

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 307/2022**  
**GIUDICE DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE**  
**PERIZIA ESTIMATIVA**

**Creditore:** Prisma SPV S.R.L. (C.F. 05028250263)

**Debitore:** (A)

**Palermo, 04/05/2024**

**L'esperto stimatore**  
**Arch. Giuseppe Licata di Baucina**



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 16/05/2023 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto.

In data 18/05/2023 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.).

Lo scrivente dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione inviata dal Custode Giudiziario al debitore oggetto del presente procedimento esecutivo, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 19/12/2023 ore 12:00.

Medesima comunicazione veniva inviata dal Custode Giudiziario al creditore pignorante. Nella data concordata erano presenti, presso l'immobile oggetto della causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Rosaria Augugliaro (Custode Giudiziario) e (A).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso il bene oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'*Agenzia del Territorio – Catasto* del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie e Condoni Edilizio* del Comune di Palermo.



## CONTROLLI PRELIMINARI

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 12/07/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato negativo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere incompleta in quanto non è risultata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte dei danti causa della debitrice esecutata. Successivamente il creditore precedente ha quindi provveduto in data 31/10/2023 a depositare la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità mancante.

### QUESITO N. 1

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

Dall'esame della visura catastale storica e della certificazione notarile redatta in data 27/10/2023 dal Notaio Dott. Antonio Trotta, allegata agli atti della procedura, risulta che il bene pignorato è il seguente:

- appartamento di tipo economico sito nel Comune di Palermo, Via Rosolino Colella n. 15, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, particella 703 subalterno 10 categoria A/3 e intestato a (A) proprietà per 1/1.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali dell'esecutata sul bene in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di acquisto trascritto in suo favore e reperito dallo scrivente.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura





10.

Detto immobile confina a nord con fabbricato adiacente (foglio 28 particella 639), a est con vano scala e con unità immobiliare complanare (subalterno 11), a sud con corte esterna condominiale (foglio 28 particella 709) e a ovest con corte esterna condominiale (foglio 28 particella 703).

## **QUESITO N. 2**

### ***Descrizione materiale del lotto***

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona a ovest della città di Palermo e all'interno del quartiere di Cruillas.

Il quartiere è caratterizzato da una alta densità abitativa, ovvero complessi condominiali con destinazione residenziale e commerciale di tipo prevalentemente economico e popolare. La zona inoltre dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, risulta realizzato nel 1974 con struttura mista in c.a., solai in latero cemento e copertura piana. Lo stesso risulta composto da piano scantinato, piano rialzato e due piani fuori terra e dotato di corpo scala interno.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

L'ingresso al fabbricato avviene mediante un portoncino metallico a doppia anta prospiciente direttamente su Via Rosolino Colella che permette l'ingresso all'androne condominiale al cui interno è ubicata una scala in muratura, rivestita in marmo, che



consente di raggiungere il piano terzo ove è ubicato sulla sinistra salendo le scale il portoncino di ingresso dell'abitazione oggetto della presente relazione.

L'unità immobiliare, che dispone di una doppia esposizione esterna, è composta da un ingresso, una cucina, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e un ampio balcone parzialmente chiuso a veranda.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultato essere scadente.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in grès porcellanato.

Le pareti di tutti gli ambienti interni sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura di vari colori per interni. Le pareti del servizio igienico e del vano cucina sono invece in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio con vetrocamera dotati di cassonetto e avvolgibili in pvc.

Il servizio igienico è dotato di doppio lavabo, vaso igienico, bidet, box doccia e vasca da bagno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia. Alla data di accesso non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario.

L'immobile non risulta dotato dell'impianto di riscaldamento, mentre il raffrescamento degli ambienti interni viene garantito dalla presenza di due pompe di calore. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene garantita dalla presenza di un boiler elettrico ubicato nel balcone.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e tv.



L'unità immobiliare non possiede dotazioni condominiali così come inoltre dichiarato dal debitore nel verbale di accesso.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è di circa 2,80 m.

L'immobile risulta essere provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia.

L'immobile ha una superficie utile netta di circa 79 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

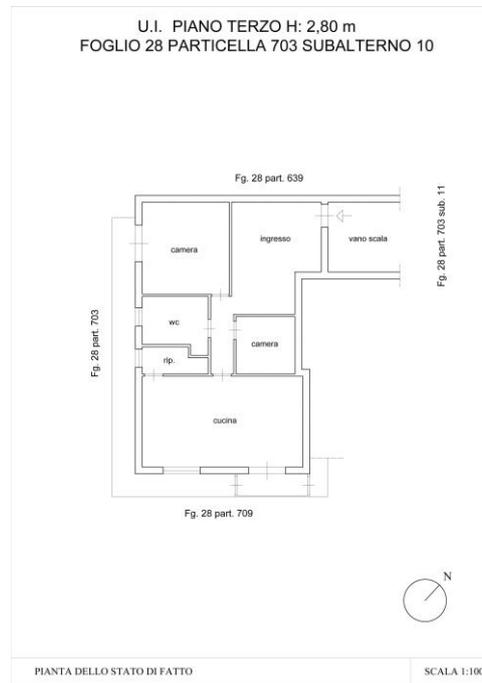
- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;
- 4) 25% della superficie dei balconi.

Di seguito la tabella riepilogativa:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE (%)</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>
<b>Superficie Calpestabile</b>	79,00	100%	79,00
<b>Muri interni e perimetrali</b>	8,00	100%	8,00
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	6,00	50%	3,00
<b>Balcone</b>	20,00	25%	5,00
<b>Totale</b>			<b>95</b>



Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



### FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



*Vista da corte interna*

~ 8 ~





*Vista da corte interna*



*Ingresso Via Rosolino Colella*



*Ingresso appartamento*



## FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



*Vano ingresso*



*Vano ingresso*



*Vano camera da letto*

~ 10 ~

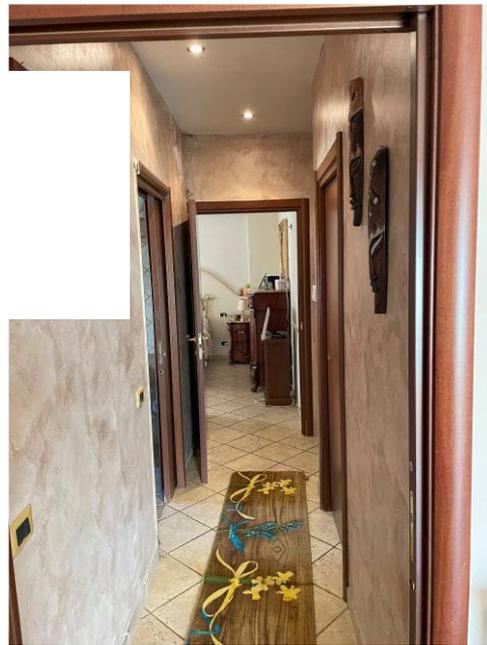




*Vano cucina*



*Vano camera da letto*



*Vano Disimpegno*



*Vano wc*

~ 11 ~





*Balcone*

### **QUESITO N. 3**

#### ***Identificazione catastale del bene***

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l'Agazia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) al Foglio 28 Particella 703 Subalterno 10 Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 6 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale 94 mq – 87 mq escluse aree scoperte Rendita € 255,65 – Via Rosolino Colella n. 15 Interno 7 Piano 3.

Nella visura catastale storica al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione dell'unità immobiliare fino al 01/01/1989 (impianto meccanografico), dati derivanti da:

- variazione del 30/10/1986 in atti dal 02/12/1999 frazionamento e var. della destinazione (n. 35020/1986);
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria: data



di presentazione 30/10/1986, prot. n. A);

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

La suindicata unità immobiliare deriva dalla soppressione dell'originaria unità corrispondente con il subalterno 7, in seguito alla variazione in soppressione del 30/10/1986 in atti dal 02/12/1999.

Dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare i passaggi catastali sono i seguenti:

- dall'impianto fino al 29/06/1984 l'immobile risulta intestato a  
proprietà per 500/1000 e a  
proprietà per 500/1000;
- dal 29/06/1984 fino al 30/10/1986 l'immobile risulta intestato a  
proprietà in regime di comunione dei beni e a  
proprietà in regime di comunione dei beni;
- dal 30/10/1986 fino al 19/04/2003 l'immobile risulta intestato a  
proprietà per 3/4 in comunione legale e a  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei  
beni;
- dal 19/04/2003 fino al 20/03/2007 l'immobile risulta intestato a  
proprietà per 1/30, a  
proprietà per 1/30, a  
proprietà per 1/30, a  
proprietà per 25/30 e a  
proprietà per 1/30;



- dal 20/03/2007 fino ad oggi l'immobile risulta intestato a (A) proprietà per 1/1.

Non essendo il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente ha quindi ritenuto non necessario reperire l'estratto catastale storico anche per il periodo antecedente la meccanizzazione del catasto.

Dalla visura catastale risulta che la particella corrispondente al Catasto Terreni è identificata con il Foglio 20 Particelle 703 e 709.

Dalla visura catastale (Catasti Terreni) la suindicata particella 703 risulta classificata come Ente Urbano con una superficie catastale di 512 mq a seguito di:

- tipo mappale del 02/09/1975 pratica n. 474906 in atti dal 29/08/2000 TM 1921/75 (n. 1921.1/1975).

Dalla visura catastale (Catasti Terreni) la suindicata particella 709 risulta classificata come Ente Urbano con una superficie catastale di 640 mq a seguito di:

- tipo mappale del 05/07/1974 pratica n. 472927 in atti dal 25/08/2000 TM 1393/74 (n. 1393.1/1974);
- tipo mappale del 13/11/1991 pratica n. 480564 in atti dal 05/09/2000 TM 5433/91 (n. 5433.1/1991).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nell'atto di compravendita e nelle risultanze catastali.

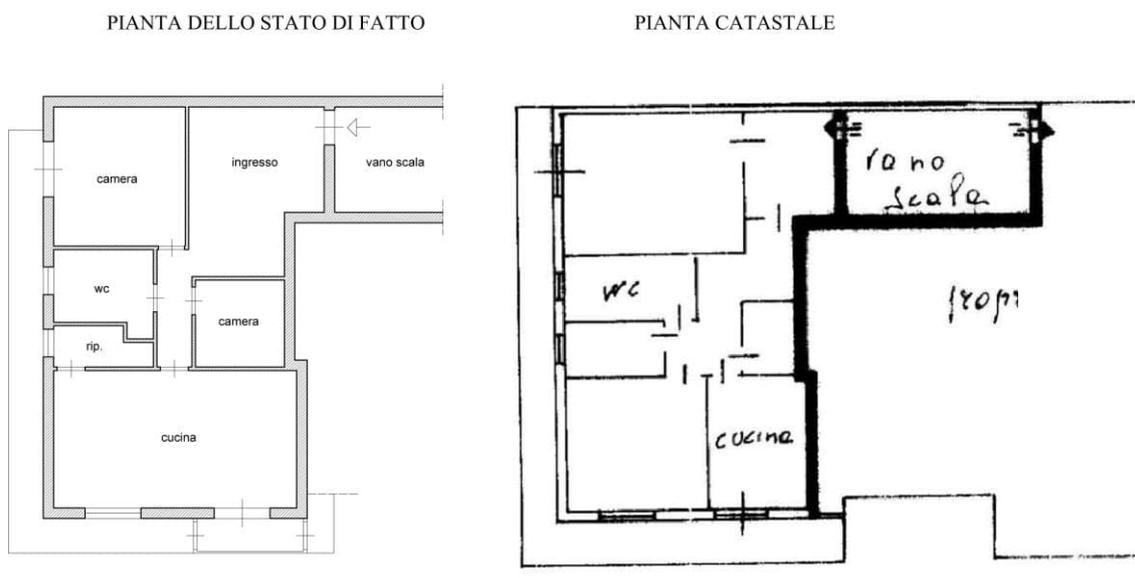
A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e alla parziale chiusura del balcone a veranda.

Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della



planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la “*Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria*”.

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati in € **500,00** (diconsi euro cinquecento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene. Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale.



#### **QUESITO N. 4**

##### ***Schema sintetico-descrittivo del lotto***

**Lotto Unico:** Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare ubicata in Palermo Via Rosolino Colella n. 15 interno 7 piano 3; è composta da un ingresso, una cucina, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e un ampio balcone parzialmente chiuso a veranda; confina a nord con fabbricato adiacente, a est con vano scala e con unità immobiliare complanare, a sud e a ovest con corte esterna condominiale; il descritto stato



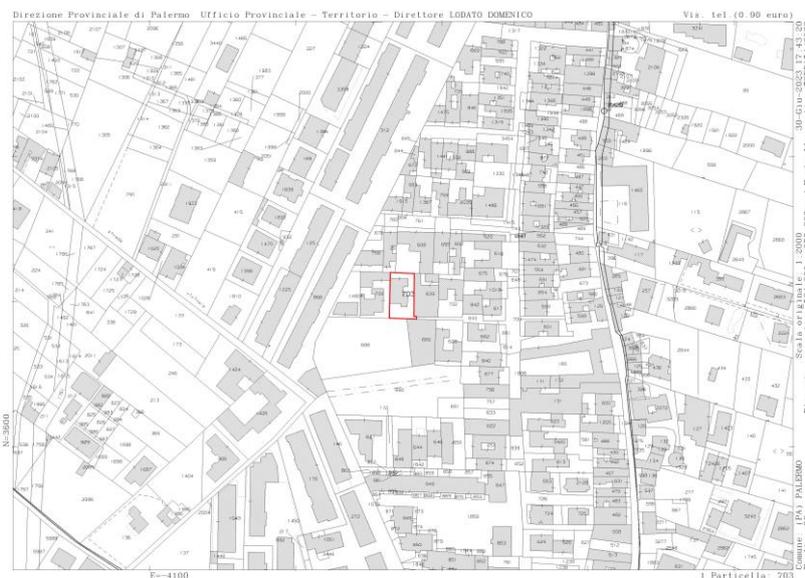
dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e alla parziale chiusura del balcone a veranda; vi è licenza edilizia n. 1095 del 13/11/1974, certificato di abitabilità n. 13668 del 20/11/1975 e successiva domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 7765 del 28/10/1986 che necessita di essere espletata per l'ottenimento della concessione; non risulta emesso ordine di demolizione del bene; l'unità immobiliare ricade in Zona Territoriale Omogenea B2 (aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq).

**PREZZO BASE € 52.500,00 (diconsi euro cinquantaduemilacinquecento/00).**

### **QUESITO N. 5**

#### ***Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta annotato al Foglio di Mappa 28 Particella 703 così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata in rosso la particella interessata.



L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata in piena proprietà per atto di compravendita del 20/03/2007 numero di repertorio 18501/5918 Notaio Vincenzo Marretta trascritto in data 26/03/2007 ai nn. 23020/15034, da potere di

per il diritto di proprietà di 25/30, di

per il diritto di proprietà di 1/30 in regime di bene personale,

di per il diritto di proprietà di 1/30 in

regime di bene personale, di

per il diritto di proprietà di 1/30 in regime di bene personale, di

per il diritto di proprietà di 1/30 in regime di bene personale e di

per il diritto di proprietà di 1/30 in regime

di bene personale.

In capo a

la quota di 1/4 è pervenuta in forza di

certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 15/12/2005 num. rep.

14/249/5 Ufficio del Registro di Palermo) trascritto in data 19/08/2009 ai nn.

65772/46556, da potere di per il diritto

di proprietà di 1/4 (con atto per causa morte ai rogiti del Notaio Vincenzo Marretta rep.

n. 18501 del 20/03/2007 e trascritto il 23/10/2023 ai nn. 51335/39656, risulta accettazione

tacita di eredità da parte degli eredi).

In capo a la quota di 1/4 è pervenuta in forza di atto di compravendita

del 29/06/1984 numero di repertorio 48775 Notaio Francesco Catania trascritto in data

28/07/1984 ai nn. 31019/25231, da potere di per la quota di metà

(poiché l'altra metà appartiene alla stessa parte acquirente con titoli anteriori al



ventennio).

La restante quota di 1/2 in capo a \_\_\_\_\_ è pervenuta in forza di titoli anteriori al ventennio.

### **QUESITO N. 6**

#### ***Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l'*Agenzia del Territorio – Catasto* del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso gli uffici *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie e Condoni Edilizio* del Comune di Palermo, relaziona quanto di seguito.

Le particelle n. 703 e 709 del foglio di mappa n. 28 ricadono, come da *Certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dal Comune di Palermo in data 23/04/2024, a seguito dell'istanza presentata dallo scrivente registrata al prot. n. 259114 del 13/03/2024, in Zona territoriale omogenea B2 (aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq).

La particella n. 703 ricade in maggior parte all'interno di una zona con pericolosità idraulica con "livello di pericolosità moderata – P2", secondo la carta della pericolosità per fenomeni di esondazione della previsione di Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto. La stessa ricade inoltre in maggior parte all'interno di una zona con pericolosità con Rischio Idraulico con "livello di rischio elevato – R3", secondo la carta del rischio per fenomeni di esondazione, del Progetto di Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto.



Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico *Sportello Autonomo Concessioni Edilizie* del Comune di Palermo, assunta al protocollo al n. 7840 del 04/01/2024, e presso l'ufficio tecnico *Condono Edilizio*, assunta al protocollo al n. 206021 del 23/02/2024, riguardanti qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo all'unità immobiliare pignorata.

Dalle indagini effettuate presso i suddetti uffici e dalla documentazione acquisita è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n. 1095 del 13/11/1974;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 20/11/1975 prot. n. 13668;
- Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge n. 47/85, prot. n. 7765 del 28/10/1986.

In data 27/02/2024 l'ufficio tecnico *Condono Edilizio* del Comune di Palermo comunicava a mezzo pec allo scrivente che *“da ricerche effettuate nei nostri archivi il fascicolo di sanatoria n. 7765/87 a nome \_\_\_\_\_ non è al momento reperibile”*.

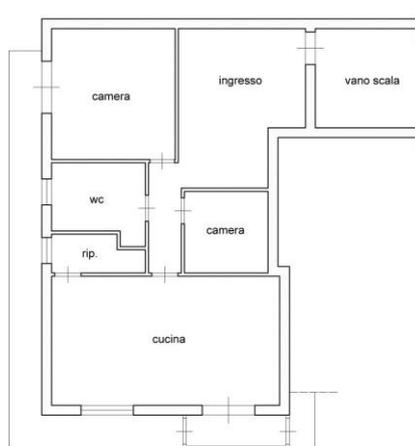
Nell'atto di compravendita del 20/03/2007 risulta dichiarato che *“è stata pagata per intero l'oblazione dovuta, come risulta dai seguenti versamenti sul c/c postale n. 255000, e precisamente: bollettino n. 179 del 28/10/1986 di lire 142.000 Uff. Postale di Canicattì, bollettino n. 917 del 27/01/1987 di lire 146.000 Uff. Postale di Racalmuto, bollettino n. 148 del 27/04/1987 di lire 149.000 Uff. Postale di Racalmuto; che è stata pagata l'intera somma dovuta a titolo di oneri di concessione, come risulta dal versamento sul c/c postale n. 15477904, effettuato presso l'Uff. Postale 43/168 (bollettino n. 168 del 07/03/2006 per*



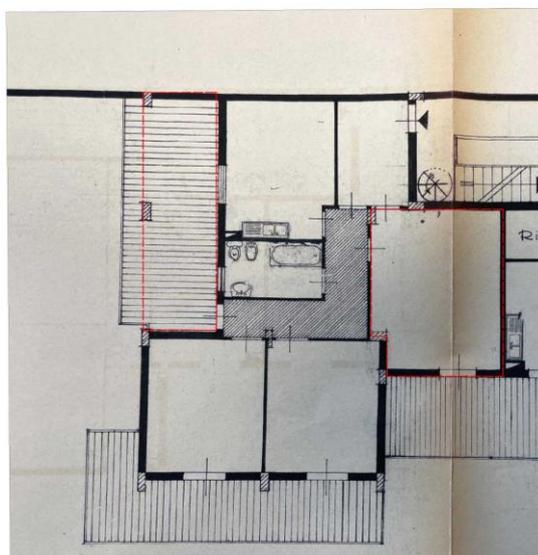
euro 1.607,22; che la domanda di concessione in sanatoria non è infedele e non è stata rigettata; che il fabbricato in oggetto non è sottoposto ai vincoli di cui all'art. 32, comma 3°, legge 1985/47 e successive modifiche; che il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dall'art. 39, comma 4°, Legge 724/1994”.

Considerato quindi che lo scrivente non ha potuto quindi prendere visione della pratica della domanda di Concessione in Sanatoria presentata e che anche il debitore non si trova in possesso della sopraccitata documentazione, per determinare la tipologia di abuso da sanare e il calcolo dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione e di costruzione si è preso come riferimento le planimetrie del progetto approvato e dello stato dei fatti. Così come si evince dal raffronto delle planimetrie è stato realizzato un ampliamento della superficie abitabile in prossimità di parte del balcone lato ovest e lo scorporo e fusione di un vano abitabile con l'unità immobiliare complanare.

PIANTA DELLO STATO DI FATTO



PIANTA PROGETTO APPROVATO



Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene quindi che i costi necessari e presumibili, per il completamento della domanda presentata ed il conseguente ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, possono essere quantificati, in via approssimativa e



salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **4.000,00** (diconsi euro quattromila/00) comprendenti l'oblazione, misurata in base alle tipologie di abuso come da Legge 47/85, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, gli interessi legali, gli onorari professionali e i diritti di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Successivamente all'ottenimento del titolo suindicato e per il completamento dell'iter burocratico lo scrivente ritiene necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, a firma di un tecnico abilitato che certifica le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico e la conformità dell'opera al progetto presentato e la conseguente agibilità. I costi necessari e presumibili, per l'ottenimento del certificato di agibilità, possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00) comprendenti gli onorari professionali e i diritti di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Per la regolarizzazione della veranda realizzata nel balcone della cucina, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione da parte di un tecnico abilitato della Comunicazione/Asseverazione per opere interne ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 4/2003 per opere eseguite. I costi necessari e presumibili, per la regolarizzazione della veranda, possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **1.000,00** (diconsi euro mille/00) comprendenti gli onorari professionali, l'oblazione dovuta per struttura precaria e i diritti di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di



stima del bene.

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

### **QUESITO N. 7**

#### ***Stato di possesso attuale dell'immobile***

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici del debitore, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile risulta abitato da (B) congiuntamente con il suo nucleo familiare e con regolare contratto di locazione registrato in data 31/12/2018. Lo stesso è stato stipulato per la durata di 3 anni con decorrenza dal 01/01/2019 e scadenza il 31/12/2022 e in tale data è stato prorogato di diritto di ulteriori due anni.

Il suindicato contratto di locazione risulta quindi opponibile alla procedura essendo stato registrato in data antecedente al pignoramento. Il canone di locazione non risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

### **QUESITO N. 8**

#### ***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dalla certificazione notarile, allegata agli atti, redatta dal Notaio Antonio Trotta in data 27/10/2023, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

- Iscrizione nn. 23021/5505 del 26/03/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Marretta da Palermo in data 20/03/2007 rep. n. 18502/5919 a favore di Banca di Roma S.p.A. (C.F. 06978161005) contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;



- Trascrizione nn. 30357/22962 del 02/08/2018, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Corte D'Appello di Palermo in data 13/07/2018 rep. n. 4401/2018 a favore di Unicredit S.p.A. (C.F. 00348170101) contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- Trascrizione nn. 45460/36203 del 23/09/2022, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Unep Corte D'Appello di Palermo in data 25/07/2022 rep. n. 4272/2022 a favore di Prisma SPV S.R.L. (C.F. 05028250263) contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;

Considerato che il precedente pignoramento nei confronti di (A), portante il n. R.G. 461/2018, risulta estinto in data 22/10/2019, come da certificazione del Tribunale di Palermo del 05/01/2023, emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Durante l'accesso ai luoghi e dalle successivi indagini effettuate dallo scrivente è stato verificato che esiste un condominio costituito così come inoltre dichiarato nel verbale di accesso, ma che non è stato possibile verificare l'esistenza di un eventuale regolamento condominiale e la trascrizione dello stesso.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 23021/5505 del 26/03/2007 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;



- Trascrizione nn. 45460/36203 del 23/09/2022 nascente da verbale di pignoramento gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto.

Gli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6 è pari a € 7.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 500,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

#### **QUESITO N. 9**

***Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale***

Dalla documentazione esaminata lo scrivente ha avuto modo di verificare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

#### **QUESITO N. 10**

***Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è quindi di piena proprietà.

#### **QUESITO N. 11**

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

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato da (A) nel verbale di accesso ai luoghi di causa, è presente un condominio costituito.



Lo scrivente ha pertanto contattato telefonicamente e a mezzo pec, in data 21/03/2024 e 29/04/2024, l'amministratore dello stabile condominiale senza avere alcun riscontro.

Per questo motivo non è stato possibile acquisire le informazioni inerenti l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie (fisse di gestione e di manutenzione), delle spese straordinarie già deliberate e delle spese condominiali scadute e non pagate relative agli ultimi due anni.

### **QUESITO N. 12**

#### ***Valutazione del bene***

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni di tipo economico" siti nella specifica zona urbana interessata.



Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2023 ed al 2° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona “Suburbana / Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – Cep - Borgo Nuovo - Mango” (codice di zona E19), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.100,00.

Anche i valori per la medesima zona “Suburbana / Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – Cep - Borgo Nuovo - Mango” (codice di zona E19), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.100,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 950,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico “*Borsino Immobiliare*”, il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di fascia media nella zona “Zona Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – Cep – Borgo Nuovo - Mango” è di €/mq 1.135,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato anche il portale telematico “*immobiliare.it*” secondo il quale il valore medio aggiornato (marzo 2024) degli immobili residenziali nella zona “Zona Cruillas – Michelangelo Alta” è di €/mq 1.156,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da gennaio dell'anno 2023



fino a gennaio dell'anno 2024. A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 8 schede di compravendite dichiarate di immobili con caratteristiche analoghe (categoria catastale A/3) ed ubicati all'interno di un area avente un raggio di ricerca di 200 metri dal bene in oggetto. Dall'analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio di vendita è di €/mq 899,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 950,00 + \text{€ } 1.135,00 + \text{€ } 1.156,00 + \text{€ } 899,00) / 4 = \text{€/mq } \mathbf{1.035,00}.$$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano terzo senza ascensore	<b>0,80</b>
– <i>STATO DI CONSERVAZIONE</i> : da ristrutturare	<b>0,90</b>
– <i>LUMINOSITA'</i> : luminoso	<b>1,05</b>
– <i>ESPOSIZIONE E VISTA</i> : esterna	<b>1,05</b>
– <i>ETA' EDIFICIO</i> : oltre 40 anni (stato scadente)	<b>0,85</b>
– <i>RISCALDAMENTO</i> : assente	<b>0,95</b>
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO:</b>	<b>0,64</b>

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } \mathbf{1.035,00} \times \mathbf{0,64}) = \text{€/mq } 662,40 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } \mathbf{660,00}.$$

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: (mq **95** x €/mq **660,00**) = € **62.700,00** (diconsi euro sessanta duemilasettecento/00).



Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale precedentemente stimati in € 7.500,00.

Per tale ragione il valore del bene è pari a:

**(€ 62.700,00 - € 7.500,00) = € 55.200,00 (diconsi euro cinquantacinquemila duecento/00).**

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 5% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del bene pari a € 52.500,00 (diconsi euro **cinquantaduemilacinquecento/00**).

### **QUESITO N. 13**

#### ***Valutazione della quota indivisa***

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare e per tale ragione la quota in titolarità dell'esecutata non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

### **ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale



- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 9: Documentazione condominiale
- ALLEGATO N. 10: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 11: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 04/05/2024

**L'esperto stimatore**

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

