

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. n. 417/2022

G.Es. Dott. ssa Valentina Imperiale

PERIZIA LOTTO UNICO
(per pubblicità)

Unità immobiliare, ad uso residenziale, sita a Palermo, in Via Giuseppe Silvestri n.5, p.T
(Fg.7 p.lla 664 sub 2 e p.lla 884 graffate)

LOTTO UNICO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

BANCA SELLA S.P.A.

Oggi Kruk INVESTIMENTI S.R.L. (e per essa Kruk Italia S.R.L.)

(rappresentata dallo Studio Legale Avv.Cinzia Maria Bernini Asti

In sostituzione dell'Avv. Elisa Morici)

CONTRO

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Daniele Di Cristina

ESPERTO STIMATORE
Arch. Daniela Inzerillo
Via Paolo Paternostro n.41 - 90138 Palermo
arch.danielainzerillo@gmail.com
daniela.inzerillo@archiworldpec.it



PERIZIA LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- Premessa e mandato
- Svolgimento delle operazioni peritali
- Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 08/03/2023 il G.Es. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Daniela Inzerillo **esperto stimatore** nell'esecuzione immobiliare **n. 417/2022** promossa da BANCA SELLA S.P.A. contro [REDACTED], conferendo l'incarico meglio specificato nel *DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART.569 C.P.C.*, fissando, per la comparizione delle parti, udienza di rinvio il **18.10.2023** ore 9.30 davanti al G.ES. Dott.ssa Valentina Imperiale.

Il bene oggetto della procedura esecutiva n.417/2022 risulta così indicato nell'atto di pignoramento del 21/10/2022, trascritto il 11/11/2022 ai nn. 54081/43056 a favore di BANCA SELLA S.P.A. contro [REDACTED]:

- "Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via G.Silvestri n.5, P. terra, composto da sei vani catastali, in Catasto al **foglio 7 p.lla 664 sub 2 e p.lla 884 (graffate)**";

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico in data 11.03.2023.

Si precisa che **KRUK INVESTIMENTI S.R.L.** (cessionaria) è succeduta ad Banca Sella S.p.A. (cedente), e per essa, nella sua qualità di mandataria, **KRUK Italia s.r.l.** e che, in tale veste, si è costituita nella P.E.I. n.417/2022 con RICORSO PER INTERVENTO ex art. 111 c.p.c. depositato in data 26/07/2023.

A seguito del pagamento dell'acconto come da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente in data 20/04/2023, il Modulo di Controllo Preliminare compilato con l'assistenza del Custode Giudiziario Avv. Daniele Di Cristina.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 20 giugno 2023 ore 15,30, provvedendo ad avvisare l'esecutato [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata a/r e contestualmente l'avv. Elisa Morici (Creditore procedente). In quella data, alla presenza della sig.ra [REDACTED], suocera dell'esecutato e occupante l'immobile (senza titolo) e del Custode Giudiziario avv. Daniele Di Cristina, veniva effettuato il sopralluogo, eseguito il rilievo dell'immobile e redatta adeguata



documentazione fotografica. Segue il verbale di sopralluogo. (cfr. **all.1**). Il deposito della presente relazione è stato comunicato all'esecutato (mediante Pec trasmessa alla Cancelleria del Tribunale Sezione Esecuzioni Immobiliari – ai sensi dell'art.492 c.p.c.), al creditore procedente e al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.), trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (cfr. **all.2**).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al verbale);*
3. *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano sul suolo demaniale;*
10. *Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *Procedere alla valutazione dei beni;*
13. *Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati, per la sola quota;*

Unità immobiliare, ad uso residenziale, sita a Palermo, in Via Giuseppe Silvestri n.5, p.T
(Fg.7 p.la 664 sub 2 e p.la 884 graffate)

LOTTO UNICO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali: Quota di 1/1 di piena proprietà: appartenente a [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni);

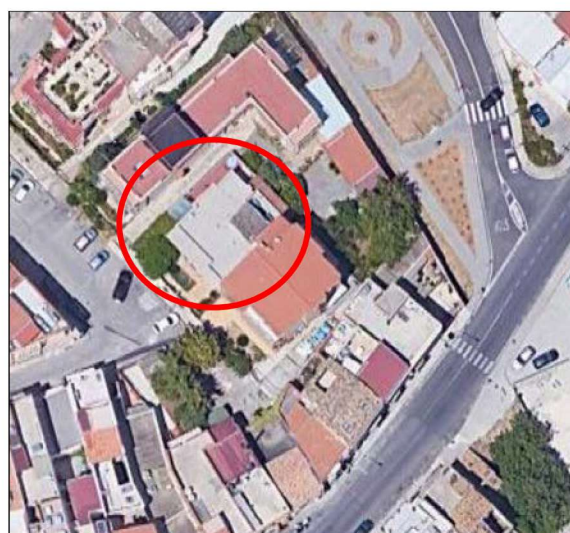
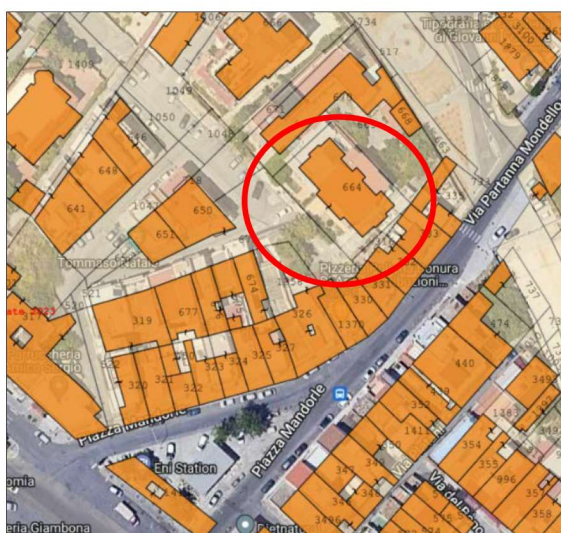
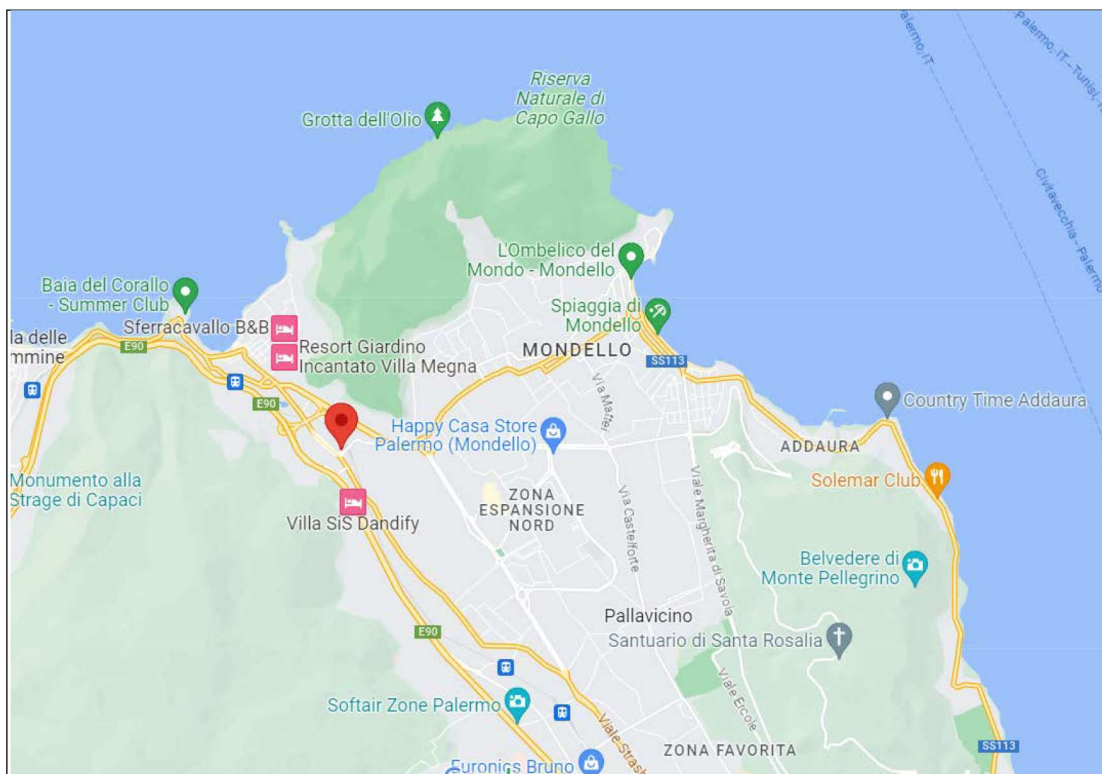
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto (Decreto di trasferimento) trascritto in suo favore.

Bene oggetto di pignoramento: "Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via G.Silvestri n.5, P. terra, composto da sei vani catastali, in Catasto al **foglio 7 p.la 664 sub 2 e p.la 884 (graffate)**";

Non si rilevano "difformità formali" tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



Descrizione della zona: L'immobile è sito in Via Giuseppe Silvestri al n.5, in zona Tommaso Natale. Trattasi di una zona periferica del Comune di Palermo caratterizzata da edilizia residenziale di borgata. Trattasi di una zona ben servita dai mezzi pubblici, con discreti servizi alla quali: banche supermercati, farmacie, tabacchi, uffici postali e attività commerciali di vario genere. A pochi passi dalla stazione ferroviaria di Tommaso Natale. (cfr. **all.3- Ubicazione lotto unico**)



Sovrapposizione Estratto di mappa a foto satellitare - Foto satellitare

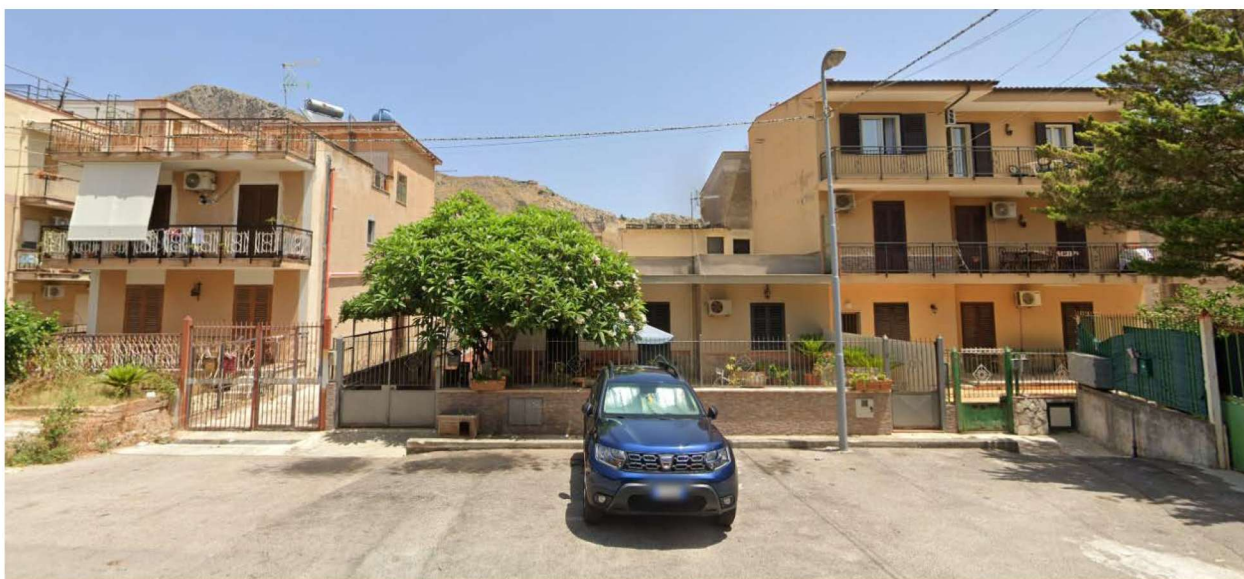
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile fa parte di un edificio di forma pressoché rettangolare che si compone di una parte ad una elevazione f.t., corrispondente all'abitazione oggetto del presente lotto di stima, ed un'altra parte

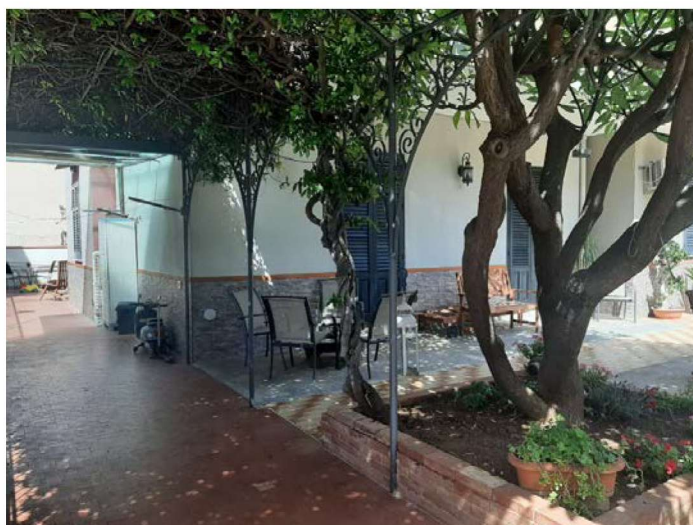
composta da 3 elevazioni f.t., con un'abitazione per piano per un totale di n.4 unità abitative. Probabilmente tale elevazione è stata realizzata in un secondo momento. All'immobile oggetto di perizia si accede dai cancelli carrabile e pedonale, passando dalla corte esterna pertinenziale; non è più utilizzato l'ingresso dalla scala condominiale che consente l'accesso ai piani superiori.

L'edificio usufruisce dell'allacciamento all'acquedotto comunale, alla fognatura dinamica comunale ed alla rete elettrica. La facciata si presenta in discrete condizioni di manutenzione, così come lo stato generale di conservazione dell'edificio.

FOTO ESTERNE



Area esterna di pertinenza





FORMAZIONE LOTTO PER LA VENDITA

Il lotto Unico è composto dalla **quota di 1/1 di piena proprietà** di un *fabbricato per civile abitazione* sito nel Comune di Palermo, Via G.Silvestri n.5, P. terra, composto da sei vani catastali, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 7 p.lla 664 sub 2 e p.lla 884 (graffate)**”;

Dotazioni condominiali: nessuna

CONFINI: A sud-ovest con via G.Silvestri, a sud-est con appartamento confinante censito alla p.lla 664 sub 1 e p.lla 885 graffate, a nord-est con terreno censito alla p.lla 669, a nord-ovest con area di pertinenza dell'edificio censito alla p.lla 670.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 7 particella 664 sub 2 graffata alla p.lla 884, Zona censuaria 5, Cat. A/3, classe 6, Cons. 6 vani, Sup. catastale 153 mq, escluse aree scoperte mq 136, Rendita € 226,21**, intestato a [REDACTED] (proprietà per 1/1) (cfr. *all. 4*).

QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto.

All'unità immobiliare oggetto di perizia si accede direttamente dalla Via G.Silvestri dal civico 5, attraverso un cancello carrabile e un cancelletto pedonale. Essi immettono in un'area esterna pertinenziale rifinita con pavimentazione ed aiuole, delimitata da una recinzione in ferro soprastante un muretto. Essendo l'immobile ubicato al piano terra, l'accesso all'immobile è consentito dalle porte finestre, che immettono, due nel salone doppio ed una nella camera, entrambi prospicienti la via G. Silvestri; percorrendo il viale di fronte il cancello carrabile, si accede ad una veranda comunicante con la cucina, realizzata abusivamente coprendo porzione dell'area esterna sul retro con una copertura spiovente in legno e tegole; sul muretto di recinzione è stata collocata una vetrata scorrevole ed inoltre è stato realizzato un piccolo servizio igienico con doccia. Un secondo ingresso (ingresso principale) è consentito dalla scala alla quale si accede agli immobili censiti alla



p.lla 664 (sub 1graff p.lla 885, sub 3-4-6) attraverso una tipica porta di ingresso.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno/corridoio, salone doppio, tre camere, servizio igienico con vasca, cucina con annessa veranda in cui è stata realizzata un'altra zona attrezzata cucina ed un piccolo servizio igienico con doccia. Dal salone doppio e dalla veranda cucina, coperta con struttura in legno e tegole, si accede all'area di pertinenza esterna.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione nel suo complesso, anche se sono presenti alcuni fenomeni di umidità da risalita nella parte bassa delle pareti e di umidità da condensa nel soffitto; infatti in tale porzione dell'edificio, essendo ad un'unica elevazione f.t., il soffitto è costituito da solaio di copertura piano. (cfr. **all.6** – Documentazione fotografica)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Tipologia ad anta a battente in legno con contro sportelli interni e persiane esterne; infissi in alluminio nella veranda annessa alla cucina;

Infissi interni: porte in legno, verniciate a smalto; porta di ingresso in legno (non corazzata) dalla scala con sopraluce in vetro;

Pavimentazione: Pavimentazione in ceramica; servizio igienico con vasca con pavimento e rivestito in ceramica (anni'70) sanitari e rubinetteria datati, in discreto stato di conservazione; piccolo servizio igienico con doccia realizzato in veranda di epoca più recente, con pavimento e rivestimento in ceramica;

Pareti ed i soffitti: Tinteggiati con idropittura tipo "ducotone"; sono presenti cornici in gesso di coronamento tra le pareti e i soffitti;

Impianti:

Idrico-fognario: Impianto idrico sottotraccia con tubazione in rame; Approvvigionamento idrico e allontanamento delle acque reflue garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali;

Gas da cucina: alimentazione con gas metano attraverso la caldaia;

Termico: Impianto idrico/termico garantito da caldaia a gas collocata nell'attuale cucina (ampliamento abusivo); non è presente impianto di riscaldamento; sono presenti n.2 climatizzatori elettrici;

Elettrico: tipologia sottotraccia con salvavita, non adeguato alla normativa vigente – non è stata fornita certificazione di conformità -

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni quindi. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.



AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso	4,80		3,10
Camera 1	19,40	Sud-ovest	3,10
Salone doppio	29,00	Sud-ovest	3,10
Camera 2	12,90	Nord-ovest	3,10
Camera 3	13,50	Nord-est	3,10
Cucina	11,60	Nord-est	3,10
w.c.	5,20	Nord-est	3,10
Corridoio/disimp.	14,20		3,10
TOTALE	110,60		

Nel calcolo della superficie utile non si tiene conto dell'ampliamento abusivo della veranda chiusa con copertura in legno e tegole, utilizzando il muretto di confine come delimitazione, sopra il quale sono state collocate vetrate scorrevoli, nella quale è stata realizzata una zona cottura in muratura ed un piccolo w.c. con doccia, in quanto trattasi di porzione dell'area esterna chiusa abusivamente e non sanata.

Superficie netta totale: mq 110,60 - H utile mt 3,10 (zona in ampliamento h min 2,50, h max 2,87)

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (area esterna scoperta corrispondente alla p.lla 884) ed essa va ragguagliata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio. La superficie lorda è pari a mq 133,00. La superficie non residenziale è data dall'area esterna scoperta estesa mq 128. Ad essa va aggiunta la superficie dell'ampliamento abusivo da demolire, pari a mq 24 (totale corte esterna mq 152).

In conformità al manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per i *terrazzi a livello, portici e patio esterno*, la superficie va computata al 30% fino a mq 25 ed al 10% per la quota eccedente.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	133,00	1	133,00
corte esclusiva	25,00	0,30	7,50
Corte esclusiva	127 (152-25)	0,10	12,70
TOTALE			153,20

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata=

Mq 133 + mq 7,50+ mq 12,70 = **mq 153, 00 in c.t.**



FOTO INTERNI



Veranda con zona attrezzata cucina



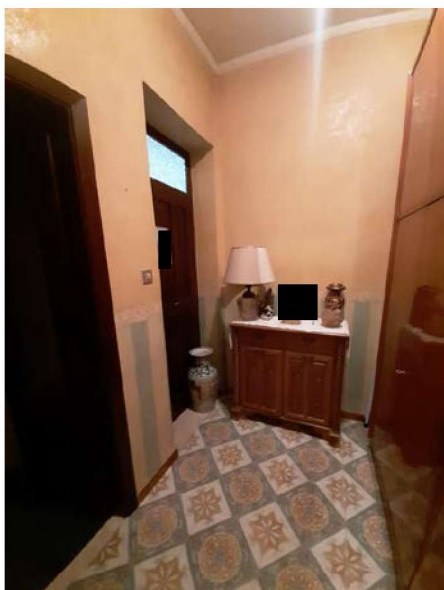
Cucina



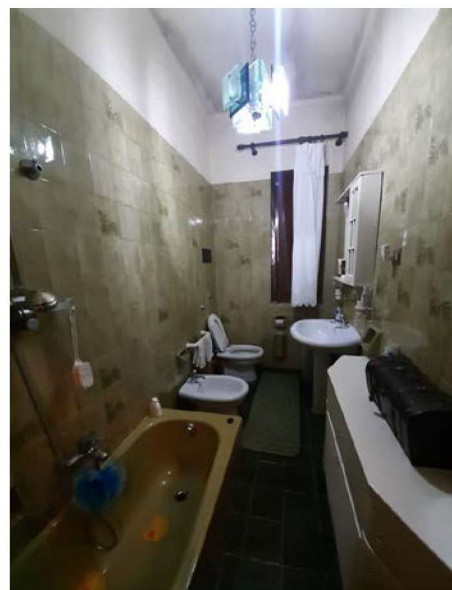
Cucina



Corridoio di disimpegno



Ingresso dalla scala condominiale (non più utilizzato)

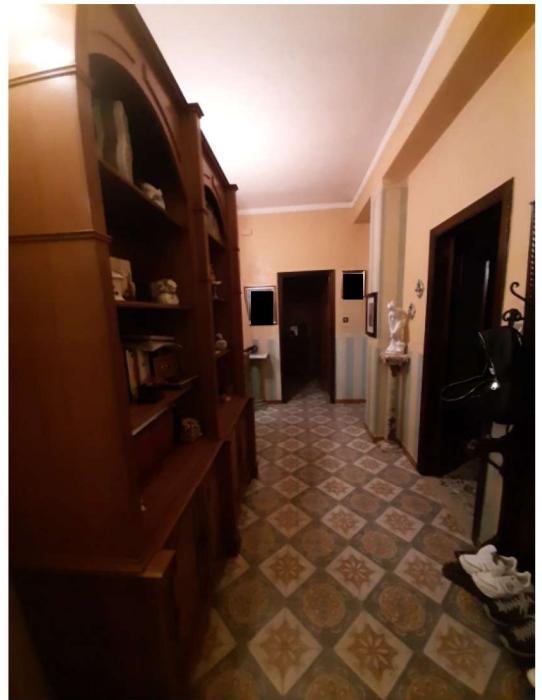


Servizio igienico





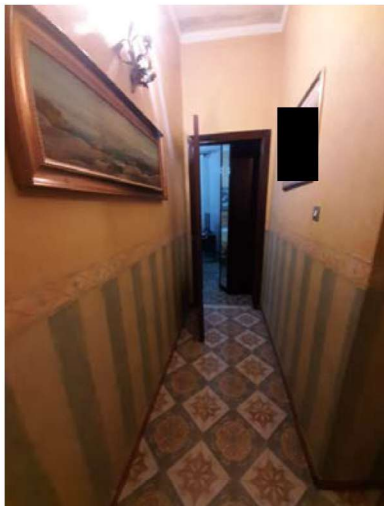
Camera 1



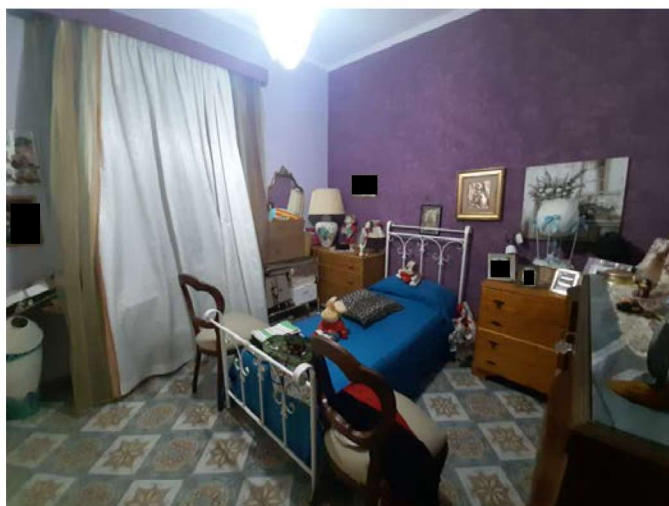
Corridoio di disimpegno



Salone doppio



Corridoio

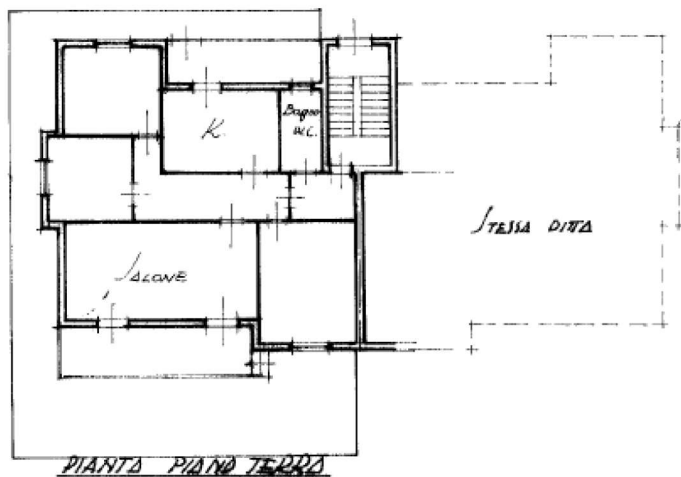


Camera 2

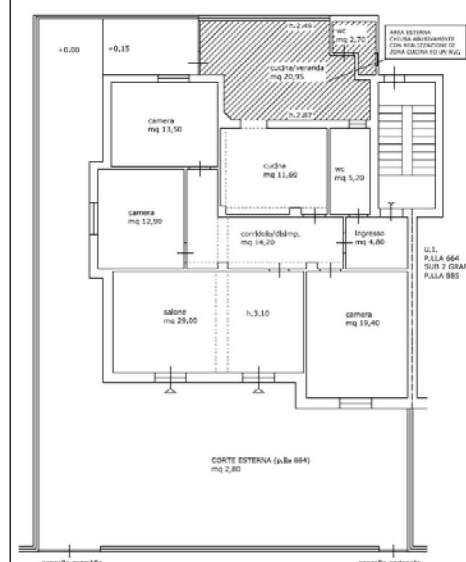




Camera 3



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile risulta Iscritto al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 7 particella 664 sub 2 graffata alla p.lla 884, Zona censuaria 5, Cat. A/3, classe 6, Cons. 6 vani, Sup. catastale 153 mq, escluse aree scoperte mq 136, Rendita € 226,21**, intestato a [REDACTED] (proprietà per 1/1) - (cfr. **all. 4** – Documentazione catastale).

Si rilevano “**difformità sostanziali**” tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato di fatto dell'immobile (cfr. **all.4-5**) per cui si rimanda al capitolo sulla regolarità edilizia dell'immobile. La planimetria catastale risale al 12.03.1984.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO : Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, ad uso residenziale, sita a Palermo, in Via Giuseppe Silvestri n.5, al piano terra, composta da ingresso, disimpegno/corridoio, salone

doppio, tre camere, servizio igienico con vasca, cucina con annesso vano abusivo in cui è stata realizzata un'altra zona attrezzata cucina ed un piccolo servizio igienico con doccia, oltre area esterna di pertinenza estesa mq 152 (compreso il vano abusivo da demolire); confinante a sud-ovest con via G.Silvestri, a sud-est con appartamento confinante censito alla p.lla 664 sub 1 e p.lla 885 graffate, a nord-est con terreno censito alla p.lla 669, a nord-ovest con area di pertinenza dell'edificio censito alla p.lla 670; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 7 particella 664 sub 2 graffata alla p.lla 884, Zona censuaria 5, Cat. A/3, classe 6, Cons. 6 vani, Sup. catastale 153 mq, escluse aree scoperte mq 136, Rendita € 226,21**, intestato a [REDACTED] (proprietà per 1/1).

L'immobile fa parte di un fabbricato (originariamente composto da due elevazioni f.t.) realizzato nel 1963, giusta **Licenza Edilizia n.860 del 19.07.1963**. L'immobile non risulta dotato di abitabilità.

Rispetto alla planimetria catastale, si riscontra l'ampliamento abusivo sul retro (collegato alla cucina) di una porzione dell'area esterna pertinenziale, realizzato con una copertura in legno e tegole, utilizzando il muretto di confine come delimitazione, sopra il quale sono state collocate vetrate scorrevoli, nella quale è stata realizzata una zona cottura in muratura ed un piccolo w.c. con doccia. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Palermo, non risulta alcuna sanatoria per tale abuso. Risulta invece una pratica edilizia di condono per la terza elevazione dell'altra porzione dell'edificio relativa appunto alla sopraelevazione, realizzata senza licenza edilizia e oggetto di Sanatoria prot.29451 del 24.11.2003. In seno a questa pratica di Sanatoria è stato depositato in data **28/09/2005 prot.21328** presso gli Uffici del Genio Civile di Palermo, dall'Arch. [REDACTED], un **Certificato di Idoneità Sismica per l'intero edificio** censito al fg. 7 p.lla 664 sub 1-2-3-4 a nome di [REDACTED].

Non essendo possibile regolarizzare l'ampliamento abusivo descritto, sono stati conteggiati gli oneri per la relativa demolizione comprensivi dello smaltimento dei materiali di risulta e del ripristino dei luoghi con le relative finiture ed infisso esterno della cucina (comprese spese tecniche pari ad € 4.000), la successiva presentazione di S.C.A.(Segnalazione certificata di agibilità) pari ad € 1.000, per un totale di oneri € 5.000,00. A questi devono aggiungersi gli oneri per la redazione dell'Ape (€ 150,00). Si rimanda pertanto al capitolo sulla regolarità edilizia.

VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ONERI : **€ 132.550,00**

PREZZO BASE ASTA (detratto il 5% per assenza della garanzia per vizi): **€ 126.000,00**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile appartiene in piena proprietà al sig. [REDACTED] per **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** trascritto in data 11/04/2019 ai nn.14804/11115 (rettificato in data



10/07/2023 nn.34865/27120), a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Termini Imerese (PA) del 25/02/2019 Rep. 729, da potere di [REDACTED]

A sua volta al sig. [REDACTED] (deceduto in data 15.02.2018), la quota di $\frac{1}{2}$ del terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato, era pervenuto per atto di compravendita del 28.09.1963, trascritto il 21.10.1963 ai nn.33833/29110 in Not. Tanteri di Palermo, da potere di [REDACTED], terreno acquistato unitamente a [REDACTED] (deceduto il 24.03.2000).

A [REDACTED] la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno pervenne a seguito della morte del padre [REDACTED] (proprietario di $\frac{1}{2}$), deceduto il 24.03.2000, per successione testamentaria giusta Denuncia di Successione del 19.09.2000 Rep.29/5018/1, trascritta il 16.03.2009 ai nn.23461/16969, giusta Accettazione di Eredità trascritta il 08.01.2015 ai nn.310/269, a seguito di atto giudiziario del 07.05.2007 Rep.54418. Con la stessa successione la restante quota di $\frac{1}{6}$ era pervenuta a [REDACTED];

Ai suddetti [REDACTED] la restante quota di $\frac{1}{12}$ ciascuno pervenne a seguito della morte della madre [REDACTED] (quota di $\frac{1}{6}$), deceduta in data 11.10.2011, per successione testamentaria giusta Denuncia di Successione del 19.07.2018 Rep.2220/9990/18, trascritta il 13.12.2019 ai nn.56423/43339, giusta Accettazione di Eredità con beneficio di inventario trascritta il 09.06.2015 ai nn.21655/16720, a seguito di atto giudiziario del 21.05.2015 Rep.1905/2015.

Si rileva inoltre Successione testamentaria di [REDACTED], (deceduto il 15.02.2018) giusta Denuncia di Successione del 24.10.2018 Rep.3092/9990/18, trascritta il 03.06.2020 ai nn.21299/14337, per la quota di $\frac{1}{2}$ di p.p. a favore di [REDACTED], [REDACTED]. Il Decreto di Trasferimento, è stato correttamente trascritto nei confronti del De Cuius sig. [REDACTED] anche se egli era già deceduto alla data del Decreto di Trasferimento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'appartamento fa parte di un fabbricato (originariamente composto da due elevazioni f.t.) realizzato nel 1963, giusta **Licenza Edilizia n.860 del 19.07.1963** (cfr. all.8).

Trattandosi di pratica edilizia vecchia, nel relativo fascicolo non sono reperibili elaborati grafici. Nella licenza si parla di "opere di costruzione di un piano rialzato e piano primo in Piazza Tommaso



Natale”(la via Giuseppe Silvestri all’epoca non esisteva); quindi originariamente la costruzione si componeva di due elevazioni fuori terra (in realtà una elevazione sul lato sx e due elevazioni sul lato dx). L’unico riscontro possibile è stato fatto quindi raffrontando la planimetria catastale (risalente al 12/03/1984) (non risultano agli atti planimetrie precedenti – né variazioni catastali nella visura storica) con lo stato attuale dell’immobile.

Rispetto alla planimetria catastale, si riscontra l’ampliamento abusivo sul retro (collegato alla cucina) di una porzione dell’area esterna pertinenziale, realizzato con una copertura in legno e tegole, utilizzando il muretto di confine come delimitazione, sopra il quale sono state collocate vetrate scorrevoli, nella quale è stata realizzata una zona cottura in muratura ed un piccolo w.c. con doccia. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Palermo, non risulta alcuna sanatoria per tale abuso. Risulta invece una pratica edilizia di condono per la terza elevazione dell’altra porzione dell’edificio relativa appunto alla sopraelevazione, realizzata senza licenza edilizia e oggetto di Sanatoria prot.29451 del 24.11.2003. In seno a questa pratica di Sanatoria è stato depositato in data **28/09/2005 prot.21328** presso gli Uffici del Genio Civile di Palermo, dall’Arch. [REDACTED], un **Certificato di Idoneità Sismica per l’intero edificio** censito al fg. 7 p.la 664 sub 1-2-3-4 a nome di [REDACTED].

L’edificio ricade infatti in zona B2 del P.R.G. di Palermo (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4 mc/mq). Nelle zone B2, negli edifici esistenti gli interventi ammessi sono solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia rispettando la densità edilizia consentita. Non essendo possibile regolarizzare l’ampliamento abusivo descritto, sono stati conteggiati gli oneri per la relativa demolizione comprensivi dello smaltimento dei materiali di risulta e del ripristino dei luoghi con le relative finiture ed infisso esterno della cucina (compresa la pratica edilizia pari ad € 4.000), la successiva presentazione di S.C.A.(Segnalazione certificata di agibilità) pari ad € 1.000, per un totale di oneri € 5.000,00. A questi devono aggiungersi gli oneri per la redazione dell’Ape (€ 150,00).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’immobile pignorato al momento del sopralluogo risulta occupato
che lo abita senza titolo.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall’esame della certificazione notarile ai sensi dell’art.567 comma 2 c.p.c. in atti, depositata il giorno 09/01/2023 redatta dal Not. Nicolò Tiecco, della successiva Relazione notarile integrativa depositata il 21/07/2023, redatta dallo stesso notaio, e dall’aggiornamento della visura ipotecaria sull’immobile, effettuata dalla sottoscritta (cfr. **all.9**), *non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti*



sul bene a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Si riportano le seguenti formalità che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione; o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo in data 26.11.2019 ai nn.53089/6204, in favore di BANCA SELLA S.P.A. a carico di [REDACTED], per un montante di € 131.724,00, a garanzia di un mutuo del 13/11/2019 Rep.n.7171 – Racc.5697 in Not. Michele Falletta, munito di formula esecutiva in data 23.12.2019, con capitale € 65.861,52;
- Trascrizione di atto di pignoramento del 11/11/2022 ai nn.54081/43056 a favore di BANCA SELLA S.P.A., gravante sulla piena proprietà dell'immobile e contro [REDACTED], dipendente da atto di Pignoramento notificato il 21/10/2022, Rep.n.5687.

Si riportano di seguito gli oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica e Ape che sono stati detratti dal valore commerciale dell'immobile:

- *Totale Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica + Ape € 5.150,00*

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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 gravato da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene pignorato è di piena proprietà.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Trattasi di abitazione unifamiliare, pertanto non esistono spese condominiali, così come dichiarato dall'occupante .

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile pignorato è determinato come valore di mercato ai sensi del nuovo art.568 c.p.c.. *Nella determinazione del valore di mercato occorre procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni*



della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per arrivare al più "probabile" valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche similari esistenti nella medesima zona.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS2, NOTA 6.11) e il codice di Tecnoborsa (IV edizione, cap. 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni



simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciali, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc.. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari. Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore medio (**cfr. all.10 – INDAGINE DI MERCATO**).

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *secondo semestre dell'anno 2022*, per il Comune di Palermo, *zona suburbanal* PARTANNA MONDELLO, TOMMASO NATALE, fornisce per la tipologia "*Abitazioni di tipo economico*", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di € 750/mq ed un massimo di € 1100/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la delimitazione Partanna Mondello-Tommaso Natale, per la tipologia "*Abitazioni in stabili di fascia media*", valore di mercato da un minimo di € 815/mq (valore min) ad un max di € 1.209/mq (valore max), € 1.012/mq (valore medio).

Dall'esame dei COMPARABILI (**cfr. all.10**), si ricava un valore di mercato per immobili a destinazione residenziale in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo "*ABITABILE*", un valore medio di € 950/mq. L'immobile è da ritenersi abitabile, ma essendo privo di impianto di riscaldamento si applica un coefficiente correttivo del -5%.

PREZZO UNITARIO VALORE DI MERCATO € 900,00 (€ 950-5% coefficiente di demerito)

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 153,00

VALORE COMMERCIALE mq 153*€ 900,00 = € 137.700,00

A tale valutazione vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e Ape (Demolizione parti abusive non sanabili e redazione di APE pari ad € 5.150,00).

VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ONERI

€ 137.700,00 – € 5.150,00= € 132.550,00

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, per **assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

PREZZO BASE D'ASTA € 132.550*0.95 = € 126.000,00 in c.t.

STIMA CANONE LOCATIVO

Trattandosi di immobile occupato senza titolo (da parente dell'esecutato), si ritiene utile effettuare la stima del canone locativo.



Valore ricavato da Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari (OMI 2 semestre 2022) ZONA PARTANNA MONDELLO - TOMMASO NATALE per abitazioni di tipo economico, Valore minimo € 3,1/mq/mese = € 465 (in condizioni normali); valore max 4,1/mq/mese € 615,00

Valore ricavato da Borsino Immobiliare

per ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA Valore minimo € 2,56/mq/mese = € 384 (in condizioni normali); Valore max 3,85/mq/mese = € 577

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e dello stato manutentivo carente in relazione alla presenza di umidità da risalita e condensa nella copertura, e della mancanza di impianto di riscaldamento si applica il valore minimo del borsino arrotondato.

Superficie commerciale (inclusa la superficie esterna ragguagliata) mq 153

€ 2,61*mq 153 = € 400,00 in c.t. canone mensile

€ 400,00*12= € 4.800,00 canone annuo

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Trattasi, nel caso in esame, di immobile di piena proprietà dell'esecutato, pignorato per intero.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, la sottoscritta Arch. Daniela Inzerillo, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 15/09/2023

L'esperto stimatore
Daniela Inzerillo

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e Trasmissione Perizia tramite PEC;
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale;
5. Planimetria di rilievo con dati metrici;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza (Decreto di Trasferimento);
8. Documentazione regolarità edilizia;
9. Visure ipotecarie aggiornate sull'immobile
10. COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili.

