Ist. n. 8 dep. 22/09/2026

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 261/2024

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted]

contro

DEBITORE ESECUTATO

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCELLA BADALAMENTI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare di porzione per metà di villa bifamiliare



Esperto Stimatore: Ing. Cataldo Norman Ferrara

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE A SEGUITO DELL'ORDINANZA DEL 25 – 05-2026

LOTTO UNICO

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de844458

Ist. n. 8 dep. 22/09/2026

1. Premessa

All'udienza del 25 maggio 2026 dell'Esecuzione Immobiliare n. 261-2024 R.G., veniva demandato al sottoscritto di provvedere agli accertamenti sul diritto effettivamente spettante alla debitrice, in quanto quest'ultima, dalle visure catastali risultava essere "Livellario". Nella fattispecie era presente la seguente dicitura "in ditta [redacted] Diritto del concedente, [redacted], Livellario".

All'Esperto Stimatore veniva demandato *"ove le ulteriori indagini non dovessero condurre a risultati univoci, di provvedere alla stima del minore diritto effettivamente spettante alla debitrice considerando, a norma dell'art. 173-bis n. 8 disp. att. c.p.c., la possibilità di affrancazione (art. 971 c.c.) da parte dell'acquirente, indicando al fine di dare un'informazione completa agli interessati all'acquisto, la somma da versare al concedente per ottenere l'affrancazione (ai sensi dell'art. 9 della legge 18/12/1970, n. 1138 "L'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone", che corrisponde al reddito dominicale aggiornato coi coefficienti previsti per le Imposte dirette)"*

2. Calcolo del costo dell'ammontare dell'affrancazione del fondo su cui insiste l'unità immobiliare pignorata sulla base del reddito dominicale

L'unità immobiliare ricade sul fondo iscritto alla particella 1954 del Foglio 45 nel Catasto Terreni del Comune di Monreale.

Come si rileva dalla visura storica catastale (Allegato 1), la stessa è classificata come "Ente Urbano"; è indicata la sua superficie, pari a 1.011 mq. , ma non il reddito dominicale.

Nella stessa visura si legge che la stessa particella è stata generata dall'unione delle seguenti particelle, oggi soppresse, appartenenti sempre al foglio 45: 579 e 1257.

Lo scrivente ha estratto quindi le visure storiche delle sopra citate particelle, rilevandone la superficie e il reddito dominicale di ciascuna.

Nella sottostante tabella si riporta, la superficie, il reddito dominicale e il numero di allegato della relativa visura. Pertanto verrà adottato la somma dei redditi dominicali delle particelle che, dalla loro soppressione hanno generato la particella 1954.

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de844458

Ist. n. 8 dep. 22/09/2026

Particella	Superficie	Reddito dominicale	N° allegato visura
579	570 mq.	L. 855	All. 2
1257	441 mq.	L. 5.954	All. 3
TOTALE	1.011 mq.	L. 6.809	

Dalla tabella si rileva che il reddito dominicale complessivo è pari a L. 6.809, equivalenti a Euro 3,52.

Moltiplicando tale valore per il coefficiente di rivalutazione, pari a 1,80, si ottiene l'importo pari a Euro 6,33, il quale deve essere ulteriormente rivalutato per mezzo dell'indice ISTAT dal 14.06.1975, ossia dall'atto di compravendita. Tale indice è pari a 12,843; pertanto il valore rivalutato del canone è pari e Euro 81,30.

Determinato il canone annuo attualizzato, occorrerà calcolare il valore di affrancazione del fondo che si ottiene sommando il canone per 15 anni con le ultime 5 annualità e pertanto si determina l'importo di Euro 1.625,97 (15 x 81.30 + 5 x 81,30).

3. Valore di stima dell'immobile con il costo di affrancazione

Poiché il costo dell'affrancazione (Euro 1.625,97) deve essere dedotto interamente dal valore del lotto, si riporta il valore di stima del solo diritto di livello, equiparato al diritto di enfiteusi, partendo dai valori di stima già attribuiti agli immobili e sottraendo quello dell'affrancazione.

Valore di stima del diritto di enfiteusi Euro 46.654,03.

In adempimento al mandato conferito all'Esperto Stimatore si rassegna la presente restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento o ulteriore accertamento.

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de84458

Ist. n. 8 dep. 22/09/2026

Allegati:

Allegato 1 – Visura catastale storica terreno foglio 45 particella 1954

Allegato 2 - Visura catastale storica foglio 45 particella 579

Allegato 3 - Visura catastale storica foglio 45 particella 1257

Palermo, data 20.5.2026

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Cataldo Norman Ferrara

Firmato Da: CATALDO NORMAN FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72bd36b8ddb820efc4eb93e6de84a458