo studio del notaio Enrica Lupo in Palermo e due volte presso l'archivio notarile di Palermo per fare richiesta e ritirare i documenti necessari alla corretta ricostruzione della stessa.

Inoltre la sottoscritta si è recata presso gli uffici del Catasto di Palermo, Agenzia del Territorio per effettuare le visure storiche e richiedere e ritare la planimetria catastale.

Come si evince dal verbale di sopralluogo (All.2) , la sottoscritta, insieme al custode



nominato, si è recata presso l'immobile oggetto di perizia per eseguire il necessario sopralluogo finalizzato fra l'altro all'esecuzione del rilievo metrico e fotografico.

## **2. Risposta al quesito n.1**

### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:**

-Oggetto di esecuzione, è la piena proprietà di un appartamento, facente parte di un edificio a due elevazioni fuori terra, sito nel territorio del Comune di Monreale (Palermo) nella contrada Frassinelli e Mulini, via Vignazza n.2, in testa a XXXXXXXX; in Catasto censito al foglio 21 del Comune di Monreale, particelle 2202 sub 1 e 2203 sub 3, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il XXXXXXXXX. In dettaglio l'appartamento è composto da 4,5 vani oltre accessori esteso circa mq 110 e piccola corte esclusiva esterna estesa circa mq 33,

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di:

-atto di acquisto del XXXXXXXX, rogante Dott. Enrica Lupo notaio in Monreale rep.XXXXX, racc. XXXX reg in Palermo XXXXXXX (All.3);

-atto di trasferimento beni tra coniugi in accordi di separazione del XXXX, rogante Dott. Enrica Lupo notaio in Monreale rep.XXXXX, racc. XXXXX reg in Palermo il XXXXXXXXX (All.4).

#### **a) Individuazione lotti di vendita;**

Sulla scorta della documentazione agli atti, degli atti catastali ed di ogni altro elemento ritenuto necessario, la sottoscritta ha individuato **n.1 lotto** ai fini della vendita:

**Lotto 1: Appartamento a piano terra, composto da tre vani e accessori esteso mq 110 circa e piccola corte esclusiva esterna estesa circa mq 33; facente parte di un fabbricato elevato a due piani fuori terra. L'immobile è sito nel territorio del Comune di Monreale, provincia di Palermo, contrada Frassinelli e Muli-**



ni, via Vignazza n.2. Identificato al N.C.E.U. del comune di Monreale (F377) al foglio 21, particella 2202 sub.1 e particella 2203 sub.3 Confinante con proprietà XXXXXXXXX.

### **3. Risposta al quesito n.2**

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

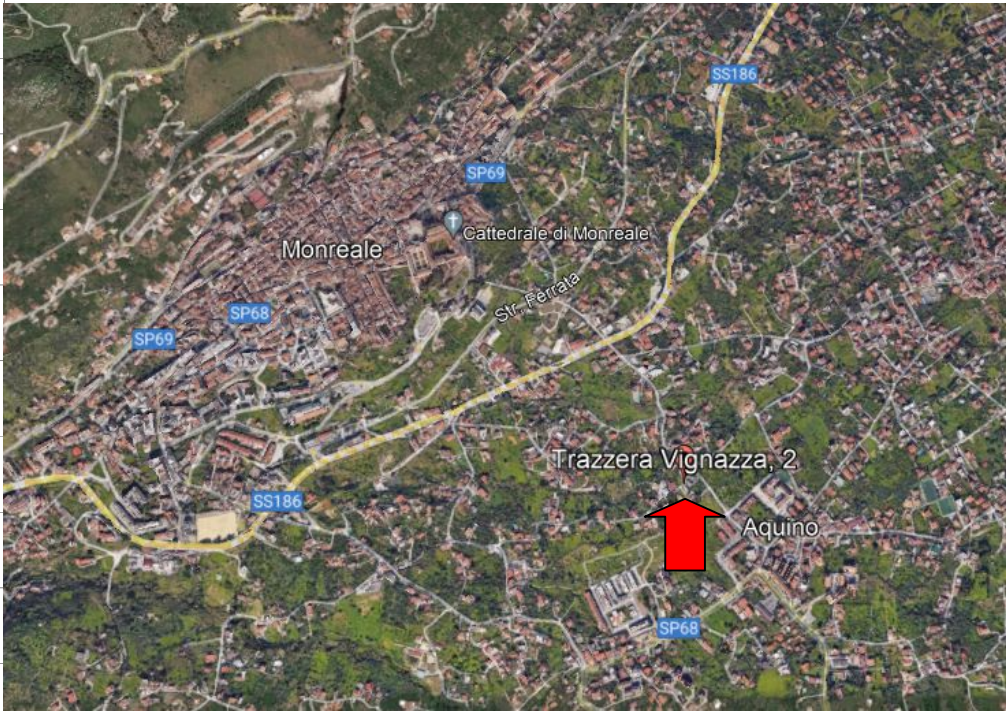
**Lotto 1:** Appartamento a piano terra, composto da tre vani e accessori esteso mq 110 circa e piccola corte esclusiva esterna estesa circa mq 33; facente parte di un fabbricato elevato a due piani fuori terra. L'immobile è sito nel territorio del Comune di Monreale, provincia di Palermo, contrada Frassinelli e Mulinini, via Vignazza n.2. Identificato al N.C.E.U. del comune di Monreale (F377) al foglio 21, particelle 2202 sub.1 e 2203 sub.3 Confinante con proprietà XXXXXXXXX.

Composto da grande vano cucina-soggiorno, corridoio disimpegno, tre camere di cui una passante e wc doccia, l'appartamento è ubicato al piano terra e vi si accede tramite piccola corte esclusiva esterna alla quale a sua volta si accede tramite: servitù attiva di passaggio anche con mezzi meccanici sulla strada della rappresentata in catasto dalle particelle 2421 e 2423, e servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sulla corte annessa all'appartamento rappresentato dalle particelle 2202/2 e 2203/4. Le servitù di passaggio cui sopra non consentono la sosta. (All.5)

L'appartamento ha finiture di tipo economico e nel complesso le condizioni di manutenzione sono mediocri a causa anche di consistenti fenomeni di umidità da risalita che ammalorano le pareti e di pregresse infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante.



La contrada Frassinelli e Mulni, a sud-est rispetto al centro abitato di Monreale, è area di espansione urbana con costruzioni pressocchè isolate e aree ancora ad utilizzo agricolo. La sua vicinanza con i centri abitati di Monreale e Palermo fa sì che alcune abitazioni siano utilizzate tutto l'anno.

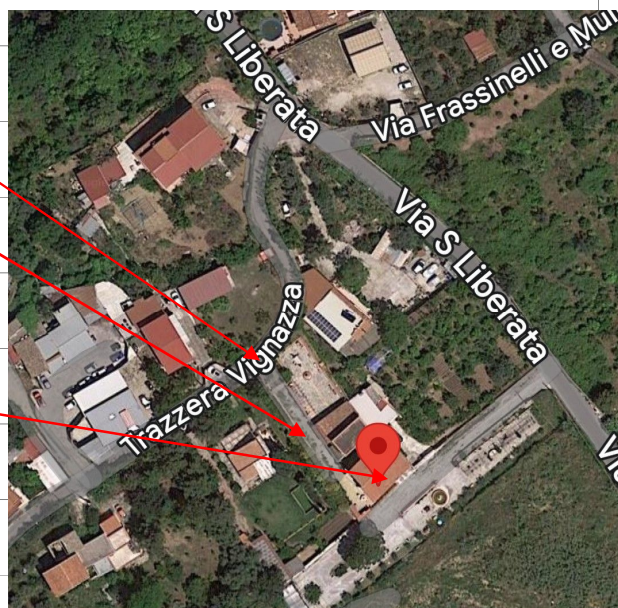


-Aerofotogrammetria d'insieme del territorio del Comune di Monreale con individuazione fabbricato oggetto di esecuzione (all.6)

ingresso da via comunale

servitù attiva di passaggio

immobile oggetto di esecuzione



-Individuazione immobile oggetto di esecuzione in contrada Frassinelli e Mulini, Monreale (All.7)

-Le coordinate geografiche per l'individuazione del fabbricato sono:

38°04'31.9"N 13°18'00.4"E

L'immobile ha infissi esterni del tipo monoblocco in ferro, in pessime condizioni d'uso; le pareti interne presentano notevoli segni di degrado anche con muffe a causa di risalita capillare di umidità proveniente dal sottosuolo, inoltre nei soffitti sono presenti macchie di umidità causate da pregresse infiltrazioni provenienti dal piano soprastante. L'appartamento è privo di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica. L'accesso all'immobile non è agevole perché avviene tramite servitù attiva di passaggio su altra proprietà che non prevede la sosta di veicoli, pertanto gli autoveicoli devono essere lasciati su pubblica via ove consentito ed ove la larghezza della strada lo consentano.

Nel complesso, l'immobile è in mediocri condizioni d'uso.

Allegato 8 – Viste degli interni



Il soggiorno





In queste foto sono evidenti i segni dell'umidità da risalita sulle pareti e delle infiltrazioni provenienti dal piano superiore



L'ingresso e la zona cucina

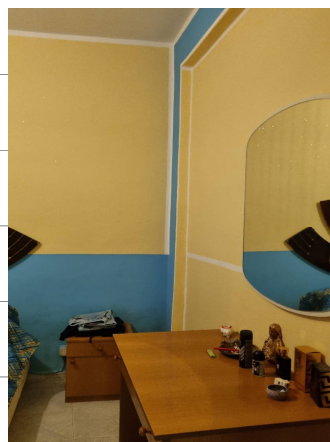




Il corridoio di disimpegno

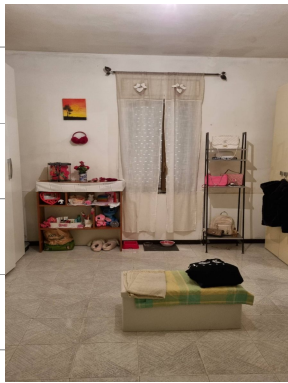


Il servizio igienico



Camera 1





Camera 2 e dettagli delle condizioni dell'infisso e dell'ammarramento delle pareti



Camera 3

Allegato 9 – gli esterni dell'immobile



Vista della corte di pertinenza esclusiva







Vista esterna degli affacci delle camere da letto su proprietà confinante



Viste esterne – particelle 2421, 2423, 2202/2 e 2203/4 sulle quali l'immobile oggetto di esecuzione ha servitù attiva di passaggio anche con mezzi meccanici. Si precisa che la servitù di cui sopra non consente la sosta di mezzi meccanici.

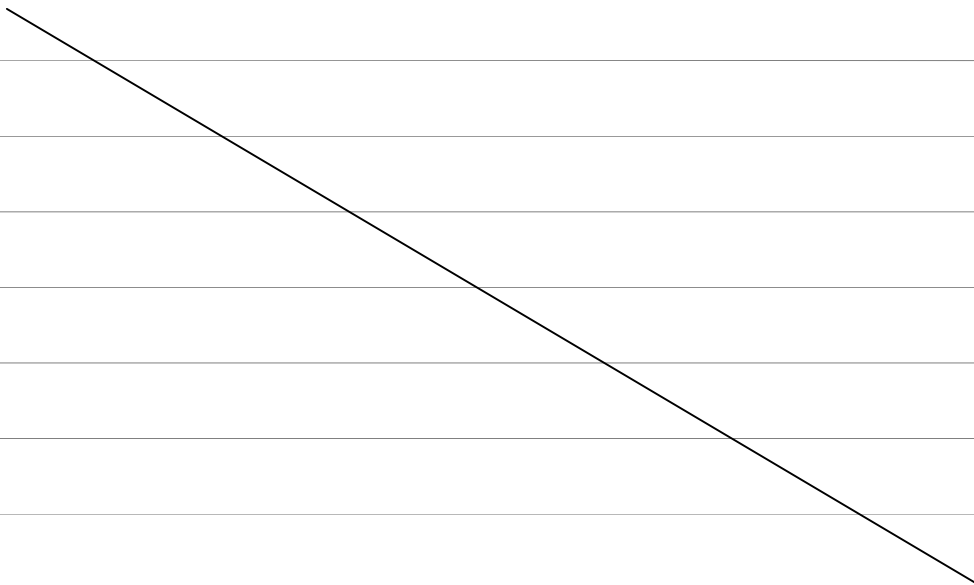




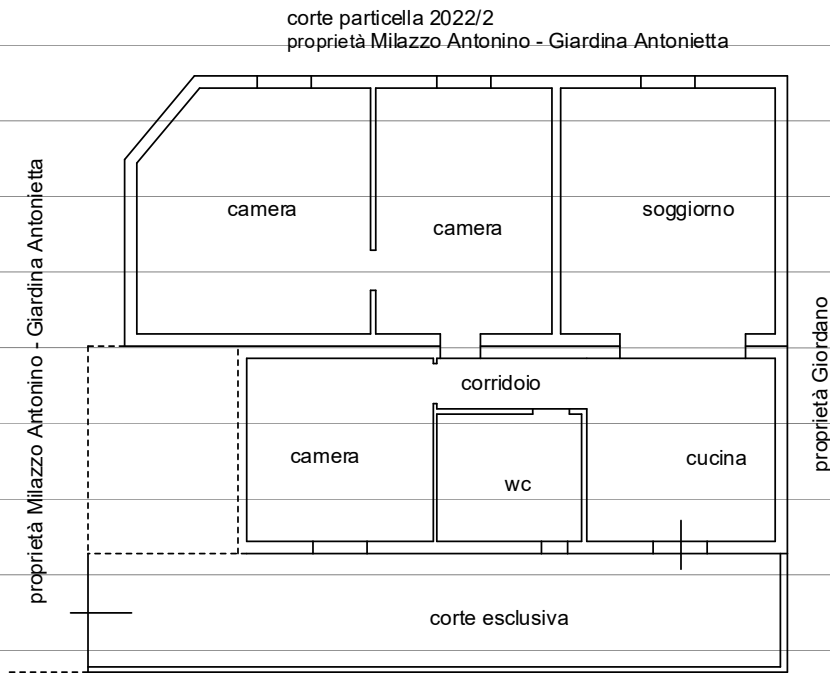
Il cancello di accesso alle particelle 2421 e  
2423 (Trazzera Vignazza n.2)



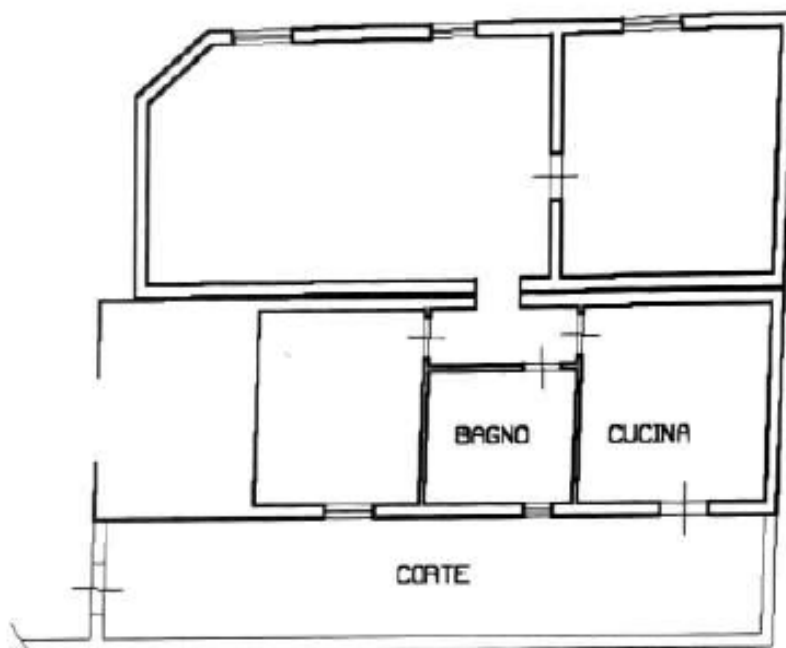
Vista della Trazzera Vignazza - Monreale



Il sopralluogo effettuato ed i rilievi metrici e fotografici eseguiti non hanno evidenziato difformità sostanziali fra la situazione di fatto e la planimetria catastale, fatta eccezione per una diversa distribuzione delle aperture interne e per la presenza di un tramezzo che divide in due il vano più grande (All.10 / 11);



Planimetria stato dei luoghi (All.10)



Planimetria catastale (All.11)



Le difformità di cui sopra sono regolarizzabili:

- dal punto di vista urbanistico ai sensi Art.36 DPR380/2001 e L.R. 16/2016 e previo pagamento della sanzione amministrativa pari a Euro 1.000,00. di cui al c.4 dell'art.

6bis del d.P.R. n°380/2001, presentando presso il Settore edilizia privata del Comune di Monreale una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a firma di un tecnico abilitato;

- dal punto di vista Catastale, è invece necessario presentare nuova planimetria Catastale a firma di un tecnico abilitato.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; ai sensi dell'art 6, comma 3bis del D.lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.L. n. 63/2013 convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 2013, n. 90, in G.U. 03/08/2013, n. 181, è necessario predisporre e allegare al contratto di vendita, l'attestato di prestazione energetica, pena la nullità dello stesso.

#### **4. Risposta al quesito n.3**

##### **Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.**

In catasto al foglio 21 del Comune di Monreale (Pa), particelle 2202 sub1 e 2203 sub 3, contrada Frassinelli e Mulini, via Vignazza n.2, piano terra, cat. A/4, cl6, vani 4,5, R.C. Euro 218,46.

Si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati catastali indicati:

-nell'atto di pignoramento del XXXXXX trascritto il XXXXXX ai nn.XXXXXXXXXx;

-nella nota di trascrizione del XXXXX (ispezione ipotecaria) e XXXXX (Duplo nota);

-nell'atto di acquisto del XXXXXX rogante Dott.ssa Enrica Lupo notaio in Monreale, repXXXX, racc. XXXX, reg. in Palermo il XXXXX al n.XXXX, quanto alla quota di ½ del diritto di proprietà (All.3);

-nell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del XXXXXX rogante Dott.ssa Enri-



ca Lupo notaio in Monreale, rep. XXXXX, racc.XXXXx, reg. in Palermo il XXXXXX

(All.4);

Nell'estratto catastale storico per immobile (All.12), non sono riportate variazioni od annotazioni di rilievo

#### **5. Quesito n.4**

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO: Lotto 1: Appartamento al piano terra di un fabbricato elevato a 2 piani fuori terra; consistenza catastale 5,5 vani oltre piccola corte esterna di pertinenza esclusiva estesa circa 33mq, sito nel territorio del Comune di Monreale, provincia di Palermo, contrada Frassinelli e Mulini. Identificato al N.C.E.U. del comune di Monreale (F377) al foglio 21, particelle 2202 sub.1 e 2203 sub.3. Confinante con Torrente Cannizzara, proprietà XXXXXXXX  
Mediocri condizioni d'uso.**

**Lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.**

**Difformità regolarizzabili ai sensi Art.36 DPR380/2001 e L.R. 16/2016 e previo pagamento della sanzione amministrativa pari a Euro 1.000,00. di cui al c.4 dell'art. 6bis del d.P.R. n°380/2001, presentando presso il Settore edilizia privata del Comune di Monreale una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a firma di un tecnico abilitato**

**L'accesso all'immobile avviene tramite (All.5):**

**-servitù attiva di passaggio anche con mezzi meccanici sulla stradella rappresentata in catasto dalle particelle 2421 e 2423 evitandone però la sosta;**

**-servitù attiva di passaggi odi passaggio pedonale e carraio sulla corte annessa all'appartamento rappresentato dalle particelle 2202/2 e 2203/4.**



L'immobile oggetto di esecuzione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono forfettariamente stimati in euro 2.500,00.

**PREZZO BASE EURO 27.370,00 (ventisettemila trecentosettanta / 00)**

**6. Quesito n.5**

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

Le provenienze dello storico ventennale sono:

- Attualmente in testa a XXXXXX per i diritti 1/1 di proprietà:
  - a) Quanto ai diritti pari ½ di proprietà, con atto di compravendita del XXXXXX
  - b) Quanto ai diritti pari ½ di proprietà, con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito XXXXXXXX
- Ai signori XXXXXXXX, l'immobile oggetto di esecuzione era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

**7. Quesito n.6**

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

I lavori di costruzione dell'intera costruzione sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia; sono state presentate presso il Comune di Monreale domande di concessione in sanatoria in data: XXXXXX, in data XXXXXx e in data XXXXX. Il comune di Monreale ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria XXXXX

Per l'intera costruzione sono state effettuate opere di fusione, frazionamento e modifiche interne ed esterne giusta Concessione Edilizia XXXXx rilasciata dal Comune di



Monreale il XXXXXX

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato alcune **difformità** fra lo stato dei luoghi (All.10) e la planimetria catastale (All.11). Dal punto di vista urbanistico ai sensi Art.36 DPR380/2001 e L.R. 16/2016 e previo pagamento della sanzione amministrativa pari a Euro 1.000,00. di cui al c.4 dell'art. 6bis del d.P.R. n°380/2001, e presentando presso il Settore edilizia privata del Comune di Monreale una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a firma di un tecnico abilitato; dal punto di vista Catastale, è invece necessario presentare nuova planimetria Catastale a firma di un tecnico abilitato.

#### **7. Quesito n.7**

##### **Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Così come si evince dal verbale di sopralluogo in allegato 2, l'immobile oggetto di esecuzione è attualmente abitato dal signor XXXXXx insieme alle figlie di 16 e 21 anni. Il signor XXXXX ha dichiarato che con il consenso del fratello signor XXXXX, abita presso l'immobile a titolo gratuito fin dal Dicembre 2016 in assenza di titolo registrato. Inoltre il signor XXXXXX ha esibito documentazione attestante che la propria figlia minore versa in condizioni di disabilità neurologica.

#### **8. Quesito n.8**

##### **Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 06-06-2023 a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco, nel ventennio antecedente alla data del 05-06-2022 l'immobile oggetto di esecuzione è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria del XXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogante Notaio Enrica Lupo rep. XXXXX s.p.a. con sede in Torino,



contro XXXXXXX, per Euro 160.000,00 di cui 80.000,00 per capitale;

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. UNEP Corte di Appello di Palermo il XXXXXx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il XXXXXX in favore di YODA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV).

- **9. Quesito n.9**

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**10. Quesito n.10**

**Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.**

Sull'atto di provenienza non sono riportati pesi o oneri di altro tipo.

**11. Quesito n.11**

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

Trattasi di edificio isolato su terreno di pertinenza. Non sussistono spese di gestione dell'immobile imputabili all'esecuzione.

**12. Quesito n.12**

**Procedere alla valutazione del bene.**

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato del bene applicando il "metodo del confronto di mercato" (Sales Comparison Approach), adottando cioè un criterio di "assimilazione economica comparativa a quello medio zonale", tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore di mercato" del bene. Tale metodo si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili analoghi compravenduti di recente e rilevati ai fini della stima,





e la sua applicazione comporta le fasi operative di seguito elencate:

- 1) definizione preliminare del valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento con destinazione analoga ed estensione compresa fra i 75mq e gli 150mq, utilizzando i dati ricavati dall'indagine di mercato e dalle indicazioni fornite dall'OMI dell'Agenzia del Territorio;
- 2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;
- 3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- 4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo applicato, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio di stima concretamente fondato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2023 per il Comune di Monreale, zona Suburbana – “loc. Giacalone, Pezzingoli, Caculla, Barone, Celsi, Miccini” per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale fornisce un valore medio di €\*mq 455,00 (All.17).

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a reali operazioni di trattativa e compravendita nella zona per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente “medie”, e la comparazione dei risultati ottenuti con la media dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio relativamente al 1° semestre 2023, hanno consentito alla sottoscritta di confermare il valore medio unitario di mercato fornito dall'Agenzia delle Entrate.

b) Parametri formativi del valore di mercato



-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di strada principale, prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di visibilità e facilità di accesso, di una razionale fruizione degli spazi interni ed eventualmente esterni, di luminosità ed fruibilità e sfruttabilità degli ambienti interni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione e la posizione, connotano l'immobile in termini "discreti"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente  $Kz = 0,80$

-Parametro costruttivo dell'immobile: condizioni di manutenzione mediocri con evidenti segni di degrado  $Ksi = 0,60$

-Parametro funzionale: all'immobile si accede soltanto tramite servitù di passaggio che non consente la sosta di mezzi, gli spazi esterni sono minimi e poco fruibili, l'immobile è poco luminoso  $Kfu = 0,50$

-Parametro urbanistico: necessaria la regolarizzazione urbanistica e catastale della suddivisione interna  $Ku = 0,80$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K \text{ tot} = (Kz + Ks + Kfu + Ku) / 4 = 0,675$$

**Valutazione del bene**



Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale  $K_{tot} = 0,675$  ottenuto,

Euro  $455,00 * 0,675 * mq (110 + 33*10\%) =$  Euro 34.705,12

Valore di mercato del bene pignorato in regime di libera contrattazione:

Euro 34.700,00

A tale cifra vanno detratti:

-gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate, e per il Certificato di Prestazione Energetica, quantificati forfettariamente dalla sottoscritta ed il cui importo totale è di Euro 2.500,00;

Da cui:

valore ai fini dell'esecuzione immobiliare:

Euro 34.700,00 – Euro 2.500,00 = Euro 32.200,00

Riassumendo:

**Più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di libera contrattazione**

**Euro 34.700,00**

**Valore ai fini dell'esecuzione immobiliare**

**Euro 32.200,00**

**Prezzo base d'asta**

**Euro 27.370,00**

N.B. il prezzo a base d'asta è stato determinato sulla scorta delle indicazioni fornite dal G.D. nel decreto di nomina della sottoscritta.

### **13. Quesito n.13**

**Procedere alla valutazione del bene di quota indivisa per gli immobili**

**pignorati per la sola quota.**

L'immobile è pignorato per la quota del 100%.

Arch. Elena Serio

