



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*



**CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

*relativa all'espropriazione immobiliare  
promossa da  
“SPV PROJECT 1514 SRL +1  
Contro*

*SOCIETA' [REDACTED]*

*(R.G. Es. 134/2000)*

*G.Es.: Dott.ssa Grazia Giuffrida*



**Palermo, Gennaio 2025**

**Il Consulente Tecnico**

Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

*Concetta*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## INDICE



<b>PREMESSA E OGGETTO</b>	pag. 1
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b>	pag. 4
<b>RISPOSTE A CIASCUN QUESITO</b>	pag. 6
<b>QUESITO n. 1:</b> <i>“...quantifichi l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)...”</i>	pag. 6
<b>QUESITO n. 2:</b> <i>“...accerti, tramite indagini più accurate, i limiti ed i termini delle proprietà superficiarie di spettanza della società esecutata in risposta ai quesiti di cui in pre messa...: a) se la proprietà superficiaria è sottoposta a termine finale; b) se a carico delle unità immobiliari gravano vincoli di determinazione del prezzo nei casi di rivendita o di determinazione di canoni nei casi di locazione; c) se sia possibile procedere, con apposita convenzione, alla trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di proprietà e, in caso positivo, con quali oneri...”</i>	pag. 14
<b>LOTTO SETTE</b>	pag. 17
<b>LOTTO OTTO</b>	pag. 29
<b>LOTTO NOVE</b>	pag. 40
<b>LOTTO DIECI</b>	pag. 48

## ELENCO ALLEGATI:

- verbali di accesso del 17/07/2023 e del 19/07/2023, redatti dal sig. Giuseppe Salamone nella qualità di sostituto del Custode Giudiziario Notaio Francesco Allotta;
- copia conforme all'originale della convenzione ex art. 35 della L. 865/75, a rogito del Notaio Antonino Russo dell'11/08/1978, rep. n. 25705, registrato a Bagheria il 14/08/1978 al n. 824 stipulata tra il Comune di Palermo e la Cooperativa ‘██████████ a.r.l.’ con sede in Palermo e successivi atti integrativi;
- visure catastali storiche delle unità immobiliari;
- planimetrie catastale delle unità immobiliari;
- richiesta di visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo;
- piante (scala 1:100) delle unità immobiliari, risultanti dai rilievi eseguiti dalla scrivente;
- documentazione fotografica.
- valori O.M.I.;
- annunci locazioni immobiliari.





## PREMESSA ED OGGETTO



La presente perizia è stata redatta dalla scrivente Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, iscritta al n. 7418 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida, in sostituzione dell'Arch. Cristina Manzo, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa da "SPV PROJECT 1514 SRL +1 con sede in Milano, Via A. Pestalozza civv. 12/14 contro [REDACTED] a Responsabilità Limitata" (R.G. Es. 134/2000).



Oggetto della presente perizia sono n. 4 unità immobiliari, identificati come lotti 7-8-9 e 10, site nel Comune di Palermo, rispettivamente:

- nella **Via Felicia Impastato civ. 35 (già Via del Bassotto civ. 35 – edificio “D”)**
  - lotto 9, scala "D3", p. terra-rialzato, int. 1, sx;
  - lotto 10, scala "F", p. settimo, int. 16, sx.
- e nel **Viale Papa Giovanni XIII civ. 2 – edificio “B3” ed edificio “C1”:**
  - lotto 7, scala "A", p. primo, int. 3, sx;
  - lotto 8, scala "E", p. secondo, int. 6, dx;

Le n. 4 unità immobiliari in questione, al momento del sopralluogo risultavano:

- **Lotto 7**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84, particella 1856, sub 28 (appartamento e cantina) e sub 210 (l'autorimessa), occupato dal sig. [REDACTED] così come dichiarato, giusto Contratto Preliminare di Vendita e comunque quale socio prenotatario/assegnatario della società esecutata "[REDACTED]" [REDACTED] a r.l.";





- **Lotto 8**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84, particella 1856 sub 115 (appartamento e cantina) e sub 198 (l'autorimessa), occupato dal sig. [REDACTED] così come dichiarato, giusto Contratto Preliminare di Vendita e comunque quale socio prenotatario/assegnatario della società esecutata "F [REDACTED]  
[REDACTED] r.l.";
- **Lotto 9**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84 particella 1846 sub 14-27 e 121 (appartamento e cantina) e sub 37 (posto auto all'aperto), occupato dalla [REDACTED] così come dichiarato, giusto Contratto Preliminare di Vendita e comunque quale socio prenotatario/assegnatario della società esecutata ' [REDACTED] a  
[REDACTED] a r.l.";
- **Lotto 10**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84, particella 1846, sub 182 (appartamento e cantina) e sub 283 (l'autorimessa), disabitato da diversi anni in quanto quella che risultava essere l'occupante, De Cuius [REDACTED] sarebbe deceduta così come il marito della stessa, De Cuius [REDACTED], socio/assegnatario della società esecutata [REDACTED]

L'incarico è stato conferito tramite PEC il giorno 13.04.2023 ed in data

17.04.2023 la scrivente ha provveduto ad inviare al Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (firmato digitalmente), prestare il giuramento di rito e proseguire con l'incarico ricevuto e, all'uopo, rispondere ai seguenti quesiti:

*"... letta la relazione depositata in data 28.03.2023 dal Custode e Delegato dalla quale emerge che:*





*- ad oggi non è stato possibile accedere all'immobile identificato come Lotto 10*

*apparentemente disabitato e che, pertanto, occorre autorizzarne l'accesso forzoso;*

*- tutti gli altri lotti sono risultati occupati in forza di titoli non opponibili alla procedura e che, dunque, è necessario che l'esperto stimatore quantifichi le relative indennità di occupazione da porre eventualmente a carico degli occupanti;*

*- la società esecutata è titolare del diritto di superficie e non della proprietà del terreno*

*su cui insistono i cespiti pignorati, come da convenzione (menzionata negli atti processuali ma non disponibile) a rogito del Notaio Antonino Russo del 11/08/1978,*

*trascritta il 30/05/1985 ai nn. 20224/15810 e successivi atti integrativi, tuttavia bisogna ancora accertarne limiti e termini e, in particolare: a) se la proprietà superficiaria è sottoposta a termine finale; b) se a carico delle unità immobiliari gravano vincoli di determinazione del prezzo nei casi di rivendita o di determinazione di canoni nei casi di locazione; c) se sia possibile procedere, con apposita convenzione, alla trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di proprietà e, in caso positivo, con quali oneri.*



Come sopra detto, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida conferiva alla scrivente C.T.U., in sostituzione dell'Arch. Cristina Manzo, l'incarico di cui al provvedimento del 30.03.2023, comunicato a mezzo P.E.C. in data 13.04.2023,  
*“...che s'intendeva interamente richiamato e disponeva che il nuovo professionista assumesse ogni più opportuna iniziativa idonea a condurre ad un sollecito espletamento dell'incarico conferito, affinché:*



*- quantifichi l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria*





dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.); - accerti, tramite indagini più accurate, i limiti ed i termini delle proprietà superficiarie di spettanza della società esecutata in risposta ai quesiti di cui in premessa.



\*\*\*\*\*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Al fine di dare esito al mandato conferitole, la scrivente C.T.U., avendo concordato con il Custode Giudiziario Dott. Francesco Allotta la data di primo accesso, unitamente al sig. Giuseppe Salamone, collaboratore incaricato del Notaio Dott. Francesco Allotta, si è recata il giorno 12 luglio 2023, alle ore 10:00 presso i lotti 7 e 9 e, successivamente, in data 19 luglio 2023 alle ore 10:00, presso i rimanenti lotti 8 e 10 sopra citati siti nel Comune di Palermo, in Via Papa Giovanni XXIII civ. 2 (lotto 7 e lotto 8) e in Felicia Impastato civ. 35 (già Via del Bassotto civ. 35) (lotto 9 e lotto 10).

Nel corso di tali sopralluoghi è stato possibile individuare e localizzare i cespiti staggiti, sia dall'esterno che dall'interno degli edifici.

Pertanto, in data 12 luglio 2023, alle ore 10:00, e successivamente in data 19 luglio 2023 alle ore 10:00, come risulta dagli allegati verbali, la scrivente C.T.U. unitamente al sig. Giuseppe Salamone, sostituto del Custode Giudiziario Notaio Dott. Francesco Allotta, dava inizio alle operazioni peritali ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici all'interno dei beni pignorati, prendendo del tutto appunti in fogli separati. (v. foto allegate).

I Lotti 7, 8 e 9 al momento del sopralluogo, come sopra detto, sono risultati occupati, rispettivamente, il Lotto 7 da parte del sig. [REDACTED] il Lotto 8 da parte del sig. M. [REDACTED] infine, il Lotto 9 dalla [REDACTED]. È risultato libero, e quindi non occupato da persone, il Lotto 10 per sopravvenuto decesso



dei coniugi che lo occupavano. Si precisa, inoltre, che ciascun appartamento è fornito di cantina e box auto nella medesima scala tranne il lotto 9 che ha il posto auto assegnato all'aperto contrassegnato col n. 10.

Ultimate le operazioni peritali presso le unità immobiliari, e riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, rispettivamente, alle ore 13:20 per il sopralluogo del giorno 12 luglio 2023 e alle ore 13:30 per il sopralluogo del giorno 19 luglio 2023, il sig. Giuseppe Salamone, collaboratore incaricato del Custode Giudiziario Notaio Francesco Allotta, dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo (v. verbali di sopralluogo allegati).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo.

Allegati alla presente, oltre ai verbali di accesso del 17/07/2023 e del 19/07/2023, redatti dal sostituto del Custode Giudiziario Notaio Francesco Allotta, si trovano:

- le visure catastali storiche delle unità immobiliari;
- le planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- la richiesta di visione e copia atti inoltrate al Comune di Palermo;
- le piante (scala 1:100) delle unità immobiliari, risultanti dai rilievi eseguiti dalla scrivente;
- la documentazione fotografica.

\*\*\*\*\*





## ASTE GIUDIZIARIE®

### RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

#### QUESITO n. 1:

*“...quantifichi l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)...;”*

Le unità immobiliari ad uso residenziale, oggetto della presente perizia, sono situate in una zona semiperiferica di Palermo, nella Via Felicia Impastato civ. 35 (già Via del Bassotto civ. 35) e Via Papa Giovanni XIII civ. 2, esattamente alla sinistra di Viale Regione Siciliana percorrendolo in direzione Palermo - Trapani, nel cosiddetto rione Bonagia, collocato all’interno del quartiere di Villagrazia-Falsomiele, nella zona meridionale della città di Palermo.

Tale zona risulta ben servita dalle attività commerciali di diverso genere, quali farmacie, supermercati, tabacchi, bar, abbigliamento, e tant’altro, nonché da strutture pubbliche quali scuole di diverso grado d’istruzione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Gli appartamenti sono raggiungibili percorrendo il noto Viale Regione Siciliana Sud-Est e attraversato il Viadotto Carlo Perier si giunge in Via del Levriere e, quindi, in Via Felicia Impastato (già Via del Bassotto) e in Via Papa Giovanni XIII dove sono ubicati i cancelli d’ingresso agli edifici condominiali.

Gli edifici condominiali, cui appartengono gli appartamenti in questione, hanno struttura portante in c.a. e presentano i prospetti, i parapetti laterali dei balconi, i frontalini dei balconi e l’interposta fascia marcapiano definiti con intonaco tradizionale tipo “Li Vigni” di tonalità beige chiaro, in buone condizioni di manutenzione. La ringhiera metallica dei balconi è ricoperta con vernice di colore blu scuro. La copertura



è piana.



Gli edifici condominiali, come dichiarato dagli occupanti delle unità immobiliari, sono dotati di serbatoio idrico condominiale e del relativo impianto autoclave; inoltre, in tutti gli edifici è stato installato l'impianto ascensore.

Si precisa che, tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine e box ubicati al primo e al secondo piano cantinato raggiungibili a mezzo ascensore.

I corpi di fabbrica dell'insediamento abitativo sono stati realizzati circa nel



1994.



### **Superfici Commerciali**

Per superficie londa si intende la superficie in pianta dell'appartamento comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data dalla somma dei seguenti fattori:

- superficie londa appartamento;
- 25 % della superficie dei *balconi scoperti*;
- 40 % della superficie dei *balconi coperti anche lateralmente* (logge);
- 95 % della superficie delle *verande*;
- da 25% a 15% a seconda della dimensione della superficie delle *terrazze a livello scoperte*;
- da 45% a 30% a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i 20 mq, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti) della superficie delle *terrazze a livello coperte*;
- 18 % della superficie dei *giardini* di proprietà esclusiva;
- 20 % della superficie delle *cantine*;
- 75 % della superficie del *box auto* in zone con facile possibilità di parcheggi su suolo pubblico; 70% se a livello inferiore al primo p. cantinato;





- 40 % della superficie dei *posti auto scoperti* di proprietà esclusiva in zone con facile possibilità di parcheggi su suolo pubblico;

### Coefficienti riduttivi applicati per ipotesi particolari

Verranno applicati i seguenti coefficienti correttivi in base alla vetustà, qualità, e stato di manutenzione e al livello del piano.

Per operare l'opportuna differenziazione tra un appartamento nuovo e l'immobile oggetto di stima, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si è fatto riferimento alla seguente tabella:

#### “Marina Tamborrino - Come si stima il valore degli immobili”

eta e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<b>10-20 anni</b>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>21-40 anni</b>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>41-60 anni</b>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	<b>0,65</b>	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Oltre 60 anni</b>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Le stime delle unità immobiliari differiscono di valore anche a seconda del





livello del piano; è necessario, quindi, tenere in considerazione il piano in cui esse si trovano ed attribuire il coefficiente come da tabella di seguito riportata:

***“Marina Tamborrino - Come si stima il valore degli immobili - ”***

piano	con ascensore	senza ascensore
terra e rialzato	0,90	1,00
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
piani superiori	1,00	0,55
ultimo	1,05	0,40

### INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Verrà calcolata sulla base dei dati dell'Agenzia delle Entrate e dei valori di mercato assunti da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari su internet.

Il più probabile valore di indennità di occupazione dell'unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo “civile” (categoria catastale “A/2”) “Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale”, oggetto della presente, sono stati determinati mediante l'adozione dei criteri stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti

metodi:





- *comparativo in base al valore di mercato o metodo del confronto:* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito:* mediante capitalizzazione del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto:

acquisite a tale scopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, la scrivente C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di locazione per immobili "simili" a quelli in oggetto. Nella locazione di un immobile si deve tenere conto di molteplici fattori, che contribuiscono a determinare il valore del bene; nel caso di un immobile sia ad uso commerciale che ad uso residenziale, fattori determinanti sono:

- Ubicazione dell'immobile: tipologia e caratteristiche della zona, anche con riferimento all'ambiente ed alle caratteristiche della popolazione residente;
- Caratteristiche dell'edificio in cui è inserito l'immobile;
- Tipologia dell'immobile: distribuzione degli ambienti, esposizione, rifiniture, ecc.
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato e vetustà;
- Grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

I metodi utilizzati sono diversi ed in genere i risultati ottenuti dai vari metodi



vengono mediati fra loro.

In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, dell'indennità di occupazione degli immobili oggetto di locazione rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà. Pertanto, i





margini di variazione delle quotazioni in €/mq x mese relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricadono i beni in oggetto, alla data odierna, oscilla tra:

- **abitazione di tipo civile**

valore locazione: un minimo di 3,10 €/mq x mese ed un massimo di 4,40 €/mq x mese (v. allegati).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, la quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogitati ed i contratti di locazione.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Palermo, per la zona Periferica "Bonagia", riferiti al I Semestre dell'anno 2024, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, come sopra detto, fornisce valori unitari (€/mq x mese) compresi tra i 3,10 €/mq x mese ed un massimo di 4,40 €/mq x mese (v. allegato).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di locazione e del confronto col valore unitario di altri immobili in affitto nella zona, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a:

- **per l'abitazione di tipo civile; 3,75 €/mq x mese.**





Il risultato delle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di locazione degli immobili oggetto della presente è riportato di seguito:

*Valori di mercato di immobili in locazione sui siti internet (agenzie immobiliari e privati)*

- 1) *Appartamento all'interno del residence Piano Verde, Matranga Immobiliare, in Via Felicia Impastato civ. 35, p. secondo con ascensore, 138,00 mq commerciali, composto da doppio ingresso, un ampio e luminoso salone, cucina abitabile, veranda, camera da letto matrimoniale, due camerette, due bagni, ripostiglio, ampio balcone terrazzato, edificio condominiale costruito negli anni '90 circa, in ottime condizioni, dotato di riscaldamento autonomo, gas metano di città, porte d'ingresso blindate, pavimentazione in ceramica, infissi in vetrocamera.*  
**Canone affitto 850,00 €/mese; da cui si ricava: 850,00 €/mese/138,00 mq = 6,16 €/mq x mese**
- 2) *Appartamento in Via del Levriere, p. secondo con ascensore, in residence, 110,00 mq commerciali, composto da ingresso su salone doppio, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, cameretta, due bagni, dotato di riscaldamento autonomo, gas metano di città, porta d'ingresso blindata, posto auto, infissi in vetrocamera.*  
**Canone affitto 600,00 €/mese; da cui si ricava: 600,00 €/mese/110,00 mq = 5,45 €/mq x mese**
- 3) *Appartamento in Via dello Spinone civ. 1, p. sesto con ascensore, in contesto condominiale, 60,00 mq commerciali, ristrutturato, composto da ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina veranda, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagni, dispone di una cantina, dotato di climatizzazione autonomo, infissi in vetrocamera e pvc.*  
**Canone affitto 500,00 €/mese; da cui si ricava: 500,00 €/mese/60,00 mq = 8,33 €/mq x mese**
- 4) *Appartamento in Via Barone della Scala civ. 23, p. rialzato, 95,00 mq commerciali, ristrutturato, composto da ingresso in zona living, cucina abitabile, ripostiglio, n. 2 ampie camere da letto, servizio igienico, terrazza di 50 mq con posto moto.*  
**Canone affitto 770,00 €/mese; da cui si ricava: 770,00 €/mese/95,00 mq = 8,10 €/mq x mese**

Si assume quale valore di mercato la media tra i quattro valori che risulta essere pari a: 7,01 €/mq x mese.

Al valore di locazione di cui sopra, trattandosi di richieste, si può applicare la riduzione del 15%, da cui si ricava



**0,85 x 7,01 €/mq x mese = 5,96 €/mq x mese.**

Confrontando il valore medio pari a **3,75 €/mq x mese** dell’Agenzia delle

Entrate con il valore medio pari a **5,96 €/mq x mese** desunto dai valori di locazione di alcuni immobili pubblicati su internet da parte di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quelli in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorgono quelli oggetto della presente perizia hanno un valore unitario di locazione che in c.t. risulta essere pari a **4,86 €/mq x mese**.

Inoltre, si precisa che “*...per i contratti transitori stipulati per esigenze momentanee del conduttore, la riduzione del canone per i fabbricati locati in un Comune ad alta intensità abitativa (L. 431/1998) è del 30%. L’art. 1, c. 63 Legge del 30.12.2023 n. 213 prevede che ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni sulla cedolare secca per gli affitti (art. 3 D. Lgs. 23/2011), con l’aliquota del 26% in caso di opzione per l’imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca...*”.

*Applicando la riduzione del 26% si ottiene:*

**4,86 €/mq x mese x 74% = 3,60 €/mq x mese.**

Le **indennità di occupazione mensili**, tenuto conto della riduzione del 26% a causa della *durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.*”, riportate nei relativi paragrafi, ammontano, rispettivamente, a:





<b>Lotto 7</b>	<b>€ 530,00</b>
<b>Lotto 8</b>	<b>€ 680,00</b>
<b>Lotto 9</b>	<b>€ 550,00</b>
<b>Lotto 10</b>	<b>€ 540,00</b>



### **QUESITO n. 2:**

*“...accerti, tramite indagini più accurate, i limiti ed i termini delle proprietà superficiarie di spettanza della società esecutata in risposta ai quesiti di cui in premessa...: a) se la proprietà superficiaria è sottoposta a termine finale; b) se a carico delle unità immobiliari gravano vincoli di determinazione del prezzo nei casi di rivendita o di determinazione di canoni nei casi di locazione; c) se sia possibile procedere, con apposita convenzione, alla trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di proprietà e, in caso positivo, con quali oneri...”*

In data 17 e 18 ottobre 2023, a seguito richiesta di presa visione e richiesta copia atti, la scrivente C.T.U. si è recata presso il Comune di Palermo dal Responsabile del Settore Urbanistica per effettuare indagini accurate sul quesito posto; da tale indagine si è riscontrato quanto segue.

**La proprietà superficiaria della società esecutata è sottoposta al termine finale di 90 anni** (art.1 della convenzione all. 4).

A carico delle unità immobiliari gravavano vincoli di determinazione del prezzo nei casi di rivendita o di determinazione di canoni nei casi di locazione fino alla data di entrata in vigore della L.R. 21/20 laddove, all'art.5 si legge “I vincoli imposti nella convenzione di cui all'art. 31 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione decadono trascorsi 25 anni dalla data della stipula della convenzione medesima (la convenzione è datata 11-08-1978). Di conseguenza, allo stato attuale, ex art.5 L.R. 21/20 **non gravano più vincoli di determinazione del prezzo....**



Di conseguenza, con l'applicazione dell'ex art. 2 della L.R. 21/20, sarebbe possibile procedere, con apposita convenzione modificativa, alla trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di proprietà.

Ma è stato riferito che tale modifica della convenzione in atto non è possibile effettuarla in quanto la Cooperativa non ha ceduto al Comune le superfici relative alle aree a verde, quindi, non ha adempiuto interamente a quanto previsto nella convenzione stipulata.

È stato anche riferito che allo stato attuale, anche senza effettuare la modifica della convenzione, essendo trascorsi i 25 anni prescritti per la decadenza dei vincoli, si può vendere/locare al prezzo di mercato anche con solo il diritto di superficie. In merito, trattandosi solo di alienazione di diritto di superficie, verrebbe applicato un abbattimento.

**In merito ai relativi oneri l'art.3 della L.R. 21/20 recita:** “*La cessione in proprietà avviene senza alcun onere per appartamenti costruiti da cooperative che abbiano provveduto in forza della convenzione stipulata con il comune ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ad effettuare direttamente le attività di esproprio e a corrispondere direttamente alla proprietà espropriata l'intera indennità prevista dal decreto di esproprio... ”.*

In proposito si riferisce che il Comune ha delegato la cooperativa ad effettuare direttamente le attività di esproprio e, quindi, potrebbe avere efficacia l'art. 3; ma in atto, non essendo state cedute al Comune le aree relative al verde e non potendosi effettuare la modifica della convenzione, non ha significato dire se essa sia a titolo oneroso o meno. Si evidenzia, comunque, che nel caso venissero cedute al Comune le aree a verde e, di conseguenza, si ottemperasse pienamente alla convenzione





originaria, la modifica della convenzione sarebbe a titolo gratuito ex art. 3

L.R.21/20.

Riassumendo, si ha:

- 1) La proprietà superficiaria della società esecutata è sottoposta a termine finale, per 90 anni (art.1 della convenzione all.4).
- 2) A carico delle unità immobiliari non gravano vincoli di determinazione del prezzo o del canone.
- 3) Sarebbe possibile procedere con apposita convenzione alla trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà.

**Ma allo stato attuale**, per problematiche relative alla cessione di aree a verde, secondo il Comune, non è possibile effettuare la trasformazione del diritto di superficie sull'area, in diritto di proprietà.

Nel caso si procedesse con tale trasformazione, essa sarebbe gratuita.

Sul punto è stato riferito che in atto, anche non intervenendo la modifica della convenzione, essendo trascorsi i 25 anni prescritti per la decadenza dei vincoli, si può vendere/locare al prezzo di mercato anche con solo il diritto di superficie.

In merito, trattandosi solo di alienazione/locazione di diritto di superficie, verrebbe applicato un abbattimento che potrebbe individuarsi intorno al 10%.





## LOTTO NOVE:



L'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto della presente perizia, è sita in una zona semiperiferica di Palermo, nel Viale Papa Giovanni XXIII civ. 2, esattamente alla sinistra di Viale Regione Siciliana percorrendolo in direzione Palermo - Trapani, nel cosiddetto rione Bonagia, collocato all'interno del quartiere di Villagrazia-Falsomiele, nella zona meridionale della città di Palermo.

Tale zona, come sopra detto, risulta ben servita dalle attività commerciali di diverso genere, quali farmacie, supermercati, tabacchi, bar, abbigliamento, e tant'altro, nonché da strutture pubbliche quali scuole di diverso grado d'istruzione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'appartamento in oggetto è, facilmente, raggiungibile percorrendo il noto Viale Regione Siciliana Sud-Est e, attraversato il Viadotto Carlo Perrier, si arriva in Via del Levriere e, quindi, in Via Felicia Impastato (già Via del Bassotto), perpendicolare al Viale Papa Giovanni XXIII, dove è ubicato il cancello d'ingresso agli edifici condominiali tra cui l'edificio "D". L'unità immobiliare è ubicata nella scala "D3" dell'edificio "D", p. terra-rialzato, int. 1, sx.

Al momento del sopralluogo risultava:

- **Lotto 9**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 84 particella 1846 sub 14-27 e 121 (appartamento e cantina) e sub 37 (posto auto all'aperto), occupato dalla [REDACTED] così come dichiarato, giusto Contratto Preliminare di Vendita e comunque quale socio prenotatario/assegnatario della società esecutata "[REDACTED]  
[REDACTED] a r.l.";

L'accesso all'unità immobiliare ubicata al piano terra-rialzato della scala "D3",





interno 1, a sx percorrendo la rampa, avviene dal civ. 35 di Via Felicia Impastato (già Via del Bassotto civ. 35) sul quale sono ubicati due cancelli di cui uno grande carrabile a due ante ed uno più piccolo pedonale in ferro di colore bleu che permettono l'ingresso ad una area condominiale comune destinata in parte a parcheggi all'aperto e in parte a corsie di manovra auto e percorsi pedonali delimitati da paletti e catene in ferro. Da quest'area comune, interamente pavimentata in battuto cementizio, sia le corsie di manovra che i percorsi pedonali, si giunge all'edificio "D" e, quindi, all'androne condominiale del corpo scala "D3" dove al p. terra-rialzato, a sinistra percorrendo la rampa è ubicato l'ingresso all'unità immobiliare.

Il suddetto edificio, la cui costruzione è stata ultimata circa nel 1994, presenta un corpo scala e due ascensori che servono due appartamenti per piano ed è parte integrante di un complesso residenziale.

Inoltre, l'edificio cui appartiene l'appartamento in questione è a dieci elevazioni fuori terra (p. terra più n. 9 piani) oltre n. 2 piani cantinati dove sono ubicate le cantine accessibili attraverso porte del tipo REI con autochiusura e i boxes auto, dotati di infissi metallici del tipo basculante sono suddivisi per compartimenti. Ogni compartimento è servito da una coppia di rampe indipendenti.

Esso, inoltre, presenta i prospetti definiti con intonaco tradizionale tipo "Li Vigni", a buccia d'arancia, di colore nocciola con interposta fascia marcapiano in buone condizioni di manutenzione, a meno dell'intradosso di alcuni balconi, che sono interessati da frequenti fenomenologie di deterioramento, diffuse sia sui frontalini laterali, sia sulla superficie di intradosso della soletta (del balcone). Il corpo scala condominiale presenta la banconata, le pedate e le alzate rivestite con marmo del tipo perlato di Sicilia, la ringhiera in ferro e le pareti definite, per la gran parte con intonaco per interni e idropittura.





L'edificio condominiale è dotato di serbatoio idrico condominiale e del relativo impianto autoclave.

Gli infissi esterni sono in douglass e vetro camera, dotati di avvolgibili esterne; gli infissi interni sono in legno tamburato, in ottimo stato di manutenzione e d'uso. La porta di accesso all'appartamento è del tipo blindata. L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio pressofuso. Gli impianti idrico, di scarico ed elettrico, come dichiarato dal proprietario, sono in buone condizioni d'uso e manutenzione. L'impianto idrico e di scarico sono regolarmente allacciati alla rete comunale. L'impianto citofonico è dotato di apriporta con videocitofono e risulta anch'esso in buone condizioni. L'immobile è, pure, dotato di climatizzatori d'aria.

L'unità immobiliare, nel suo insieme, confina a nord con la Via V. 48, a sud e a ovest con corte interna, a est con proprietà aliena e corpo scala condominiale.

L'appartamento occupato dall [REDACTED] come già detto, è ubicato al piano terra-rialzato, a sinistra percorrendo la rampa dall'androne condominiale.

La cantina, int. 8, è ubicata al p. secondo cantinato e confina a nord e ad est con terrapieno, a sud con area comune, ad ovest con cantina int. 7 e con area comune. Essa risulta pavimentata con mattoni di cemento pressati con scagliette di marmo, le pareti intonacate ed è dotata di punto luce e punto acqua esterno in comune.

Il posto auto all'aperto, int. 10, confina con corte esterna comune (corsie di manovra) e con posto auto all'aperto int. 9 di proprietà aliena.

L'unità immobiliare al suo interno comprende i seguenti ambienti: un vano d'ingresso, n. 2 disimpegni, un vano salone-soggiorno, n. 3 camere da letto di cui n. matrimoniale, n. 1 vano ripostiglio, n. 2 servizi igienici di cui n. 1 dotato di piatto doccia e n. 1 dotato di vasca, n. 1 terrazzo a livello, a servizio del vano salone/soggiorno prospiciente su Via V. 48 a nord ed un balcone-terrazzo a livello, a



servizio del vano cucina, prospiciente su corte interna a sud (v. allegato).

L'appartamento, che versa in ottimo stato di manutenzione e d'uso, presenta i pavimenti di tutti gli ambienti in gres porcellanato colore grigio perlato chiaro.

I servizi igienici presentano sia il pavimento che le pareti rivestite, fino ad un'altezza di circa 2,60 m, con gres porcellanato colore grigio perla. Le pareti dei singoli vani sono definite con intonaco per interni e idropittura.

La cucina, realizzata nel terrazzo a livello chiuso a veranda, presenta le pareti dell'angolo cottura rivestite anch'esse con piastrelle in gres porcellanato del tipo a mosaico di due colori, beige e bordeaux.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a 2,70 m ed è privo di controsoffitto.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla si rimanda alla pianta dell'immobile, risultante dal rilievo eseguito dalla scrivente (scala 1:100) ed alla documentazione fotografica.

#### Calcolo superfici convenzionali

La superficie catastale dell'immobile è pari a 151,00 mq.

La superficie del posto auto all'aperto è pari a 11 mq x 25 % = 2,75 mq.

**153,75 mq.**

#### Indennità di occupazione

Il canone di locazione unitario alla data odierna, cui si è pervenuti nell'apposito paragrafo “*Indennità di occupazione*”, considerando le offerte di agenzie immobiliari per la tipologia edilizia “*abitazione di tipo civile*” con uguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona nonché, i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) relativi al I° semestre 2024, per la zona Semiperiferica: Bonagia, è pari a: **3,60 €/mq x mese**

**3,60 €/mq x mese x 153,75 mq = € 553,50 = € 550,00\*** \* Valore arrotondato



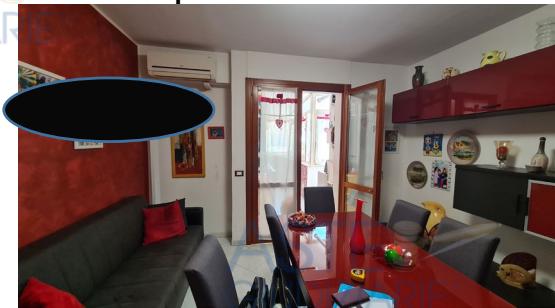
Via Felicia Impastato civ. 35  
(già Via del Bassotto civ. 35)



Edificio "D" - Scala "D3": Portone d'ingresso  
Androne e corpo scala condominiale



Pianerottolo: particolare rivestimento



Vano pranzo: infisso sulla veranda



Veranda



Via Felicia Impastato civ. 35 – Cancello  
d'ingresso pedonale e carrabile



Porte di ingresso all'U.I.



Vano pranzo: porta d'ingresso secondaria

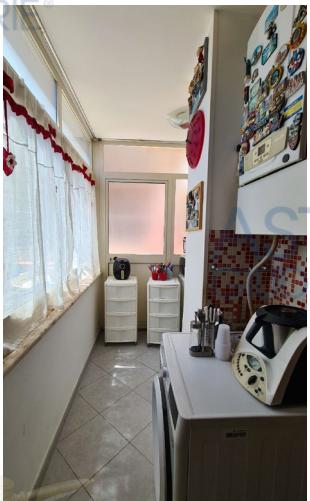


Vano pranzo: porta d'ingresso



Veranda

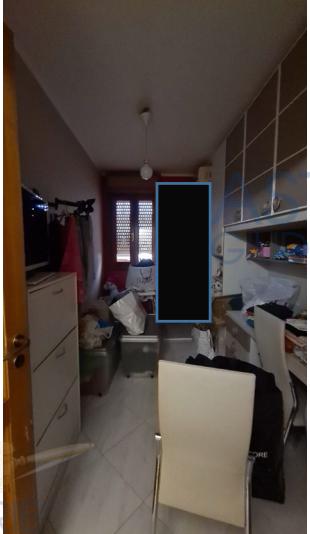




Veranda

Veranda

Veranda: Infisso in alluminio e vetri doppi



Vano spogliatoio

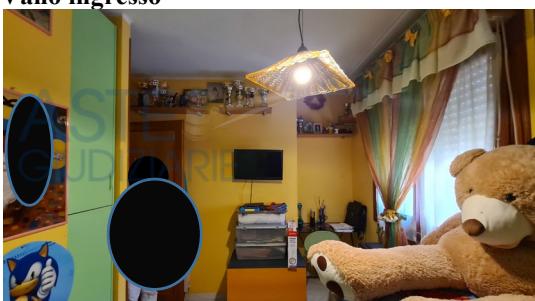
Vano spogliatoio

Vano ingresso: porta d'ingresso principale



Vano ingresso

Vano ingresso



Vano letto

Vano letto





Servizio igienico dotato di vasca



Servizio igienico dotato di piatto doccia



Ripostiglio



Vano letto matrimoniale



Vano letto matrimoniale



Vano letto matrimoniale



Vano soggiorno-pranzo



Vano soggiorno-pranzo



Vano soggiorno-pranzo



Vano soggiorno-pranzo



Terrazzo a livello





Terrazzo a livello



Terrazzo a livello



Terrazzo a livello



Terrazzo a livello: infisso vano sogg.-pranzo

P. secondo cantinato:  
CorsieP. secondo cantinato:  
CorsieP. secondo cantinato: Area comune  
e porta di accesso alla cantina

P. secondo cantinato: cantina int. 8



P. secondo cantinato: cantina int. 8



ANNULLATO  
Foglio 497

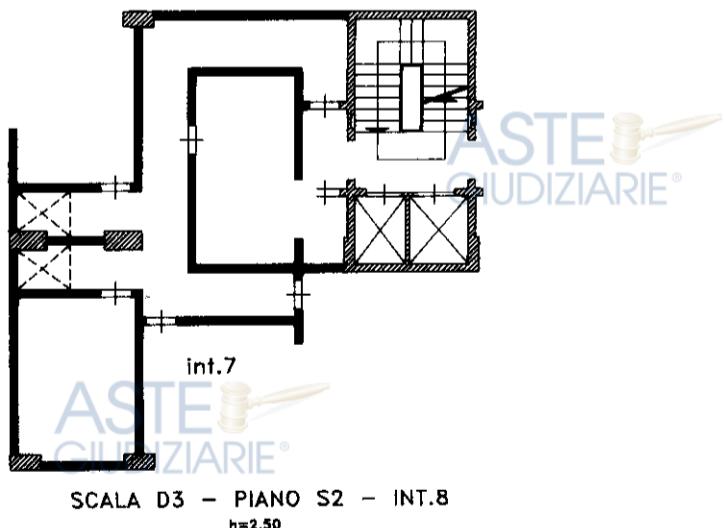
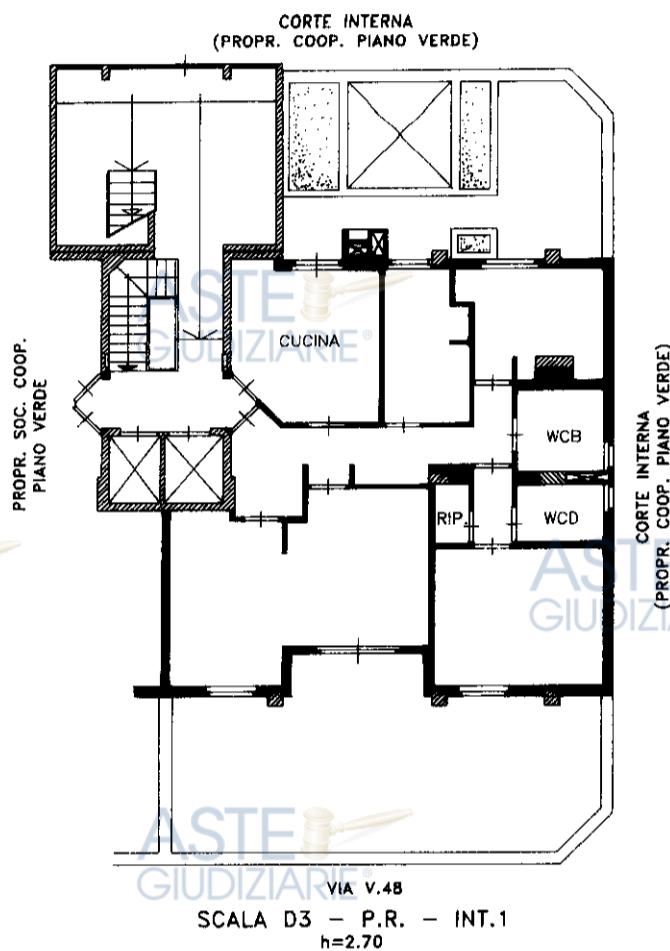
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.

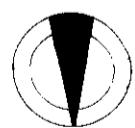
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**350**

Planimetria di u.u.u. in Comune di ... **PALERMO** via **DEL BASSOTTO** c.v. **35**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
identificativi catastali  
F. 84  
n. 1846 sub. 121  
1846 14  
1846 27

Compilata dal ... **INGEGNERE**  
Titolo cognome e nome:  
**MARIO STASSI**  
Iscritto all'albo degli **INGEGNERI**  
della provincia di **PALERMO** n. 935  
data DIC. 94 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO



Roma

Roma - Istituto P.G. Gatti e Zucchi dei Signori P. V.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



R.D.L. 13-4-1939, n. 652



MINISTERO DELLA FINANZA

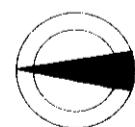
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
350Planimetria di u.u. in Comune di **PALERMO** via **DEL BASSOTTO** civ. **35****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****0694370****ASTE GIUDIZIARIE®**

ORIENTAMENTO



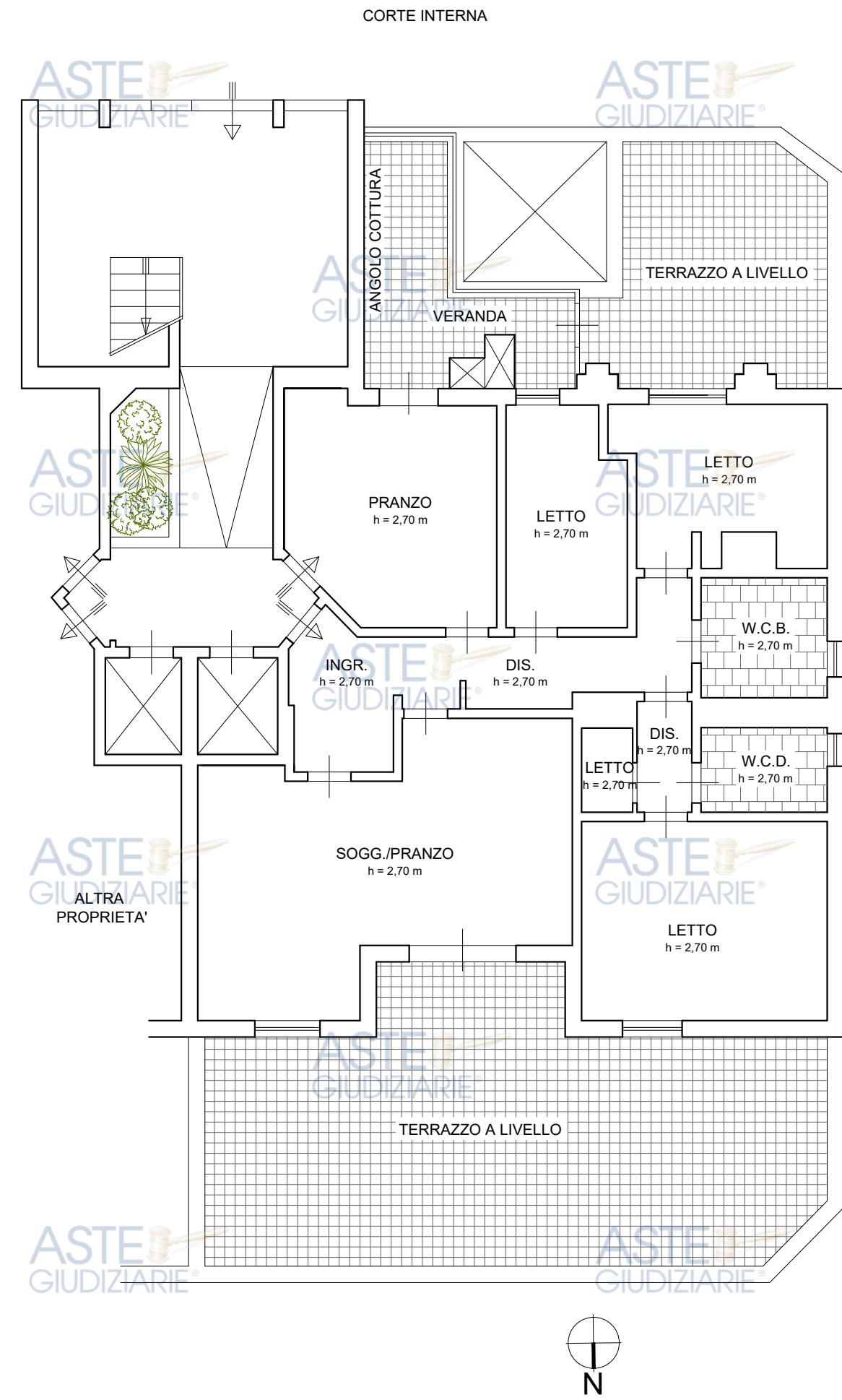
SCALA DI 1:200

Roma 18 luglio 1995 - Per la legge e l'etica dello Stato

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal ... <b>INGEGNERE</b> ..... <b>STASSI MARIO</b> ..... (Titolo cognome e nome)
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Iscritto all'albo de <b>gli INGEGNERI</b> ..... della provincia di <b>PALERMO</b> n. <b>935</b> .....
F. <b>84</b> n. <b>1846</b> sub. <b>37</b>	data <b>DIC. 94</b> Firma <b>M. Stassi</b>

RISERVATO ALL'UFFICIO

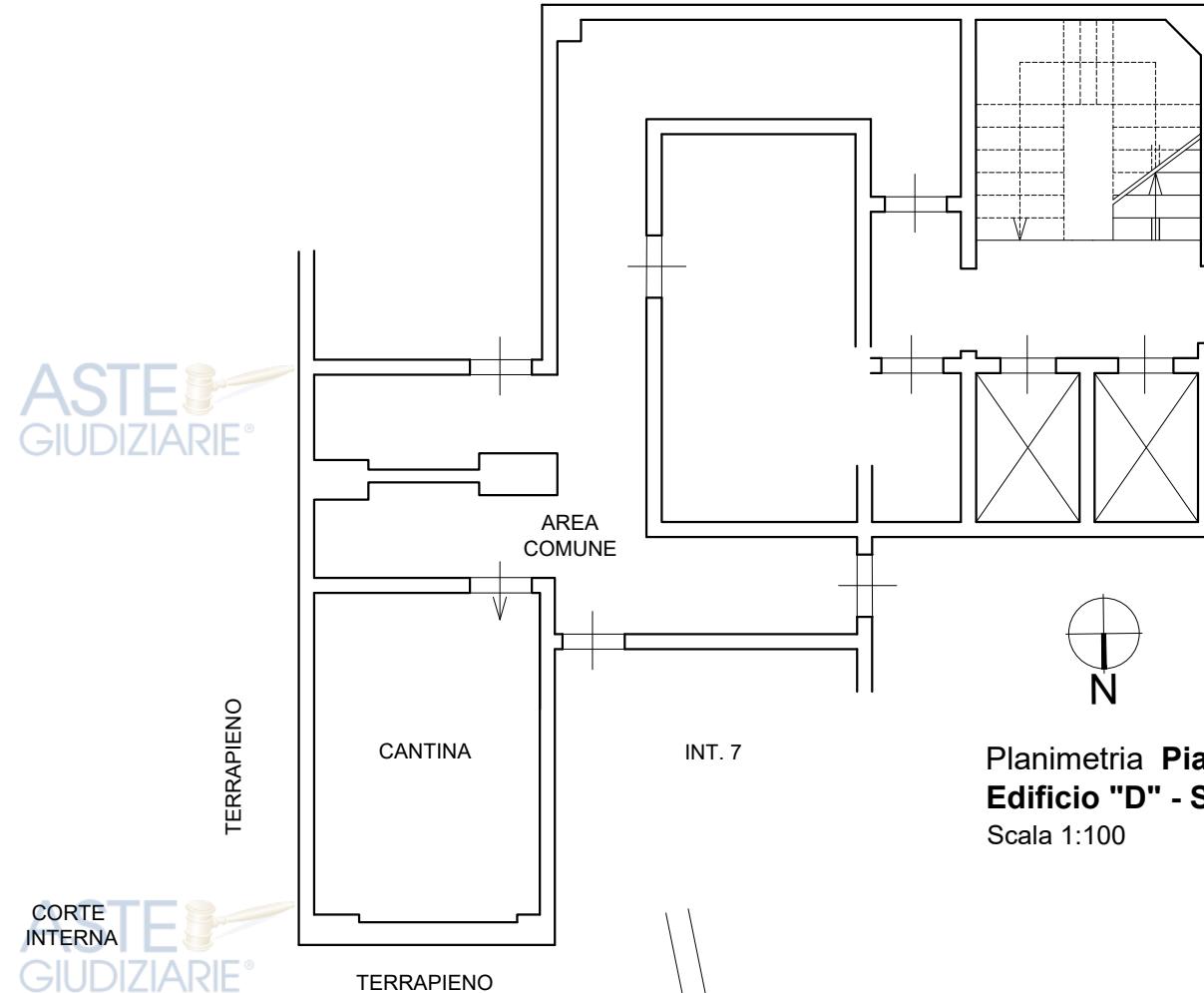
**04 LUG. 1995****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®****ASTE GIUDIZIARIE®**



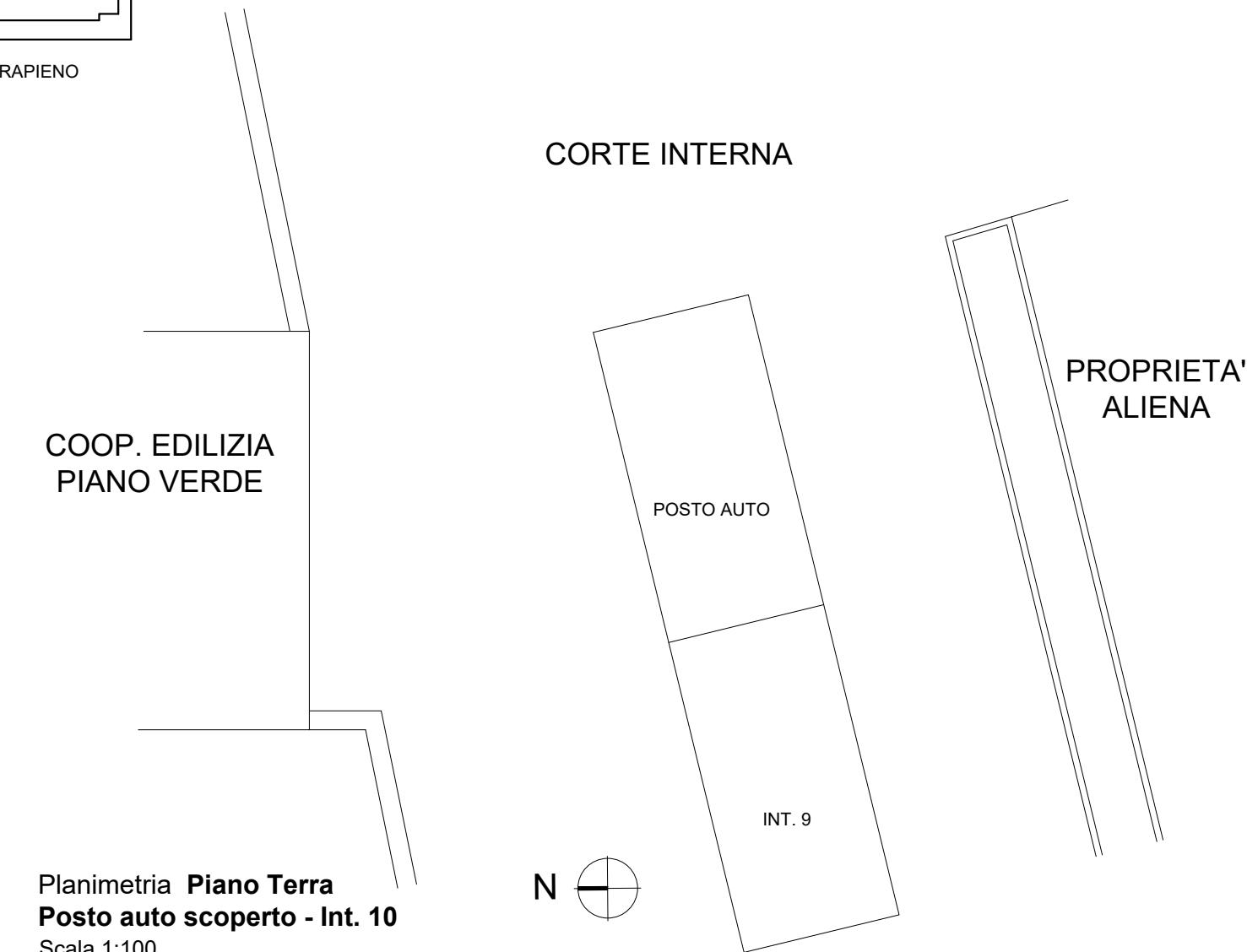
Planimetria Piano Rialzato  
Edificio "D" - Scala "D3" - Int. 1  
Sala 4 (10)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo delle persone - è vietata ogni  
zona e riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizie RD

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
ato Da: CONCETTA MARIA VALERIA DI CARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ce8efc34ffccccc8116cf9d7e81473



**Planimetria Piano Secondo Cantinato  
Edificio "D" - Scala "D3" - Int. 8**  
Scala 1:100



**Planimetria Piano Terra  
Posto auto scoperto - Int. 10  
Scala 1:100**