

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 MAIOR SPV s.r.l.

Contro XXXXXXXXXX

Esecuzione n. 02/2022

PERIZIA DI STIMA

1. Mandato di consulenza e premessa

Con provvedimento del 11-07-2023, 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 18-07-2023, 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).

Poiché gli esecutati non hanno prodotto gli atti di provenienza, la sottoscritta si è dovuta recare due volte presso l'archivio notarile di Palermo e due volte presso l'archivio notarile di Trapani per fare richiesta e ritirare i documenti necessari alla corretta ricostruzione della provenienza dell'immobile oggetto di perizia.

Come si evince dal verbale di sopralluogo (XXX) , la sottoscritta, insieme al custode nominato, si è, inoltre, recata due volte 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 fabbricato, sito nel territorio del Comune di Partinico (Palermo) nella contrada Margi, con terreno circostante di pertinenza, in testa ai signori XXXXXXXX e XXXXXXXX; in Catasto censito al foglio 55 del Comune di Partinico, particella 843 sub 1, e corte esclusiva di pertinenza al catasto terreni su foglio 55, particella 843. Il fabbricato è composto da cinque vani oltre accessori ed è esteso 100mq circa; insiste su corte esclusiva di pertinenza di mq 550 circa, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il XXXXXXXX.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà per 1/2 ciascuno) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di di acquisto del 20/03/2009, rogante Dott. XXXXXXXX.

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: Fabbricato elevato ad un piano fuori terra con aerea libera di pertinenza, consistenza catastale 5 vani oltre accessori (mq 100 circa) e corte esclusiva di pertinenza estesa circa 550 mq, sito nel territorio del Comune di Partinico, provincia di Palermo, contrada Margi. Identificato al N.C.E.U. del comune di Partinico (G348) al foglio 55, particella 843 sub.1. Confinante con trazzera, Magno Bartolo su due lati e Di Marco Michelangelo.

3. Risposta al quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere



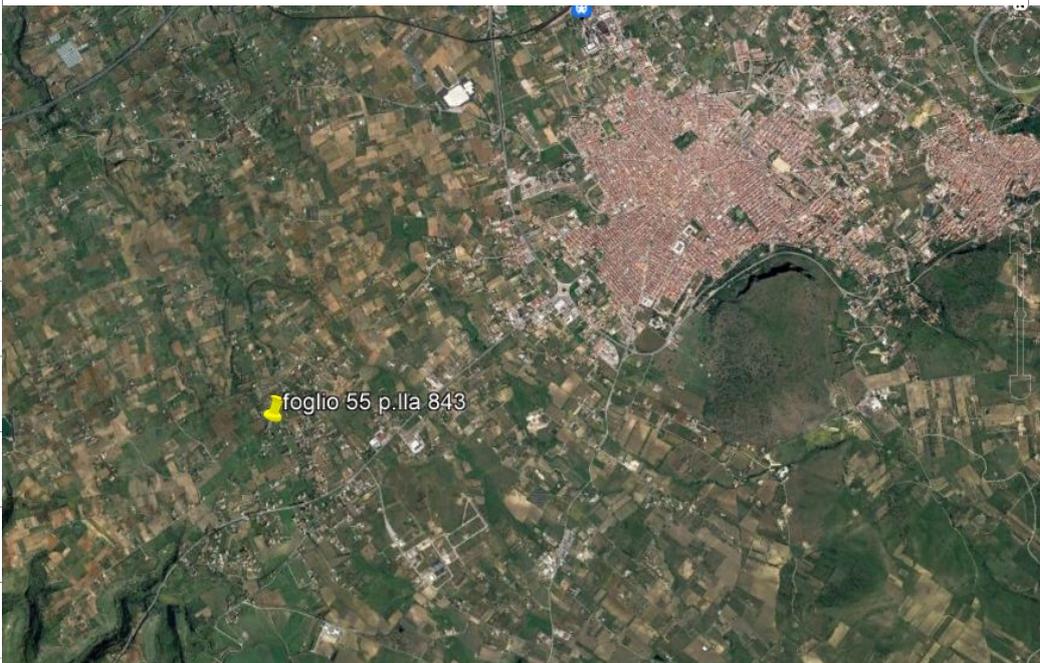
alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra con aerea libera soprastante ed area libera di pertinenza, consistenza catastale 5 vani oltre accessori, sito nel territorio del Comune di Partinico, provincia di Palermo, contrada Margi. Identificato al N.C.E.U. del comune di Partinico (G348) al foglio 55, particella 843 sub.1.

Confinante con trazzera, Magno Bartolo su due lati e Di Marco Michelangelo.

Composto da grande vano cucina-soggiorno, corridoio disimpegno, due camere, due ripostigli con piccola finestra, wc; ulteriori due locali di sgombero con accesso dall'esterno il tutto per mq 100 circa oltre terreno di pertinenza esteso circa 550mq.

La contrada Margi, a sud-ovest rispetto al centro abitato di Partinico, ha destinazione sostanzialmente agricola con case sparse; la sua vicinanza con il centro abitato fa sì che alcune abitazioni siano utilizzate tutto l'anno. La zona, non è servita dalle attrezzature cittadine fatta eccezione per rete idrica e rete elettrica. La strada di accesso all'immobile è in terra battuta.



-Aerofotogrammetria d'insieme del territorio del Comune di Partinico con individua-



zione fabbricato oggetto di esecuzione (all.4)



-Individuazione fabbricato oggetto di esecuzione in contrada Margi, Partinico (All.5)

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

38°01'51.3"N 13°05'04.2"E

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una costruzione isolata con circostante corte di pertinenza, ubicata in contrada Margi nell'agro del Comune di Partinico.

All'esterno la costruzione è priva di intonaco di finitura, con infissi esterni in pannelli di ferro e copertura piana; all'interno gli ambienti sono in pessime condizioni di manutenzione, con tracce di umidità proveniente dalle coperture, infissi mancanti, intonaci distaccati ed evidenti segni di degrado generale e delle strutture. Sulle coperture è stata realizzata una struttura precaria in pannelli del tipo "Onduline sottocoppo" per ovviare alle infiltrazioni di acqua piovana.

All'esterno, nel terreno circostante, è stata realizzata in assenza delle necessarie autorizzazioni, una costruzione in muratura adibita a ricovero per animali. Il terreno circostante è inoltre ingombro di materiali da costruzione e macerie di vario tipo.

Nel complesso, il fabbricato è in pessime condizioni d'uso ed attualmente non abita-



bile in quanto non soddisfacente i requisiti minimi di salubrità ed igiene.

Il terreno di pertinenza è recintato con paletti e rete metallica parzialmente caduta e vi si accede tramite cancello in ferro i cui pilastri sono in pessime condizioni di manutenzione (all.6 e 7).





Viste degli esterni (All.6)

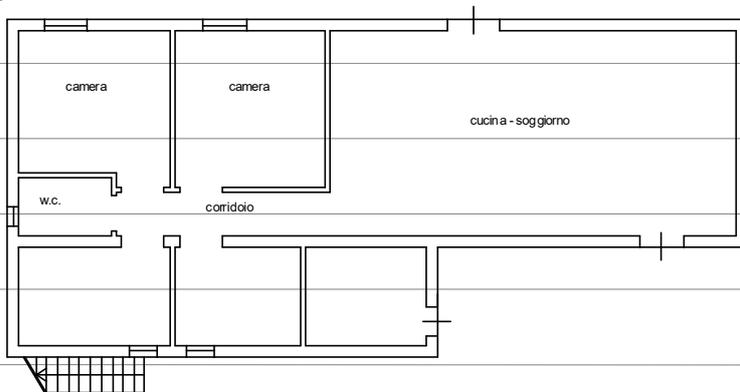






Viste degli interni (All.7)

Il sopralluogo effettuato ed i rilievi metrici e fotografici eseguiti non hanno evidenziato diffomità fra la situazione di fatto e la planimetria catastale per quanto riguarda la distribuzione interna(All.8 / 9);



Planimetria stato dei luoghi (All.8)



Planimetria catastale (All.9)



Il raffronto fra il rilievo metrico eseguito e la planimetria catastale hanno evidenziato che in quest'ultima il w.c. risulta privo di porta di comunicazione. Ai fini di rettificare quanto rappresentato nella planimetria catastale è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio un "Docfa per esatta rappresentazione grafica".

Il sopralluogo ha invece evidenziato la presenza di un volume accessorio realizzato in aderenza al fabbricato dal lato del prospetto posteriore (All.10)



All.10

All.11

e di un ulteriore volume accessorio realizzato all'estremità posteriore del lotto di terreno di pertinenza (All.11). Entrambi i manufatti, in pessime condizioni d'uso ed in stato di avanzato degrado, sono realizzati con segati di tufo posati direttamente sul terreno e privi di adeguate fondamenta, copertura precaria, pavimentazione interna in battuto di terra e pareti prive di finitura.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione dei suddetti volumi rientra nelle fattispecie di cui all'art.31 del DPR 380/2001 in quanto privi di permesso di costruire.

Entrambi i volumi non soddisfano i requisiti statici ed igienico-sanitari minimi di conseguenza la sottoscritta ritiene opportuna e più conveniente anche dal punto di vista economico, la demolizione degli stessi.

Sul retro prospetto dell'immobile è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro e



copertura in pannelli di fibrocemento, priva delle necessarie autorizzazioni e in precarie condizioni strutturali (All.12). Anche per tale manufatto è necessaria la demolizione.



All.12

Dal punto di vista urbanistico ai sensi del D.L. 222 del 5 Novembre 2016, la demolizione e dismissione dei suddetti manufatti va eseguita previa presentazione di CILA al Comune di Partinico.

Si segnala anche la presenza di notevoli segni di degrado dovuti ad assenza di manutenzione e ad infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture che hanno causato, fra l'altro, l'ammaloramento dei ferri di armatura del solaio e della scala di accesso alla copertura. La sottoscritta ritiene che tale situazione, sebbene non sembrerebbe implicare un pericolo immediato, debba essere posta all'attenzione di chi di competenza affinché eventualmente si possa programmare un intervento di messa in sicurezza.

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.

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

XXXXXXXXXX

Nell'estratto catastale storico per immobile, è riportata la variazione del 21-11-2008, pratica n.XXXXXX in atti dal 21-11-2008 Ampliamento-demolizione parziale.

Come riportato nell'atto di provenienza del XXXXXXXX, l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01-09-1967, in conformità alle disposizioni urbanistiche allora vigenti, ma successivamente, a seguito di modificazioni apportate in assenza di strumenti urbanistici, è stata avanzata istanza di sanatoria al Comune di Partinico, in data 22-03-2004, prot. n.XXXX, definita con rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.XXXXX del 26-11-2008 (fasc. 5/B).

5. Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Lotto 1: Fabbricato elevato ad un piano fuori terra con aerea libera di pertinenza, consistenza catastale 5 vani oltre accessori e corte esclusiva di pertinenza etesa circa 550mq, sito nel territorio del Comune di Partinico, provincia di Palermo, contrada Margi. Identificato al N.C.E.U. del comune di Partinico (G348) al foglio 55, particella 843 sub.1. Confinante con trazzera, Magno Bartolo su due lati e Di Marco Michelangelo.

Pessime condizioni d'uso.

Lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.

Necessaria presentazione presso Agenzia del Territorio di Docfa per esatta rappresentazione grafica.



Volumi privi del permesso di costruire e privi dei requisiti minimi di staticità ed igiene e salubrità e tettoia in fibrocemento da demolire.

L'immobile non è dotato di APE.

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono forfettariamente stimati in euro 5.000,00.

PREZZO BASE EURO 35.450,00 (trentacinquemila quattrocentocinquanta / 00)

6. Quesito n.5

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

Le provenienze dello storico ventennale, alla data del 24-04-2023, sono:

- Successione ereditaria UR sede Palermo del 30-04-2023, XXXXXXXX
- Atto notarile pubblico di compravendita 09-03-2006, notaio XXXXXXXX
- Scrittura privata di divisione autenticata del 14-03-2007 XXXXXXXXXX

7. Quesito n.6

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

Come asseverato nell'atto di compravendita del 20-03-2009 a firma del notaio dott. XXXXXx il bene pignorato è stato realizzato in data anteriore al giorno 1 Settembre 1967, in conformità alle disposizioni urbanistiche allora vigenti, ma successivamente, a seguito di modificazioni apportate in assenza di strumenti urbanistici, è stata avanzata istanza di sanatoria al Comune di Partinico, in data 22-03-2004, prot. n.XXX definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.XXXX del 26-11-2008 (fasc. 5/B).

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la presenza di n.2 piccoli volumi in pessime condizioni d'uso e di una tettoia in ferro e pannelli di fibrocementi, la cui realizzazio-



ne è priva delle necessarie autorizzazione. In considerazione delle pessime condizioni d'uso e dell'assenza dei requisiti minimi igienico sanitari e statici se ne ritiene opportuna la dismissione previa presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata presso il Comune di Partinico, Settore Edilizia Privata.

7. Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data del sopralluogo effettuato entrambi gli esecutati risultano residenti presso l'immobile. Come si evince dal verbale di sopralluogo in allegato 2, gli esecutati hanno dichiarato di non abitare l'immobile a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto.

8. Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 27-01-2022 a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco, nel ventennio antecedente alla data del 21-01-2022 l'immobile oggetto di esecuzione è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri immobiliari, ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria n.XXXXXX per Euro 230.000,00 di cui 115.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni giusta scrittura privata del 20-03-2009 XXXXXX;
- Pignoramento immobiliare n.XXXXXX in favore di MAIOR SPV s.r.l. con sede in Conegliano, contro XXXXX pubblico ufficiale UNEP – Corte d'Appello di Palermo, in data 16-12-2021 rep.XXXXXX.

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 55mq e gli 110mq, su lotti di terreno di pertinenza con estensione compresa fra i 500mq ed i 1500mq, 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 zona R2 “Extraurbana – zone rurali” per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale fornisce un valore medio di €*mq 422,50 (All.15).

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 simili 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 per quanto riguarda l’immobile, e di ricavare un valore medio di circa 35,00 €*mq per il terreno di pertinenza.

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 l'assenza di reti e servizi pubblici fatta eccezione per l'erogazione della corrente elettrica, 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 pessime con evidenti segni di degrado $Ksi = 0,60$

-Parametro funzionale: $Kfu = 0,50$

-Parametro urbanistico: difformità urbanistiche e catastali da regolarizzare $Ku = 0,70$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = (Kz + Ks + Kfu + Ku) / 4 = 0,65$$

Valutazione del bene

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

Euro $422,50 * 0,65 * mq\ 100 =$ Euro 27.462,00 valore della costruzione

Euro $35,00 * mq\ 550 =$ Euro 19.250,00 valore del lotto di terreno di pertinenza

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

$$\text{Euro } 27.462,00 + \text{Euro } 19.250,00 = \text{Euro } 46.712,00$$

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 5.000,00;

Da cui:

valore ai fini dell'esecuzione immobiliare:

Euro 46.712,00 – Euro 5.000,00 = Euro 41.712,00

In cifra tonda Euro 41.700,00 (quarantunomila settecento / 00).

Riassumendo:

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

Euro 46.712,00

Valore ai fini dell'esecuzione immobiliare

Euro 41.700,00

Prezzo base d'asta

Euro 35.450,00

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

