

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

Procedura Esecutiva n. **95\_2020 R.G.Es.**

G.Es.: **Dott. ssa Alessia Lupo**

Custode giudiziario: **Avv. Roberta Paderni**

**INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DI STIMA**

Compendio immobiliare sito in Palermo, via Messina Marine 783



15/12/2023

ESPERTO STIMATORE : **ING. FABRIZIO FERRO**  
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO**  
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**



## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. INTEGRAZIONE QUESITI E PERFEZIONAMENTO STIMA .....	4
2.1. INTEGRAZIONE QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	4
2.2. INTEGRAZIONE QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	9
3. ELENCO ALLEGATI.....	10



PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA

Procedura Esecutiva n. **95\_2020 R.G.Es.**:

**-compendio pignorato:**

Appartamento diviso in due unità indipendenti ubicato al piano rialzato con corti esterne anteriore e posteriore, posizionato all'interno di un complesso condominiale con ingresso in via Messina Marine 783 in Palermo, censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 93 particella 210 subb 21, 60 e 65 cat. A/3.

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, CF: FRRFRZ77T29G273G - nominato Esperto Stimatore ex art. 569 comma 1 c.p.c. della Procedura Esecutiva in epigrafe, con provvedimento del 01/10/2021, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito telematicamente in data 04/10/2021, con la seguente integrazione perfeziona la relazione di stima già depositata in data 28/07/2022 alla luce dell'esito dell'udienza del 06/11/2023.



INTEGRAZIONE QUESITI E PERFEZIONAMENTO STIMA

**INTEGRAZIONE QUESITO n. 9:**

*verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

**RISULTANZE ATTESTATO DI DEMANIALITÀ**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito in data 26/11/2021 (*Allegato 1*) “in prossimità della la particella 210 (su cui insiste l’edificio condominiale in cui è ubicato l’immobile pignorato) si snoda la Reggia Trazzera n. 138 di cui alla nota n. 1473 del 26/03/2022”.

Ma diversamente dal documento sopramenzionato e da quanto comunicato informalmente, nel preliminare accertamento, dai funzionari dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo l’area su cui insiste il fabbricato in questione per una ridottissima parte **ricade su suolo demaniale**.

In particolare in base all’attestato di demanialità Prot. n. 120205 (*Allegato 2*) acquisito in data 14/12/2023 su richiesta iniziale del 13/11/2023 e successiva del 30/11/2023 la particella n. 210 dove insiste l’edificio con la relativa corte condominiale e la particella n. 21 che rappresenta l’accesso carrabile direttamente dalla via Messina Marine “invadono” la Reggia Trazzera n. 138 denominata del Litorale tronco Palermo – Termini Imerese (larga canne 18 e palmi 2 pari a 37,68 ml) la cui demanialità è stata riconosciuta con Decreto Ministeriale del 27/04/1948.

Tutte le aree ricadenti all’interno della larghezza originaria della reggia trazzera sono da intendersi trasferite dall’Amministrazione regionale agli enti che ne hanno eseguito la trasformazione in rotabile e ne curano la manutenzione.



*Accesso carrabile (particella n. 21)*



*Porzione corte condominiale (particella n. 210)*

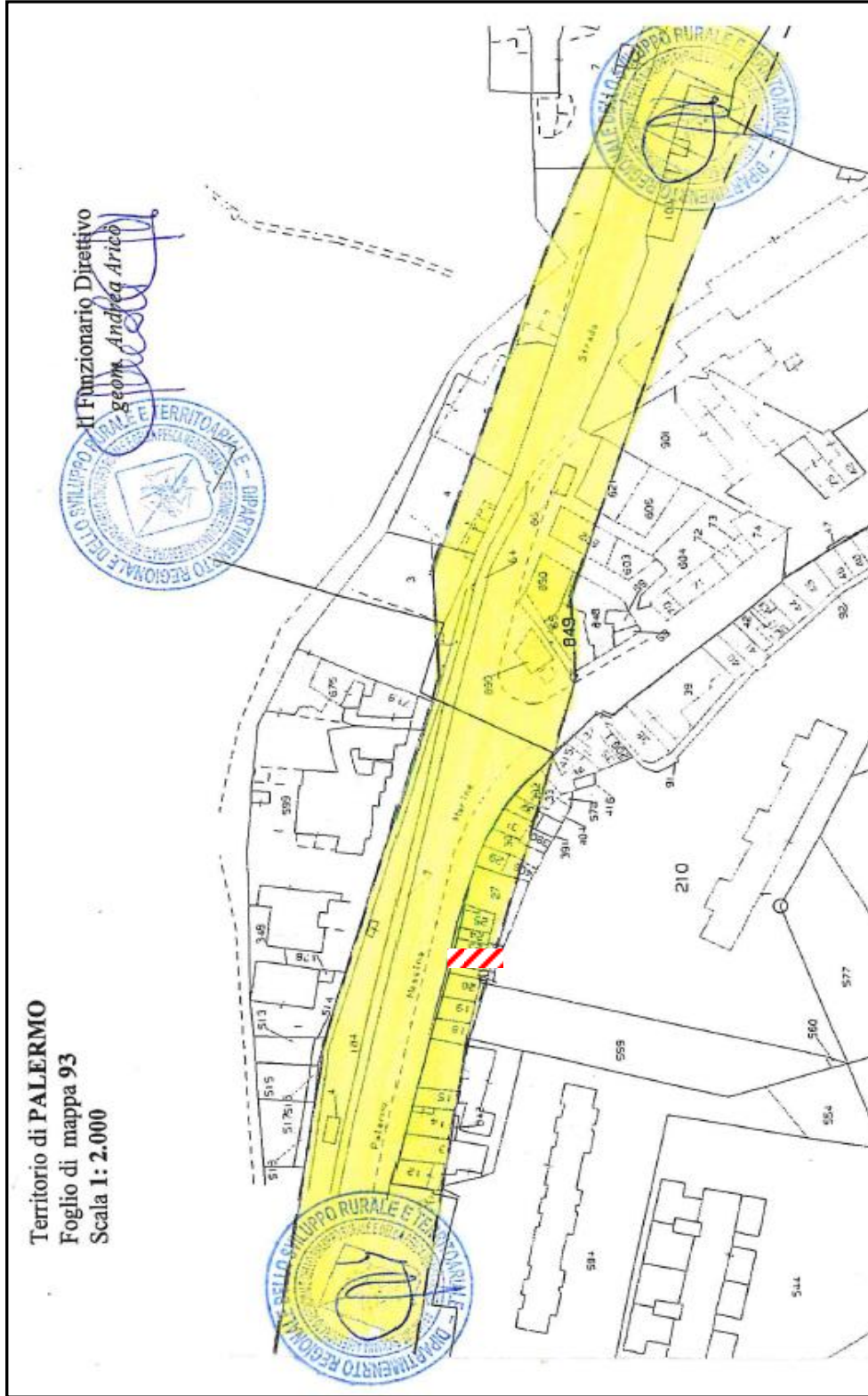


Per ottenere la legittimazione del suolo trazzerale, come confermato dai colloqui diretti con i tecnici presso la sede di Palermo dell'ufficio del Demanio Trazzerale e usi Civici nelle date del 30/11 e del 13/12, sarà necessario affrancare tali superfici.





SOVVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA PARTICELLA 21 E MINIMA PARTE DELLA PARTICELLA 210 CON LA REGGIA TRAZZERA



## CALCOLO COSTO AFFRANCAZIONE INTERO CONDOMINIO

Per quanto sopramenzionato lo scrivente ha proceduto quindi al calcolo del prezzo di affrancazione, che grava interamente per l'accesso carrabile (particella catastale n. 21) e in ridottissima parte per la corte condominiale (particella catastale n. 210), determinandolo ai sensi dell'art.13 della L.R. 4/2003 in funzione dell'indice di densità fondiaria e calcolando inoltre quanto dovuto per spese di istruttoria, registrazione e trascrizione.

Nello specifico il sottoscritto ha quantificato i costi per la cessione dell'area interessata dal vincolo di demanialità facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Palermo (regione agraria n. 13 comprendente il comune di Palermo) sulla base di quanto stabilito al comma 3, lettere c) e d), dell'art. 13 della L.R. 4/2003, che così recita:

*"c) per i suoli ricadenti nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D ed F definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 edificati o edificabili con densità fondiaria da più di 0,03 fino a 1 mc/mq: il valore agricolo medio della coltura più redditizia, aumentato di un quarto, con esclusione della coltura in serra e del vivaio;*

*d) per i suoli edificabili con densità fondiaria maggiore di 1 mc/mq: il valore è determinato moltiplicando il valore agricolo medio della coltura più redditizia, con esclusione della coltura in serra e del vivaio, per l'indice di cubatura che risulta nello strumento urbanistico in vigore"*

Nel caso in esame, in base al CDU (**Allegato 1**), le particelle in questione ricadono in zona B4b (disciplinata dall'art. 10 delle N.T.A.) caratterizzata da un indice di densità fondiaria pari a 3 mc/mq mentre come dato inerente la coltura più redditizia nel territorio del comune di Palermo si è utilizzato quella relativa ad "Orto Irriguo" (**Allegato 3**) con un reddito pari a 71.300,00 €/Ha ovvero 7,13 €/mq.

La particella catastale n. 210 ricade nella reggia trazzera per circa 5 mq mentre la particella catastale n. 21, in base alla vigente visura catastale terreni (**Allegato 4**) misura complessivamente 85 mq. La superficie da computare di conseguenza è pari a 90 mq.

Moltiplicando il prezzo unitario di affrancazione ricavato secondo le modalità indicate al comma 3, lettera d), dell'art. 13 della L.R. 4/2003 (7,13 €/mq **X** 3 mc/mq = 21,39) per la superficie occupata si è ottenuto pertanto un importo di affrancazione di 90 **X** 21,39 = € 1.925.10.





Si dovranno, inoltre, pagare i canoni relativi all'occupazione degli ultimi 5 anni (quota risarcimento danni), ognuno equivalente ad un ventesimo della cifra calcolata per l'affrancazione, pertanto si dovrà aggiungere la spesa di:  $1.925,10/20*5 = € 481,27$ .

Da aggiungere infine le spese fisse di registrazione stabilite in € 1.100,00.

In conclusione l'affrancazione totale dalla regia trazzera n. 138, pertanto, sommando le tre aliquote, avrà un costo totale di circa € 3.506,37.

Si evidenzia che la quantificazione del costo di affrancazione è stato calcolato sulla scorta delle informazioni ricevute dai funzionari dell'ufficio interpellato e dal certificato di Demanialità e può essere suscettibile di minime variazioni tenuto conto che l'importo esatto sarà computato dal medesimo ufficio competente in base all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della relativa *istanza di legittimazione*.

#### **CALCOLO COSTO AFFRANCAZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

Tenuto conto che l'unità immobiliare è inserito in un complesso condominiale e che il valore condominiale del bene pignorato equivale a 18,90 millesimi (in base alla certificazione condominiale del 01/04/2022), il costo di affrancazione trazzerale attribuibile al bene staggito è pari a  $€ 3.506,37 / 1.000 \times 18,90 = € 66,27$ .

In definitiva ponderando l'eventuale spesa per il tecnico professionista nell'attività di presentazione della relativa pratica e delle spese accessorie di istruttoria il costo totale di affrancazione si può stimare in € **500**





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

Il prezzo di base d'asta, calcolato in perizia e pari a € 114.000, rettificato in base al calcolo del costo di affrancazione dalla reggia trazzera è pari (arrotondato) a € **113.500**.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 15/12/2023

Esperto Stimatore

***Ing. Fabrizio Ferro***



**ELENCO ALLEGATI**

1. Certificato di destinazione urbanistica
2. Attestato di Demanialità
3. VAM (Valori agricoli medi)
4. Documentazione catastale

