

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. Es. Dott. ssa Grazia Giuffrida**

**Procedura esecutiva n. 631/2018 R.G. Es.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO UNICO**

Palermo, 22 novembre 2023

Il CTU  
Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata via G. Sciuti, 6  
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo  
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Esecuzione Immobiliare n. 631/2018 R.G. Es. promossa da [REDACTED] (già [REDACTED] contro "A" e "B").

**Premessa**

Con ordinanza del giorno 22 maggio 2019, notificata il 10 giugno 2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Gallegra nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 13 giugno 2019 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al "*Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.*" Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Il 4 ottobre 2019 la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente il Modulo di controllo della Documentazione, compilato congiuntamente al Custode giudiziario nominato, Avv. Licia Tristano.

**BENI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare prodotto dall'Avvocato Fulvio Sinagra a favore di [REDACTED] trascritto il 09.10.2018 ai nn. 6177, sono stati



sottoposti ad espropriazione forzata gli immobili di seguito descritti di proprietà del debitore:

- 1) “*fabbricato sito in Palermo, via Ciaculli n. 73; composto da quattro stanze, wc, corridoio al piano terra e cucina e terrazzo al primo piano, al quale si accede attraverso una scala interna, oltre corte esclusiva circostante da due lati, confinante con terreno di cui al n. 2, con detta via e proprietà degli eredi di “F”; riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, particella 2028**; Via Ciaculli n. 77, p. T, z.c. 2, cat. A/4, cl. 8, vani 6,5, R.C. euro 308,84;”*
- 2) **appezzamento di terreno, sito in Palermo, Contrada Ciaculli, località Rampante, della superficie catastale di are 2 e centiare 75; riportato al **Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 103, particella 2030**, mandarinetto 1, are 2.75, R.D. euro 10,79, R.A. euro 4,54.**

## **CONTROLLO PRELIMINARE**

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

La sottoscritta CTU, ricevuto l’acconto nel termine assegnato al creditore procedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata ed ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Licia Tristano, in data 04 ottobre 2019, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione. È stata verificata:

- ***Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.***

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La **certificazione notarile** redatta il 23 gennaio 2019 dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica, risale ad un atto di acquisto



derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22 novembre 2018;

- *Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:* Non vi sono altri creditori iscritti
- *Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.*

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre ai debitori.

Sulla base dei riscontri effettuati e come indicato nel modulo di controllo inviato in data 04.10.2019, la documentazione **risulta completa**.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali (acquisite la visure catastali, storica e attuale, l'estratto di mappa, la planimetria catastale), la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. al debitore e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **23 dicembre 2019** alle ore 09.30 le operazioni peritali recandosi in Palermo, via Ciaculli n.73, piano terra, primo e terreno di pertinenza per procedere all'esame del compendio staggito.

Alla presenza del Custode giudiziario e del debitore la sottoscritta CTU effettuava una ricognizione dei luoghi, confrontava lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, eseguiva il rilievo metrico dell'appartamento, procedeva al rilievo fotografico e prendeva appunti su fogli separati. Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel verbale allegato.

In base alle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha redatto la planimetria dell'immobile che rappresenta lo stato reale dei luoghi (Allegato 3).



**La presente relazione riguarda l'intero cespite formato dai beni descritti nell'atto di pignoramento.**

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

***1. Diritti reali pignorati***

Gli immobili risultano appartenere per il diritto di proprietà, per la quota di ½ ciascuno, agli esecutati.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di acquisto del 10 marzo 2009 rep. n. 7500, trascritto il 12 marzo 2009 ai nn. 22208/16049 in suo favore (Allegato 4).

***1.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento***

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano identificati come segue:

- *Edificio e terreno di pertinenza identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 103, particella 2028, zona cens. 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: m<sup>2</sup> 164, totale escluse aree scoperte: m<sup>2</sup> 144, rendita euro 308,84, via Ciaculli n. 77, piano terra; intestato a: "A", proprietà per 1/2 e "B", proprietà per 1/2 (doc. catastale in Allegato 5).*
- *terreno adiacente identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al fg 103 particella 2030, qualità Mandarineto di classe 1, superficie 275 mq, reddito dominicale € 10,79, reddito agrario € 4,54. Annotazioni di immobile SR. - intestato a: "C", proprietà per 1/2 e "D", proprietà per 1/2 (doc. catastale in Allegato 5).*



Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (12.10.2018).

Si precisa che, come riportato nell'atto di pignoramento, l'unità immobiliare è ubicata al numero civico 73 di via Ciaculli, anziché al civico 77 come indicato al Catasto fabbricati del Comune di Palermo.

Il terreno inoltre risulta ancor intestato alle precedenti proprietarie, anziché ai debitori, come si evince dall'atto di compravendita del 10 marzo 2009, in Notaio Maria Adelaide La Seta rep. 7500, registrato a Palermo il giorno 11 marzo 2009 al n. 2226 1T (Allegato 4).

Lo stato dei luoghi presenta sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale depositata il 10/07/2007. Tali modifiche hanno comportato un aumento delle superficie utile e della volumetria del fabbricato, come meglio verrà precisato in seguito.

\*\*\*\*\*



Individuazione nelle **foto satellitari** (fonte: Google maps) e nella **mappa catastale** del  
compendio pignorato:



Fig. 1 – Immagine satellitare dei luoghi – All.1





Fig. 2 – Immagine satellitare dei luoghi – All.1



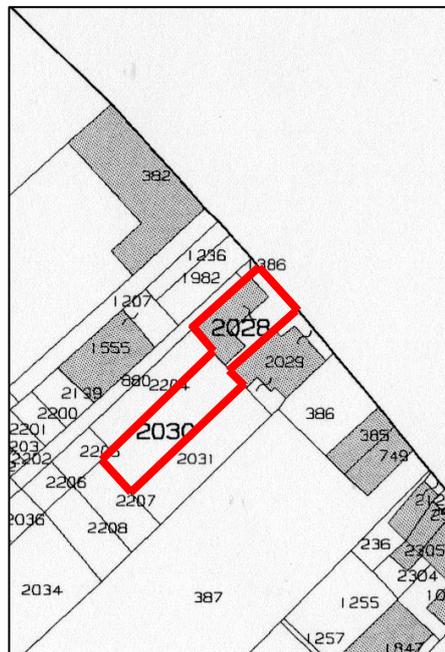


Fig. 3- Stralcio mappa catastale - Individuazione fabbricato e terreno – All.2

### **1.2. Formazione del lotto**

Dopo avere provveduto all'esatta all'identificazione dei beni, considerato il valore di mercato dei singoli immobili, la sottoscritta procede, ai fini della vendita, alla formazione di **un lotto unico**, come di seguito descritto:

#### **LOTTO UNICO**

- casa monofamiliare sita in Palermo, via Ciaculli n. 73, composta da due camere, ed area antistante, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103 particella 2028;
- lotto di terreno adiacente censito al Catasto terreni del Comune di Palermo al foglio 103 particella 2030.

Il fabbricato confina a:

- Nord: via Ciaculli e particella 1386 del foglio 103;



- Sud: particella 2030;
- Est: particella 880;
- Ovest: particella 2029.

Il terreno confina a:

- Nord: particella 2028 del foglio 103;
- Sud: particella 2207;
- Est: particella 2205;
- Ovest: particella 2031.

### **1.3 Stato di fatto accertato dalla sottoscritta CTU (risultanze del sopralluogo)**

Il fabbricato, nella consistenza risultante dall'atto di pignoramento, è rappresentato nella planimetria catastale presentata 10 luglio 2006 (Allegato 5).

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta, come verrà meglio precisato successivamente, ha accertato nell'immobile difformità e/o modifiche, rispetto alla planimetria catastale, consistenti nell'aumento della superficie utile e della volumetria.

### **1.4 Identificazione catastale**

Stante a quanto rilevato si precisa che i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono conformi a quelli presenti nelle registrazioni catastali ad eccezione di quanto detto riguardo la numerazione civica e il mancato aggiornamento degli attuali intestatari del lotto di terreno identificato al Foglio 103, particella 2030.

I beni, come affermato in precedenza, risultano censiti come segue:

- Fabbricato e terreno di pertinenza identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 103, particella 2028, zona cens. 2, categoria



A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: m<sup>2</sup> 164, totale escluse aree scoperte: m<sup>2</sup> 144, rendita euro 308,84, via Ciaculli n. 77, piano terra; intestato a: “A”, proprietà per ½ e “B”, proprietà per ½ (doc. catastale in Allegato 5).

- terreno adiacente identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 103 particella 2030, qualità Mandarineto di classe 1, superficie 275 mq, reddito dominicale € 10,79, reddito agrario € 4,54; intestato a: “C”, proprietà per ½ e “D”, proprietà per ½ (doc. catastale in Allegato 5).

Si ribadisce che l’immobile risulta intestato ancora alle precedenti proprietaria in quanto non ancora effettuata la voltura catastale.

**QUESITO n. 2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

## **2. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### ***2.1 Contesto e caratteristiche della zona***

I beni sono ubicati in un quartiere periferico a sud est della Città, oltre il fiume Oreto, denominato “Ciaculli”, in una zona caratterizzata da edilizia di borgata agricola; sono presenti nuovi insediamenti di case residenziali di uno o più piani fuori terra, in genere mono e/o bifamiliari e in larga parte con struttura apparentemente in c.c.a., con coperture a falde inclinate o piane, coperte da canali, e/o a terrazzo, di recente costruzione, di medio livello qualitativo per quanto riguarda le finiture e i materiali utilizzati.

Il quartiere è prossimo allo svincolo autostradale, dispone di esercizi commerciali e servizi.

### **Accessi**



Si accede al compendio pignorato da un cancello carrabile a due ante metalliche su via Ciaculli, civ. 73. Il fabbricato sorge all'interno della particella 2028, da cui si perviene al terreno adiacente identificato dalla particella 2030.

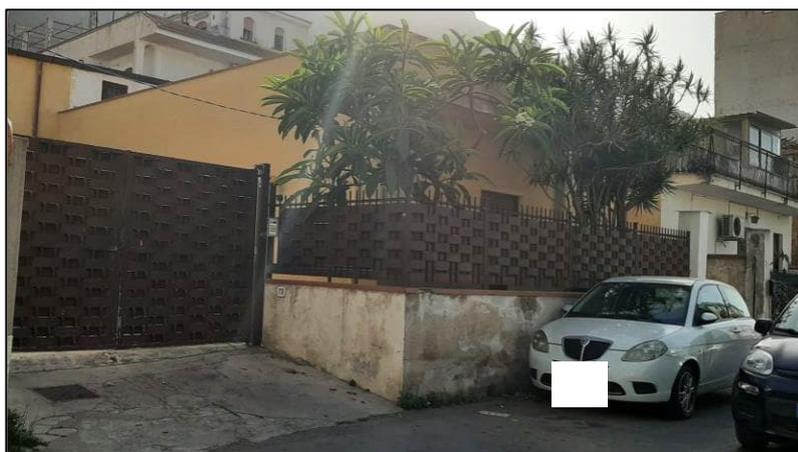


Foto 1 – Cannello di ingresso dalla via Ciaculli n. 73 (in Catasto n. 77)



Foto 2 – Vista laterale dell'edificio





Foto 3 – Terreno adiacente identificato dalla part.Ila 2030

## 2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### a) “edificio” con area di pertinenza (particella 2028)

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, pianeggiante, costituito da un'area di ingresso pavimentata con marmette di cemento e zone destinate ad aiuole. Si estende su una superficie di circa 205 mq, è parzialmente recintato, confina con costruzioni limitrofe, terreno della stessa proprietà, identificato dalla particella 2030, prospetta su via Ciaculli e su strada privata (foto 1 - 3).

L'immobile, originariamente è stato costruito in data antecedente al 1939, con struttura in muratura portante ed era formato solamente da due vani.

Nel 2006, come risulta dalla documentazione catastale, l'immobile originario ha subito un ampliamento, con l'aggiunta di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra, trasversale a detto immobile, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni.



Allo stato attuale la costruzione è presumibilmente in struttura mista, i muri di tompagno sono in conci di tufo intonacati e tinteggiati con idropittura. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio protetti da grate ed in parte in pvc protetti da avvolgibili dello stesso materiale.

L'ingresso è protetto da una porta in legno blindata.

La copertura è in parte piana, a terrazzo, su solaio presumibilmente in latero cemento, e in parte a falde inclinate, sorrette da travi in legno e coperte da tegole.

Le linee architettoniche del fabbricato sono semplici, discreto il livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le finiture.

L'immobile, con riferimento al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta (Allegato 3), occupa in pianta una superficie di forma pressoché a "L", dispone al piano terra, per due lati, di corte esclusiva di pertinenza, di un primo piano e di una terrazza pavimentata con marmette di cemento (foto 20).



Foto 4 – Ingresso all'abitazione.



### **Terreno adiacente al lotto su cui insiste il fabbricato (particella 2030)**

È compreso nella procedura esecutiva, come si rileva dalle immagini satellitari, dall'estratto di mappa, (Figura 1, 2, 3) e come verificato dalla sottoscritta durante il sopralluogo, l'immobile di seguito descritto:

- appezzamento di terreno, sito in Palermo, contrada Ciaculli, identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 103 particella 2030, qualità mandarineto, classe 1, superficie 275 mq, reddito dominicale € 10,79, reddito agrario € 4,54.

Intestato a: "C", proprietà per ½ e "D", proprietà per ½ (doc. catastale in Allegato 5).

Dalla visura catastale l'immobile risulta ancora intestato alle precedenti proprietarie, non essendo stata effettuata la voltura da parte dei debitori.

Trattasi di un lotto di terreno intercluso di forma rettangolare, pianeggiante, recintato, (foto 3), destinato a giardino, posto in adiacenza alla particella nella quale sorge il fabbricato, con unico accesso da via Ciaculli n. 73, cioè dal terreno identificato dalla particella 2028 su cui insiste il fabbricato.

All'atto del sopralluogo il terreno presentava piante ornamentali e alcuni alberi di mandarino (foto 3).

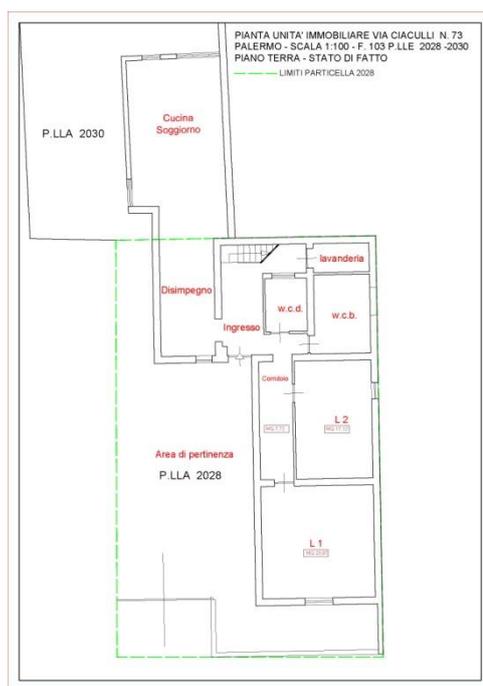
### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità abitativa (Allegato 3) è composta al piano terra da: ingresso, w.c. bagno, lavanderia, w.c. doccia, due camere, un corridoio, un disimpegno che immette in un ambiente, realizzato recentemente sulla particella 2030 e destinato a cucina soggiorno, scala di collegamento al piano primo in c.a. rivestita in legno, (foto da 5 e 16); e al piano primo da: una camera, w.c. e terrazza (foto da 18 a 20).

L'immobile, nel suo sviluppo planimetrico attuale non risulta registrato in Catasto, l'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati.

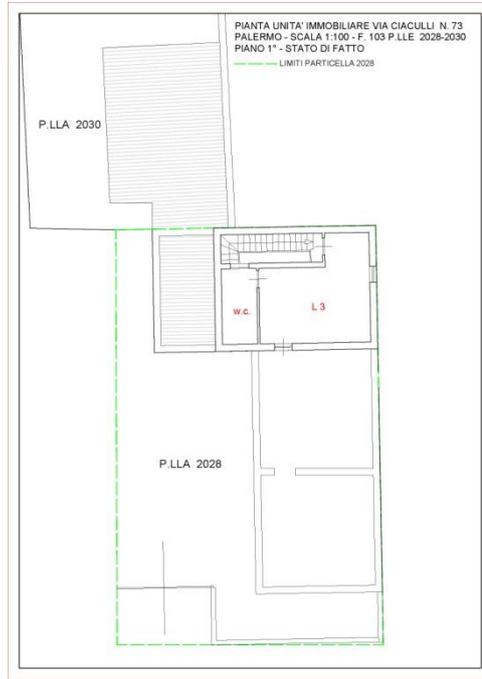


L'altezza interna utile è di circa m 3,20 al piano terra e di m 2,70 circa in corrispondenza del 1° piano.



All.3 – Planimetria dello stato attuale dell'abitazione piano terra





All.3 – Planimetria dello stato attuale dell'abitazione piano primo



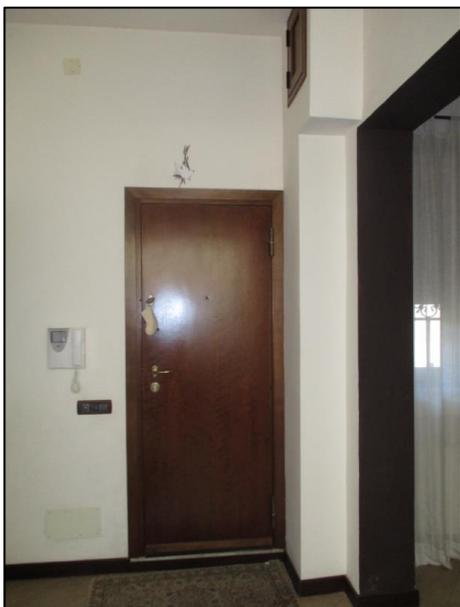


Foto 5 – Ingresso



Foto 6 – w.c. doccia

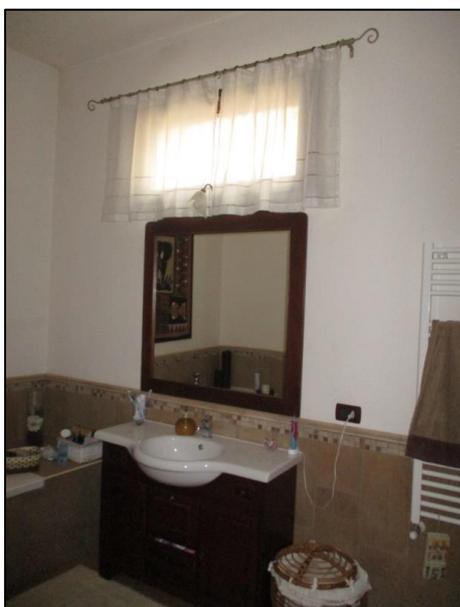


Foto 7 – w.c. bagno



Foto 8 – Corridoio di disimpegno





Foto 9 – cucina pranzo



Foto 10 – cucina soggiorno





Foto 11 – scala

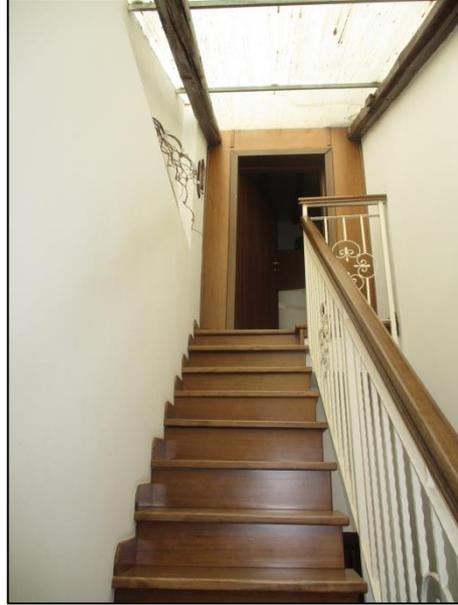


Foto 12 – scala



Foto 13 – camera L2



Foto 14 –corridoio





Foto 15 – camera L1



Foto 16 – camera L1





Foto 17 – ingresso carrabile e corte esterna



Foto 18 – camera piano 1°



Foto 19 – camera piano 1°





Foto 20 – terrazza

### **Pertinenze e accessori**

Costituisce pertinenza esclusiva di ornamento dell'immobile:

- la corte esterna al fabbricato (foto 17);

### **Caratteristiche di finitura**

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti di piano terra presentano pavimentazioni con piastrelle in gres, al primo piano in cotto.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. doccia e il w.c. bagno al piano terra ed il servizio igienico al piano superiore hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa m 1,20, ad eccezione della zona doccia, dove l'altezza è m 2,00; le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura.
- **Servizi igienici:** provvisti rispettivamente di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso e doccia o vasca) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.
- **Infissi interni:** porte in legno a battente.
- **Infissi esterni:** in pvc effetto legno verniciato, protetti da avvolgibili e grate in metallo.



- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, i frutti di qualità commerciale.  
Non sono state esibite le certificazioni di legge secondo le prescrizioni della L 46/90 e successive modifiche e integrazioni.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- **Impianto gas per cucina:** alimentato da bombole portatili.
- **L'impianto di smaltimento delle acque reflue** è collegato alla fognatura dinamica comunale.

L'unità immobiliare dispone di radiatori per il riscaldamento, di pompe di calore per la climatizzazione estiva e invernale e di una stufa a pellet nel vano cucina soggiorno.

#### ***Dichiarazioni di conformità***

Tutti gli impianti sono sprovvisti delle dichiarazioni di conformità alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

Come da visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, l'unità abitativa non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

#### ***2.7 Stato di conservazione e manutenzione***

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche. Si rilevano tracce di umidità di risalita nel corridoio di disimpegno (foto 21).





Foto 21 – tracce di umidità di risalita nel corridoio di disimpegno

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è **discreto**, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.

### ***2.8 Calcolo delle superfici***

L'immobile, come anticipato, presenta, dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 3) e le planimetrie catastali (Allegato 5), difformità distributive, con aumento della superficie primitiva.

Più precisamente, come anticipato e sarà esposto al quesito 6, l'immobile originario ha subito un aumento della superficie e della volumetria, tramite l'aggiunta di un corpo di fabbrica rettangolare, trasversale al fabbricato originario. Tale corpo è composto da piano terra e primo piano, ed è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo. Inoltre, in aderenza al suddetto corpo trasversale è stato realizzato un ulteriore vano, adibito attualmente a cucina soggiorno, che insiste sulla particella 2030.



Poiché non è possibile regolarizzare tutte le modifiche abusivamente eseguite, non si procederà alla valutazione del bene nello stato di fatto in cui si trova oggi, ma occorrerà ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Pertanto nella determinazione delle superfici, ai fini della stima, non si terrà conto delle superfici delle parti abusive dell'unità immobiliare; ma si procederà infatti valutando l'immobile nella configurazione derivante dalle opere di ripristino della sua originaria consistenza.

Per l'immobile in analisi è stata calcolata, in base alla planimetria originaria allegata, la seguente superficie commerciale.

**Superficie commerciale:**

secondo quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, è data dalla somma della superficie residenziale, al lordo delle murature interne e perimetrali, e della superficie delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, risulta:

- Superficie coperta lorda ..... m<sup>2</sup> 60,00
- Superficie delle pertinenze esclusive e accessorie:  
     area scoperta ..... m<sup>2</sup> 145,00

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 m <sup>2</sup>	1,00	60,00 m <sup>2</sup>	3,20	Terra
Area scoperta	145,00 m <sup>2</sup>	0,10 (sup. u.i.) + 0,02 (sup.ecced.)	7,70 m <sup>2</sup>	-	Terra

**Superficie commerciale totale abitazione m<sup>2</sup> 67,70**

La Superficie commerciale del fabbricato comprende la superficie coperta dell'abitazione originaria, calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 50 cm, include i divisori interni, l'area scoperta viene computata fino al 10% della superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%.



Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

### Superficie netta

È data dalla somma delle superfici interne al netto delle pareti divisorie interne e delle murature esterne, risulta:

- Superficie netta ..... m<sup>2</sup> 41,09

La superficie netta deriva dal seguente conteggio:

Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
Vano 01	mq 23,97	Nord-est	m 3,20
Vano 02	mq 17,12	Sud-est	m 3,20

Superficie netta totale: mq 41,09

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Allo stato attuale il fabbricato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come di seguito indicato:

#### **Abitazione**

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
103	2028		2	A/4	6	6,5 vani	Totale: 164 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 144 m <sup>2</sup>	€ 308,84

Indirizzo: via Ciaculli n.77, piano terra, in testa alla ditta

1. "A" nato a Palermo (PA) il 25/02/1975 - Diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;



2. “B” nata a Palermo (PA) il 18/04/1980 - Diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

### Terreno

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Palermo:

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Dominicale	Agrario
103	2030			Mandarinetto	01	2 75	Euro 10,79	Euro 4,54

**Annotazioni:** sup. reale mq 275;

Intestato:

1. “C” nata a Palermo il 31/10/1962 - Diritto di proprietà per ½

bene personale;

2. “D” nata a Palermo il 21/08/1965 - Diritto di proprietà per ½ bene personale.

Come affermato in precedenza il terreno non risulta intestato ai debitori ma ancora alle venditrici, non essendo stata effettuata la voltura catastale.

### Storia catastale

Dagli atti consultati presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rilevano le seguenti variazioni intervenute nel tempo, riguardanti il fabbricato (**part.IIa 2028**):

09/11/2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

02/12/2013 – Variazione toponomastica prot. n. PA0363224:

10/07/2006 – Variazione-Ampliamento-diversa distribuzioni degli spazi interni prot. n. PA 0198720 – variazione toponomastica (n. 13617.1/2006);

01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario.



Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 27/10/2006, l'immobile era identificato dalle particelle 384 e 748 del Foglio 103, categoria A/5, consistenza 2 vani, via Ciaculli n. 59, piano terra.

### **Intestatari catastali**

Dal 10/03/2009 ad oggi gli immobili risultano intestati a "A", per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, e "B", proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, come da atto di compravendita del 10/03/2009 in Notaio La Seta Maria Adelaide Repertorio n. 7500;

Dal 27/10/2006 fino al 10/03/2009 gli immobili risultano intestati a "C", per la quota di ½, e "D", per la restante quota di ½, per atto di donazione accettata in Notaio Pierina Saguto di Palermo, del 27/10/2006 repertorio n. 7557.

Dal 20/09/2006 al 27/10/2006 risultano intestati a "E" (nato il 31/10/1924), per la piena proprietà, con atto di divisione del 20/9/2006 in Notaio Pierina Saguto repertorio n. 7513.

Dall'impianto meccanografico fino al 10/11/1995 gli immobili risultano intestati a "E" e "F" per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno.

### **Rispondenza formale**

Si rileva che i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente alle risultanze catastali, ad eccezione di quanto già segnalato in relazione al numero civico indicato in catasto (via Ciaculli n. 77, anziché n. 73).

Successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento la sottoscritta non ha rilevato alcuna variazione dei dati identificativi catastali.



Per quanto riguarda l'intestazione catastale, si segnala che, nella visura catastale (Allegato 5), relativa alla particella 2028, è stato erroneamente indicato tra gli intestatari, dal 30/04/2019, "E" (nato il 31/10/1924) per la proprietà 1/1.

Da accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio e come si evince dalle visure del 17/06/2023 (Allegato 5), il fabbricato, identificato dalla particella 2028, risulta oggi correttamente intestato ai debitori, mentre la particella 2030, che identifica il terreno, come già evidenziato, è ancora intestata alle precedenti proprietarie.

Inoltre l'atto del 30/04/2019 indicato in catasto, ai rogiti del Notaio Perina Saguto rep.11078, si riferisce alla rettifica di un atto di divisione riguardante un immobile diverso da quelli oggetto di pignoramento (Allegato 9).

### **3.1 Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale**

Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 6 – planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità), la planimetria catastale presentata il 10/07/2006 e la planimetria catastale di impianto presentata il 02/12/1939 (Allegato 5) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato un ampliamento della superficie utile e della volumetria, consistite in:

- costruzione di un corpo di fabbrica trasversale (indicato in pianta con la lettera "A"), adiacente e comunicante con l'edificio originario, costituito da un piano terra e piano primo, collegati da una scala interna, con ampliamento della superficie coperta primitiva;
- realizzazione, su una porzione della particella 2030, di un vano destinato a soggiorno cucina (indicato in pianta con la lettera "B")



adiacente al precedente (indicato in pianta con la lettera “A”), e di una diversa distribuzione degli spazi interni.



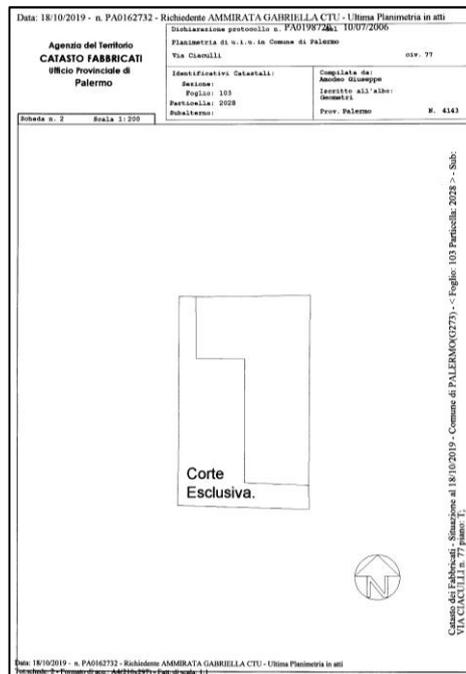
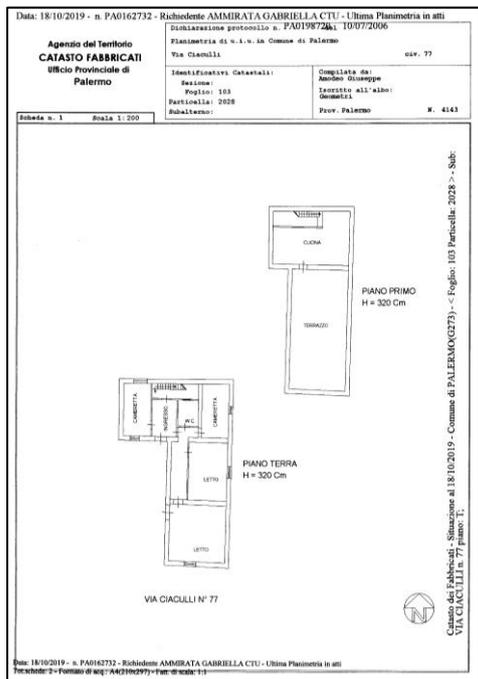
Pianta dello stato attuale del piano terra con indicate le difformità (corpi “A” e “B” aggiunti al fabbricato originario) – All. 6



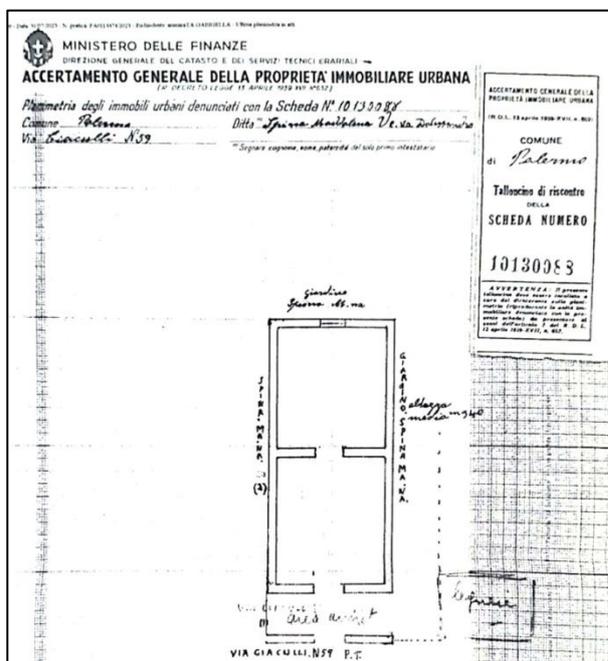


Pianta dello stato attuale del piano primo con indicate le difformità (corpi "A" e "B" aggiunti al fabbricato originario) – All.6





Planimetria catastale attuale piano terra e 1° presentata il 10/07/2006 – All. 5



Planimetria catastale di impianto presentata il 02/12/1939 - All. 5

Per tali modifiche, come da nota dell'Ufficio Condono ed Edilizia Privata del Comune di Palermo (Allegato 10), non risulta presentata alcuna istanza di concessione e/o autorizzazione.

Poiché le difformità sopra descritte non sono regolarizzabili sotto il profilo edilizio - urbanistico (v. paragrafo QUESITO 6) occorrerà prevedere il ripristino dello stato originario dei luoghi, che risulterà quindi, conforme alla planimetria catastale originaria del 1939.

\*\*\*\*\*

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

#### **LOTTO UNICO**

- 1) quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà di un fabbricato ubicato in Palermo alla via Ciaculli n. 73 (indicato in Catasto al n. 77), piano terra; composto da due vani (secondo la distribuzione originaria), oltre corte esclusiva circostante da tre lati, confina con via Ciaculli e particella 1386 del foglio 103 a Nord; con particella 2030 a Sud, con particella 880 ad Est e con la particella 2029 a Ovest; è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 103, particella 2028**. Lo stato dei luoghi attuale corrisponde all'identificazione catastale (ad eccezione del numero civico), ma non corrisponde alla consistenza né alla planimetria catastale attuale in ordine alle difformità per le quali è previsto il ripristino dello stato originario dei luoghi. Il fabbricato (già esistente nel 1939) è stato costruito in assenza di licenza o concessione edilizia; per gli ampliamenti effettuati non risulta presentata istanza di sanatoria, e a parere dell'esperto stimatore occorre



ripristinare lo stato originario dei luoghi (conforme alla planimetria del 02/12/1939).

- 2) quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà di appezzamento di terreno, **sito in Palermo, Contrada Ciaculli, località Rampante, della superficie catastale di are 2 e centiare 75**; confina con particella 2028 del foglio 103 a Nord; con particella 2207 a Sud; con particella 2205 Est; con particella 2031 a ovest; è riportato al **Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 103 particella 2030**.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale nell'intestazione, e non risulta conforme alla consistenza, essendo stato realizzato, su una porzione di detta particella, il corpo di fabbrica "B". Per le difformità rilevate è necessario il ripristino dello stato originario dei luoghi.

PREZZO BASE dell'immobile Euro: € **10.406,00**

(Euro diecimilaquattrocentosei/00)

\*\*\*\*\*

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

Come si evince dalla relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica (TE), gli immobili sono pervenuti ai debitori in forza di atto di compravendita del 10 marzo 2009, rep. n. 7500 in Notaio La Seta Maria Adelaide di Palermo trascritto il 12 marzo 2009 ai nn. 22208/16049, da potere di "C", per la quota di  $\frac{1}{2}$ , e "D" per la quota di  $\frac{1}{2}$  (Allegato 5).



Alle suddette gli immobili erano pervenuti in forza di atto di donazione accettata del 27/10/2006, rep. 7557 in Notaio Pierina Saguto, trascritta il 21/11/2006 ai nn. 72291/41087 da potere di “E”.

Al Sig. “E” l’intera proprietà delle unità immobiliari (particelle 2028 e 2030) è stata attribuita con atto di divisione del 20/09/2006 in Notaio Pierina Saguto, rep. 7513, trascritto il 04/10/2006 ai nn. 60982/33997, da potere di “G”, “H”, “I”, “L”, titolari per i diritti pari ad 1/8 di proprietà ciascuno.

Ai predetti fratelli i diritti pari ad un 1/8 ciascuno di proprietà sono pervenuti in virtù di successione del signor “F” - den. 49 vol. 4361 del 10/11/1995 - eredità devoluta a favore dei figli con rinuncia da parte della moglie, in Notaio Pierina Saguto, rep. 7512.

Ai signori “E” e “F” dette unità immobiliari, insieme ad altri beni, sono pervenute da potere di “M”, deceduto il 06/12/1954 (denuncia di successione n. 49 vol.1146, trascritta il 18/11/1955 ai nn. 28869/25248), in virtù di testamento pubblicato in Notaio Castellini del 2/4/1955, trascritto il 05/04/1955 ai nn. 9230/8192.

\*\*\*\*\*

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

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica, acquisito dalla sottoscritta presso il Comune di Palermo, “*Area tecnica della Riqualificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica*”, risulta che le particelle 2028 e 2030 del foglio di mappa 103 ricadono all’interno della Fascia di rispetto dei pozzi d’acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione, regolamentata dagli artt. 3-2-25-27 delle N. T. A. e in “Aree all’interno di Parchi urbani”; inoltre, in prossimità della particella 2028 del foglio di mappa 103 si snoda la Regia Trazzera n. 255 di cui



alla nota n. 1473 del 26/03/2022 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana (Allegato 7).

### **6.1 Vincoli territoriali**

Per quanto riguarda i vincoli territoriali, nell'edilizia esistente, interna alla "Fascia di rispetto dei pozzi d'acqua potabile", è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti; non risulta quindi ammissibile nessuna modifica all'impianto originario.

Inoltre le particelle in esame ricadono all'interno dei "Parchi urbani"; in tali zone, comprese in tale perimetro, ogni intervento, inclusi quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo è subordinato al parere preventivo della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali.

Ad avviso della sottoscritta, in base a colloqui intercorsi con i funzionari degli Uffici preposti, i vincoli di cui si è detto, in generale, escludono la possibilità di regolarizzazione delle modifiche eseguite.

Al fine di accertare l'esistenza di demanialità e gli eventuali costi di affrancazione, la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Palermo e in data 05/10/2023 ha inoltrato all'Ufficio Demanio Trazzerale apposita istanza assunta al protocollo n. 91039 del 06/10/2023.

Con lettera prot. n. 103854 del 09/11/2023 (Allegato 11), l'Ufficio ha risposto che la particella 2028 del foglio di mappa 103 del territorio del Comune di Palermo risulta interessata dalla larghezza legale delle Regia Trazzera n. 255 denominata "Palermo-Misilmeri-Bivio Piano San Ciro per Ventimiglia".

Tale Regia trazzera è larga "18 canne e 2 palmi" equivalenti a 37,68 metri.



Per quanto riguarda i costi di affrancazione da computare per ottenere la legittimazione del suolo trazzerale, “determinato secondo quanto previsto dalla lettera “a” del comma 3 dell’art. 13 della legge regionale n. 4 del 16.04.2003 e ss.mm.ii.”, che rimarranno a carico dell’acquirente, occorrerà considerare la superficie interessata dal demanio trazzerale, che risulta pari a circa mq 160,00. La sottoscritta, sulla base di quanto previsto dal comma 3, lettera a) dell’art. 13 L.R n. 4/2003 del 16.04.2003, ha quantificato i costi per la cessione dell’area interessata dal vincolo di demanialità facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Palermo. In particolare, come riportato nel detto articolo, lettera a): *“per i suoli non edificabili o destinati a verde agricolo con densità fondiaria fino a 0,03 mc/mq: il valore agricolo medio della coltura esistente o di quella adiacente”*.

I costi di cessione, determinati con calcolo forfettario, ammontano a € 2.526,00, computati secondo il prospetto sotto indicato:

**Costi di cessione = Valore del suolo + Quota di risarcimento danni + Tassa di registrazione**

**Valore del suolo.** Si calcola moltiplicando la superficie interessata dal suolo trazzerale per il valore agricolo più redditizio per Palermo pari a 7,13 €/mq. Pertanto, considerando che la superficie della particella interessata dal suolo trazzerale è di 160,00 mq, si ha:

Valore del suolo = 160,00 mq x 7,13 €/mq = € **1.140,80**.

**Quota di risarcimento danni.** La quota di risarcimento danni è pari ad un ventesimo del valore del suolo, come sopra determinato, moltiplicato per 5 anni:

Risarcimento danni = € 1.140,80/20 x 5 anni = € **285,20**.

**Tassa di registrazione** è pari a € **1.100,00**.



**Totale costo di cessione del suolo = € 1.140,80 + € 285,20 + 1.100,00 = € 2.526,00.**

Si fa presente che il calcolo sopra riportato è puramente indicativo. Gli oneri da corrispondere verranno esattamente quantificati a seguito di appositi accertamenti sui luoghi da parte dei tecnici dell'Ufficio preposto.

### **Abusi**

Gli interventi eseguiti in assenza delle autorizzazioni hanno riguardato un aumento di volumetria tramite la realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", opere murarie mirate alla redistribuzione degli spazi interni del piano terra, un diverso posizionamento delle finestre e nuove aperture.

Tutte le modifiche realizzate non rientrano tra gli interventi regolarizzabili.

In relazione a quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi originario, come risultante dalla planimetria catastale di impianto del 1939, mediante la demolizione dei corpi di fabbrica "A" e "B".

### **6.2 Interventi per il ripristino dell'edificio allo stato originario**

Sulla base degli accertamenti effettuati e di quanto riferito al C.T.U. dai funzionari preposti presso gli Uffici comunali, si può affermare che per le modifiche effettuate non sussistono le condizioni di sanabilità, pertanto sono da considerare:

- i costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione dei corpi di fabbrica "A" e "B", e la modifica della distribuzione interna dei locali a piano terra;
- occorre istruire presso il Genio Civile la pratica per il rilascio del Certificato di Idoneità Sismica (propedeutica alla verifica delle strutture murarie regolarmente eseguite) per un importo pari a circa € 2.000,00 e per diritti fissi pari a € 200,00;



- le spese tecniche per la comunicazione delle attività di demolizione e ripristino (S.C.I.A. lettera f), che si stimano pari a € 1.500,00, i diritti di istruttoria da versare al Comune, pari a € 500,00.

I costi necessari per il ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare, nonché le necessarie opere di finitura, stimati sulla base del prezzario Opere pubbliche della Regione Siciliana anno 2022 saranno pari, in base al computo metrico (Allegato 12), ad Euro 42.000,00 importo al netto di I.V.A..

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile risultano le seguenti:

➤ Diritti di istruttoria	Euro 500,00
➤ Competenze tecniche	Euro 1.500,00
➤ Competenze tecniche (certificato Idoneità Sismica)	Euro 1.500,00
➤ Diritti fissi	Euro 200,00

Per un importo complessivo di **€ 3.700,00**

A tale importo va aggiunto I.V.A. (se dovuta) ed oneri previdenziali.

Tra le spese da quantificare si considerano quelle necessarie all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa:

€ 42.000,00 + € 3.700,00 + € 600,00 = **Euro 46.300,00**

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali.

### ***6.3 Attestato di conformità energetica***



L'immobile, come in precedenza riferito, non è dotato di attestato di conformità energetica. Per la redazione della certificazione energetica, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà, il CTU ritiene di potere ipotizzare per le competenze del professionista incaricato un costo di € 150,00, oltre IVA e contributi professionali come per legge.

#### **6.4 Agibilità**

Ottenuto il titolo abilitativo occorre presentare, entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Il certificato di agibilità è redatto ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art.3 del D.lgs. 222/2016, da un tecnico abilitato che svolge un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie, al risparmio energetico.

Il professionista, tramite la “*Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*”, attesta la conformità delle opere al progetto e alla sua agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture, la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti, certifica gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale dell'immobile.

È previsto il versamento al Comune di Palermo di € 150,00 per diritti di segreteria.

Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, comprensive dei costi per le certificazioni degli impianti realizzati, pari a circa € 500,00 oltre IVA e contributi come per legge.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, compresi dei costi di ripristino, al netto dell'IVA, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, risultano pari a circa:



46.300,00 + 150,00 + 150,00 + 500,00 = **Euro 47.100,00**

**QUESITO n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile all'epoca del sopralluogo era occupato dai debitori e dalla loro famiglia.

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta in data 23 gennaio 2019 dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Palermo, ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., risulta quanto segue:

#### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) non risultano domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; dal certificato di destinazione urbanistica, in relazione al regime vincolistico, risulta che in prossimità della particella 2028 del foglio 103 si snoda la Regia Trazzera n. RT 255, i cui costi di affrancazione sono stati calcolati in risposta al quesito 6 e risultano pari a **€ 2.526,00**;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

#### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 12 marzo 2009 ai nn. 22209/4422 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro "A" e "B" per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno.
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 14/9/2017 ai nn. 35594/27509 a favore Massa



- dei creditori del fallimento “A”, contro “A”;
- 3) pignoramento del 12/10/2018, trascritto il 22/11/2018 ai numeri 44997//34054 a favore di Isp Cb Ipotecario S.r.l. contro “A”;e “B” per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno.
  - 4) Difformità urbanistico – edilizie: l’importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione degli immobili, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d’asta del compendio pignorato, risulta pari a € 46.500,00.
  - 5) Difformità catastali: vi saranno costi per l’aggiornamento catastale pari ad € 600,00 da detrarre nella determinazione del prezzo a base d’asta.

**QUESITO n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

Il terreno su cui sorge l'immobile pignorato (particella 2028) ricade in parte (per un'estensione di 160,00 mq) su Demanio Trazzerale come già specificato al paragrafo 6.1 della presente relazione per cui è necessario procedere, a seguito dell'aggiudicazione, alla legittimazione del suolo trazzerale.

**QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi né oneri di altro tipo gravanti sul bene.

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

Non è stata costituita alcuna Amministrazione condominiale. Non risultano altri procedimenti giudiziari in corso riguardo i beni pignorati.

**QUESITO N. 12: Procedere alla valutazione dei beni**

**Lotto unico, composto da:**

- Unità immobiliare con corte di pertinenza esclusiva;
- lotto di terreno adiacente.



## **STIMA DELL'IMMOBILE**

Si effettua la stima degli immobili con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale dei beni da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una certa flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili del tipo in analisi, pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche intrinseche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste, si attribuisce alla unità immobiliare il valore venale di seguito indicato.

### **12.1 SUPERFICIE COMMERCIALE, VALORE VENALE UNITARIO E VALORE VENALE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI**

#### **Superficie commerciale fabbricato**

Si fa riferimento al rilievo metrico dell'abitazione eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo, dopo comparazione con la planimetria catastale di impianto (Allegato 5).



Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione ed ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*", che fa riferimento al D.P.R.23 marzo 1998 n. 138/98.

La superficie commerciale comprende la superficie coperta calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 50 cm, include i divisori interni, il 10% della superficie destinata a pertinenze esclusive (corte esclusiva), computata fino al 10% della superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{coperta di piano terra}} + (0,10 \times S_{\text{pertinenza}})_{(\text{sino a } 60 \text{ mq})} + (0,02 \times S_{\text{pertinenza ecc.}}) \\ &= \text{m}^2 60,00 + [(0,10 \times \text{m}^2 60,00) + (0,02 \times \text{m}^2 85,00)] = \text{m}^2 \mathbf{67,70} \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{comm}} = \text{m}^2 \mathbf{68,00}$$

### **Superficie del Terreno**

$$S = \text{m}^2 \mathbf{275,00}$$

### ***Valutazione***

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da una generale flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili in esame pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del



criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche intrinseche connesse alla dotazione di impianti, delle condizioni statiche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste la costruzione, preso atto delle previsioni urbanistiche si attribuisce all'unità immobiliare in esame il valore di mercato, come di seguito indicato.

### ***Valore Venale Unitario***

L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la categoria A/4 (abitazioni di tipo economiche), come risulta dalla visura catastale (Allegato 5).

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al primo semestre dell'anno 2023 e relative alla zona "*Extraurbana/ZONA SUD EST A DESTINAZIONE AGRICOLA*" (Codice di zona R1, Microzona catastale 9) Tipologia Prevalente: non presente; Destinazione Residenziale, Comune di Palermo, il valore venale unitario delle *abitazioni di tipo economico*, varia da un minimo di €/m<sup>2</sup> 660,00 a un massimo di €/m<sup>2</sup> 810,00 (Allegato 8).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario medio di riferimento il più alto dei valori anzidetti, pari a €/m<sup>2</sup> 810,00.

In definitiva, il valore venale unitario (Vu) è pari a:

$$Vu = \text{€/m}^2 810,00$$

### ***Stima del terreno adiacente***



Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di terreno la scrivente adotterà il metodo sintetico comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Secondo quanto sancito dalla Corte Costituzionale, infatti l'indennità di esproprio di un terreno agricolo non deve essere determinata sulla base del valore agricolo medio (VAM) ma sulla base del reale valore di mercato.

Le indagini di mercato sono state condotte ricercando nel sito internet astegiudiziarie.it lotti di terreno posti all'asta recentemente, simili a quelli in oggetto e situati nel medesimo contesto territoriale.

Le ricerche sono proseguite su siti internet di operatori del settore immobiliare riportanti recenti annunci di vendita (www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.toscana.it, www.tecnocasa.it, www.casaclick.it).

Dalle indagini condotte risulta un valore di stima medio pari a 20,00 €/mq

$$V_u = \text{€/m}^2 20,00$$

#### VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

##### Fabbricato e terreno di pertinenza

Immobile sito in Palermo, via Ciaculli n. 73 (in Catasto n. 77) (Fg 103 particella 2028).

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$\text{m}^2 68,00 \times \text{€/m}^2 810,00 = \text{€ } 55.080,00$  (Euro cinquantacinquemilaottanta/00).

##### Terreno adiacente

Appezamento di Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Palermo al Fg 103 particella 2030, mandarinetto.



Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$m^2 275,00 \times \text{€}/m^2 20,00 = \text{€ } 5.500,00$  (Euro cinquemilacinquecento/00)

Valore complessivo del compendio pignorato:

$\text{€ } (55.080,00 + 5.500,00) = \text{€ } 60.580,00$  (Euro sessantamilacinquecentottanta/00).

***Adeguamenti e correzione della stima***

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile e per la legittimazione del suolo traizerale:

$\text{€ } [(55.080,00 + 5.500,00) - 47.100,00 - 2.526,00] = \text{€ } 10.954,00$

Al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato:

$\text{€ } 10.954,00 \times 0,95 = \text{€ } 10.406,30$

Si assume pertanto il valore pari a:

**€ 10.406,00** (Euro diecimilaquattrocentosei/00)

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

L'immobile, per la quota e il diritto dei debitori è stato pignorato per ½ ciascuno della piena proprietà.

Pertanto si è proceduto alla stima del valore dell'intero.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 22 novembre 2023

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata



Elenco Allegati:

verbale di sopralluogo;

1 - immagini satellitari dei luoghi;

2 - stralcio mappa catastale fg 103 part.IIe 2028-2030;

3 - planimetria dello stato reale dei luoghi;

4 - atto di compravendita Notaio Dott.ssa Maria Adelaide La Seta Rep. 7500;

5 - visura storica catastale e planimetrie catastali;

6 - planimetria stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità;

7 - certificato di destinazione urbanistica;

8 - valori tabelle OMI;

9 - atto di divisione Notaio Dott.ssa Pierina Saguto Rep. 11078;

10 - Comunicazioni Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo;

11 - nota dell'Ufficio Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Siciliana;

12 - computo metrico estimativo;

documentazione fotografica.

