



**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedura esecutiva n. 194/2024 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**



**Custode Giudiziario
Avv. Giuliana Compagno**



Perizia di stima immobiliare
(Abitazione sita in Trappeto in via Zeta 10/A s.n.c.)



Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci



INDICE**1. PREMESSA****1.1. INCARICO****1.2. ATTIVITÀ PERITALE****2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI****3. FORMAZIONE DEI LOTTI****4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO****4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****4.1.1. DIRITTI REALI****4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE****4.2. DESCRIZIONE DEL BENE****4.2.1. ACCESSI E CONFINI****4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI****4.2.3. DOTAZIONI COMUNI****4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)****4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA****4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE****4.2.7. PLANIMETRIA****4.2.8. DATI METRICI****4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.4. STORIA DEL DOMINIO****4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****4.6. STATO DI POSSESSO****4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI****4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE****4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA****4.7.3. SUOLO DEMANIALE****4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO****4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO****4.9. VALUTAZIONE****4.9.1. CRITERI DI STIMA****4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE****4.9.3. STIMA****4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA****4.9.5. STIMA DEL VALORE D'USO****4.9.6. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA****5. SCHEDA RIASSUNTIVA****6. INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 22/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Claudio Pollaci, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 9188, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 194/2024 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Giuliana Compagno quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 24/10/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (modulo di controllo depositato telematicamente dal Custode Giudiziario in data 20/11/2024). Dal controllo della documentazione è risultato che per la stessa era necessario procedere ad ulteriori chiarimenti. In particolare, oltre alla necessità di verificare lo stato civile e patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene, si riteneva necessario consultare il titolo di proprietà in testa al dante causa dello stesso per verificare se l'immobile pignorato fosse sottoposto a peso o censo da parte del Demanio dello Stato, che risultava catastalmente intestatario con il titolo "diritto del concedente".

Con provvedimento del 26/11/2024 il G.Es., in relazione a quanto indicato nel menzionato modulo di controllo, assegnava termine di 30 giorni al creditore procedente per integrare la documentazione secondo quanto indicato nel provvedimento stesso.

In data 18/12/2024 il creditore procedente depositava quindi la copia conforme dell'atto di compravendita in capo al dante causa dell'esecutato (atto del 22/10/1985) dal quale si evince che lo stesso aveva acquistato *"la piena proprietà del terreno edificabile, sito in Trappeto ex Balestrate, C.da Piano di Trappeto, esteso mq 130 ... corrispondente nel tipo di frazionamento redatto sull'estratto di*

mappa n.30359 del 1984, allegato all'atto sub "A" p.lla 54/b del fog. 6 dipendente dall'art.8214 del NCT", nonché la relazione notarile integrativa.

A seguito del confronto con il G.Es. dott.ssa Valentina Imperiale, lo scrivente, di concerto con il Custode Giudiziario, ha provveduto alla redazione di alcune osservazioni in merito alla documentazione depositata dal creditore procedente, soprattutto in relazione alla possibilità che il Demanio dello Stato potesse ritenersi "concedente", o meno, del terreno su cui sorge il bene pignorato. Con tali osservazioni si confermava che la documentazione depositata dal creditore procedente era coerente con quanto indicato nel provvedimento del 26/11/2024, precisando tuttavia che la stessa non consentiva di *"chiarire le problematiche insorte in relazione all'intestazione catastale del bene in favore del Demanio dello Stato (l'intestazione catastale riporta il Demanio dello Stato con il titolo "diritto del concedente" per la quota di 1/1)".* Veniva indicato, a tal proposito, che dalla consultazione dell'atto di compravendita del 22/10/1985 il dante causa dell'esecutato aveva acquistato la piena proprietà della particella di terreno n. 54/A (foglio 6) di cui al frazionamento depositato in Catasto il 27/05/1985. In merito alla problematica riscontrata veniva inoltre effettuata una complessa ricostruzione catastale che tuttavia, non consentiva di sciogliere i dubbi relativi alla discrasia tra diritto acquistato dal dante causa dell'esecutato e quello in testa al Demanio dello Stato. In relazione a tutto quanto esposto si confermava *"la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, riservandosi sin d'ora di comunicare gli esiti degli ulteriori accertamenti relativi alla possibilità che il bene ricada su suolo demaniale"*.

In relazione a quanto indicato il G.Es., con provvedimento del 10/01/2025, restituiva gli atti agli ausiliari per la prosecuzione delle rispettive attività.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

A seguito della restituzione degli atti per la prosecuzione delle attività peritali, lo scrivente, con PEC del 21/01/2025, chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Trappeto la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile pignorato.

Con PEC del 22/01/2025 l'Ufficio Tecnico chiedeva un'integrazione alle informazioni fornite nella richiesta dello scrivente, e ciò dal momento che a nome del dante causa dell'esecutato non erano state riscontrate pratiche edilizie.

In pari data lo scrivente, sempre a mezzo PEC, riscontrava la comunicazione del Comune di Trappeto, fornendo l'atto di compravendita del 22/10/1985 e le generalità dell'originario proprietario (dante causa del dante causa dell'esecutato).

Sulla scorta delle informazioni acquisite, con PEC del 27/01/2025 il Comune di Trappeto comunicava di avere riscontrato il fascicolo relativo all'originaria edificazione del bene pignorato ed invitava lo scrivente per prenderne visione in orario di ricevimento.

In relazione alla data di inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, lo scrivente, in data 10/03/2025, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trappeto e prendeva visione della documentazione esibita, acquisendone copia fotografica.

Come indicato, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10/03/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Trappeto (PA) in via Zeta 10/A n. 10. In tale occasione erano presenti oltre allo scrivente CTU, anche il Custode Giudiziario e l'esecutato. Si è presa visione dell'unità immobiliare pignorata, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, anche sulla scorta della planimetria catastale già acquisita. Lo scrivente ha quindi informato l'esecutato riguardo alla data della successiva udienza ed ha chiesto allo stesso una copia del titolo di proprietà ed informazioni di carattere edilizio - urbanistico e condominiali, nonché un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire l'elaborato peritale. L'esecutato ha quindi esibito uno stralcio dell'atto di compravendita (prima pagina) ed ha comunicato che per l'edificio in cui insiste il bene non era costituito alcun Condominio e che le spese di gestione venivano corrisposte in caso di necessità. L'esecutato ha quindi fornito un indirizzo di posta elettronica ordinaria cui far pervenire l'elaborato peritale. Le operazioni peritali sono state quindi sospese.

Nelle more lo scrivente, in data 05/03/2025, si recava presso la Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio per acquisire informazioni in merito alla possibilità

che l'immobile pignorato fosse sottoposto a peso o censo da parte del Demanio dello Stato, che risultava catastalmente intestatario quale "concedente". In tale occasione veniva comunicato verbalmente che, in relazione all'intestazione catastale, la particella su cui insiste il bene era gravata da livello e che pertanto risultava necessario procedere alla sua legittimazione.

Lo scrivente, pertanto, con PEC del 05/03/2025 e del 17/03/2025, comunicava all'Agenzia del Demanio che *"il bene pignorato, sito nel Comune di Trappeto (PA) e censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 6, particella 1859, sub. 6, risulta catastalmente intestato al Demanio dello Stato in qualità di "concedente" ed al debitore esecutato in qualità di "livellario", e ciò sebbene dalla consultazione delle note di trascrizioni risulta che quest'ultimo ha acquistato la proprietà, per la quota di 1/1, del bene pignorato. Risulta pertanto una discrasia tra quanto indicato nel titolo di acquisto con l'intestazione catastale del bene", e contestualmente chiedeva di confermare che "la particella, contrariamente a quanto indicato nel titolo di acquisto in capo all'esecutato, risulta gravata di livello e che pertanto è necessario procedere alla sua affrancazione".*

Con PEC del 27/03/2025 l'Agenzia del Demanio comunicava che *"effettuata una verifica ipo-catastale relativamente all'unità immobiliare identificata in catasto al Fg. 6 p.lla 1859 sub 6 del Comune di Trappeto, si è rilevato che detta unità sin dall'impianto meccanografico risulta intestata al Demanio dello Stato per il diritto del concedente. Non risultando agli atti della scrivente e ai registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate alcun atto di affrancazione trascritto in favore del livellario, si ritiene che la vendita ... si sia svolta senza aver previamente affrancato il bene, che pertanto continua a mantenere il gravame del diritto del concedente in favore del Demanio dello Stato. Per tale ragione il diritto del concedente è tuttora rilevabile dalla visura catastale"* ed allegava lo schema di perizia asseverata da trasmettere all'Ufficio per la determinazione del canone di affrancazione.

Lo scrivente, con PEC del 01/04/2025, prendeva atto della nota del 27/03/2025. In relazione alla legittimità urbanistica del bene ed alla necessità di attestarne la conformità, lo scrivente comunicava che *"dall'accertamento dello stato dei luoghi e*

della regolarità urbanistica, tuttavia, tale condizione non è soddisfatta per la presenza di alcune difformità non regolarizzabili urbanisticamente", pertanto chiedeva se il bene potesse comunque essere affrancato anche con la presenza di abusi non regolarizzabili ed in ogni caso, qualora il bene non potesse essere regolarizzato se "l'Agenzia del Demanio può procedere al calcolo del canone di affrancazione supponendo il bene regolare (sulla scorta della relazione di stima dello scrivente corredata da tutti gli allegati e le informazioni da Voi richieste".

Con PEC del 15/04/2025 l'Agenzia del Demanio comunicava che "le procedure di affrancazione possono essere esitate a condizione che gli immobili siano legittimati da titoli abilitativi e sussista la conformità catastale" e che "nell'eventualità di sussistenza di irregolarità, occorre provvedere preliminarmente alla regolarizzazione del bene per renderlo conforme sia sotto il profilo urbanistico edilizio sia sotto quello catastale e solo successivamente si potrà procedere con l'affrancazione". L'Agenzia comunicava inoltre che "qualora le servisse conoscere il prezzo di affrancazione all'esito della regolarizzazione, sarà necessario inoltrare alla scrivente Direzione Regionale apposita istanza con allegata perizia, secondo i modelli allegati, fornendo i dati di consistenza delle porzioni regolari e/o regolarizzabili, divise per destinazioni d'uso", precisando che "per l'affrancazione del livello dovrà essere versato allo Stato sia il prezzo di affrancazione, la cui quantificazione terrà conto della destinazione urbanistica e d'uso del bene, nonché i canoni livellari relativi al quinquennio antecedente la richiesta".

Lo scrivente, in data 22/04/2025 mediante deposito telematico di apposita istanza, rappresentava al Giudice dell'Esecuzione quanto comunicato dall'Agenzia del Demanio, chiedendo allo stesso disposizioni in merito alla prosecuzione dell'incarico. Con provvedimento del 30/04/2025 il G.Es., dott.ssa Valentina Imperiale, preso atto di quanto ampiamente esposto, e "ritenuto che occorre quantificare i costi di affrancazione per valutare se ricorrono i presupposti per la prosecuzione e, a tal fine, occorre assegnare un termine per riferire al CTU, onerandolo, altresì, ove ritenuto opportuno, di avanzare istanza di proroga per il deposito della relazione di stima".

Sulla scorta del provvedimento del G.Es., lo scrivente, con PEC del 02/05/2025, trasmetteva all'Agenzia del Demanio apposita istanza, corredata della relazione di stima e dei relativi allegati, con la quale si chiedeva *"la determinazione del prezzo di affrancazione relativo all'immobile pignorato nella procedura esecutiva indicata in oggetto, all'esito della regolarizzazione"*.

Nelle more lo scrivente, in relazione ai termini assegnati, in data 04/04/2025 richiedeva al G.Es. dott.ssa Valentina Imperiale una proroga di 90 giorni dei termini per il deposito della relazione di stima. Con provvedimento del 10/04/2025 il G.Es. concedeva la chiesta proroga e disponeva il rinvio all'udienza al 08/10/2025 per l'adozione dei provvedimenti ex art. 569 e 600 c.p.c. Lo scrivente, con PEC del 14/04/2025, comunicava tale circostanza all'esecutato.

Dal momento che nessuna comunicazione era ancora pervenuta lo scrivente, con PEC del 21/07/2025, sollecitava all'Agenzia del Demanio un riscontro all'istanza del 02/05/2025.

Con nota del 25/07/2025, trasmessa a mezzo PEC, l'Agenzia del Demanio ha nuovamente confermato che *"esaminata la documentazione trasmessa, risulta che il lotto di terreno edificato, di cui alla p.lla 1859 del fg. 6 del C.F. di Trappeto, risulta gravato da diritto di livello in favore dello Stato, come rilevabile dalle visure catastali"* e che *"al fine di affrancare tale diritto, dovrà essere presentata apposita istanza di affrancazione. Nel caso in trattazione, la procedura di affrancazione potrà essere esitata solo dopo l'esecuzione degli interventi edilizi atti a riportare l'immobile all'originario stato legittimato dai titoli abilitativi, atteso che, come riportato nella perizia tecnica estimativa trasmessa, sono state realizzate delle opere edilizie ..."*, comunicando contestualmente l'entità del prezzo di affrancazione e dei canoni livellari.

Relativamente all'acquisizione del titolo di proprietà lo scrivente ha provato a contattare telefonicamente, senza riscontro, lo studio del notaio Dario Fogazza e quindi, con PEC del 11/04/2025 e del 23/05/2025, si chiedeva allo stesso *"la trasmissione di una copia, anche digitale e non autentica, dell'atto di compravendita del 15/01/2007 al rogito del notaio Dario Fogazza (rep. n. 201962 – raccolta 2931),*

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24/01/2007 al n. 3382 di formalità".

In pari data, a mezzo e-mail, lo scrivente chiedeva all'Archivio Notarile se *"per il reperimento di un atto di compravendita da lui rogato, se il Notaio è ancora in attività ovvero posso ottenerne una copia dell'Archivio Notarile"*, precisando gli estremi dell'atto di compravendita in capo all'esecutato. Con e-mail del 14/04/2025 l'Archivio Notarile comunicava che *"per la richiesta di copie di atti del notaio Fogazza, dovrà rivolgersi al medesimo notaio"*. Lo scrivente, pertanto, in ragione di tale comunicazione e della mancata risposta alle telefonate, in data 14/04/2025 si recava presso lo studio del notaio Dario Fogazza, tuttavia, il portiere dello stabile comunicava che lo Studio Notarile era chiuso in quanto il notaio *"era in fase di pensionamento"*.

Alla data di deposito della relazione di stima il notaio non ha mai riscontrato le comunicazioni a mezzo PEC e l'Archivio Notarile ha comunicato di non avere ancora ricevuto gli atti del notaio Fogazza.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Trappeto (PA), via Zeta 10/A n. 10 (la toponomastica catastale non riporta il numero civico), piano secondo, censito catastalmente al foglio 6, particella 1859, sub. 6.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dell'unico immobile oggetto di pignoramento.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo civile sita in Trappeto (PA), via Zeta 10/A n. 10 (la toponomastica catastale non riporta il numero civico), piano secondo, censito catastalmente al foglio 6, particella 1859, sub. 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 96 mq, rendita catastale € 267,27.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto all'esecutato, in regime di separazione legale dei beni, mediante atto di compravendita del 15/01/2007 al rogito del notaio Dario Fogazza (rep. n. 201962 – raccolta 2931), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24/01/2007 al n. 3382 di formalità.

A tal proposito si osserva, come già indicato, che per la particella su cui ricade il bene oggetto di pignoramento il Demanio dello Stato risulta titolare del diritto del "concedente". In particolare, nella nota del Demanio dello Stato del 27/03/2025 è indicato che *"effettuata una verifica ipo-catastale relativamente all'unità immobiliare identificata in catasto al Fg. 6 p.lla 1859 sub 6 del Comune di Trappeto, si è rilevato che detta unità sin dall'impianto meccanografico risulta intestata al Demanio dello Stato per il diritto del concedente. Non risultando agli atti della scrivente e ai registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate alcun atto di affrancazione trascritto in favore del livellario, si ritiene che la vendita ... si sia svolta senza aver previamente affrancato il bene, che pertanto continua a mantenere il gravame del diritto del concedente in favore del Demanio dello Stato"*.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l’immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Trappeto (PA):

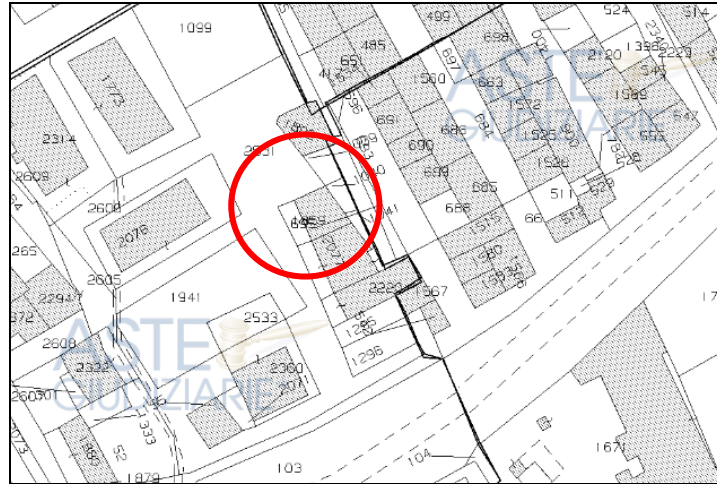
Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
6	1859	6	via Zeta 10/A n. 10 (catastalmente s.n.c.)	2	A/2	3	4,5 vani	96 mq	€ 267,27

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento è stato acquisito l’estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l’ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio sito in Trappeto (PA) in via Zeta 10/A n. 10. Il fabbricato si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piano terra e due piani in elevazione), e presenta struttura in conglomerato cementizio armato. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura, mentre la copertura è ad unica falda inclinata.

L'accesso all'edificio avviene oltrepassando un cancelletto metallico allineato al ciglio della strada e quindi mediante un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nel vano scala dell'edificio. Da questo, esclusivamente mediante scala (non è presente ascensore), è possibile raggiungere il pianerottolo di seconda elevazione dove è ubicata la porta di ingresso dell'appartamento. Oltrepassando tale porta ci si immette nel corridoio e, da questo, è possibile accedere a tutte le

stanze che compongono l'unità immobiliare. In particolare, sulla sinistra è possibile accedere alla camera da letto principale ed alla cucina, frontalmente ad un piccolo ripostiglio, sulla destra ad un secondo ripostiglio, al servizio igienico e ad una seconda camera da letto. L'immobile è dotato di un balcone posto in corrispondenza del prospetto principale ed accessibile dalla prima camera da letto e dalla cucina. L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione e rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono anch'essi in legno e vetro.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dal civico n. 10 di via Zeta 10/A mediante un cancelletto in ferro ed un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a sud-ovest con la predetta area pubblica e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio sono state riscontrate varie difformità non regolarizzabili, che saranno oggetto di successiva ed approfondita trattazione.

Si riportano di seguito le pertinenze e gli accessori dell'unità immobiliare con riferimento allo stato "legittimo" del bene.

In relazione a quanto riscontrato, in particolare, costituisce pertinenza dell'appartamento il balcone posto in corrispondenza del prospetto principale, parzialmente coperto, di estensione pari a circa 16,00 mq (porzione coperta di estensione pari a circa 7,00 mq). Su tale balcone è installato un piccolo armadio in alluminio di dimensioni pari a circa 1 mq (85 x 115 cm).

Si osserva inoltre che il ripostiglio, posto sulla destra rispetto alla porta di ingresso, è dotato di un piccolo soppalco in legno di estensione pari a circa 4,00 mq.

4.2.3 DOTAZIONI COMUNI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni comuni consistono nell'androne e nella scala, nonché nelle tipiche parti comuni di un edificio.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione. Nel corso del sopralluogo si è osservato tuttavia che l'intradosso del balcone si presenta in mediocre stato di conservazione, con verosimile distacco accidentale e/o messa in sicurezza di una porzione dello stesso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico, impianto idrico – sanitario con scalda-acqua elettrico, predisposizione per tre condizionatori.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto citofonico (non funzionante), mentre non è dotato di impianto di riscaldamento e di approvvigionamento di gas – metano dalla rete di distribuzione comunale.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 2.000,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione viene stimato in complessivi € 150,00.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Edificio in cui è ubicato l'immobile sottoposto a pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone dell'appartamento posto sul prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano scala



Porta di ingresso dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera da letto principale

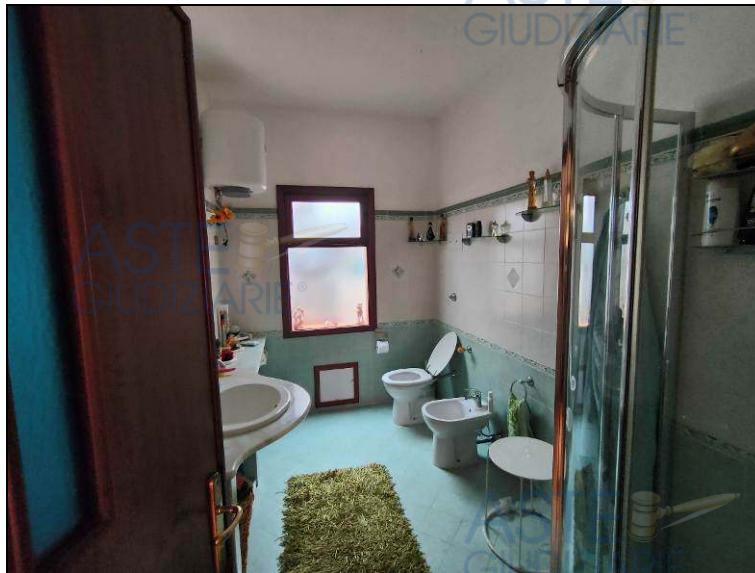
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Seconda camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ripostiglio (lato destro) con soppalco

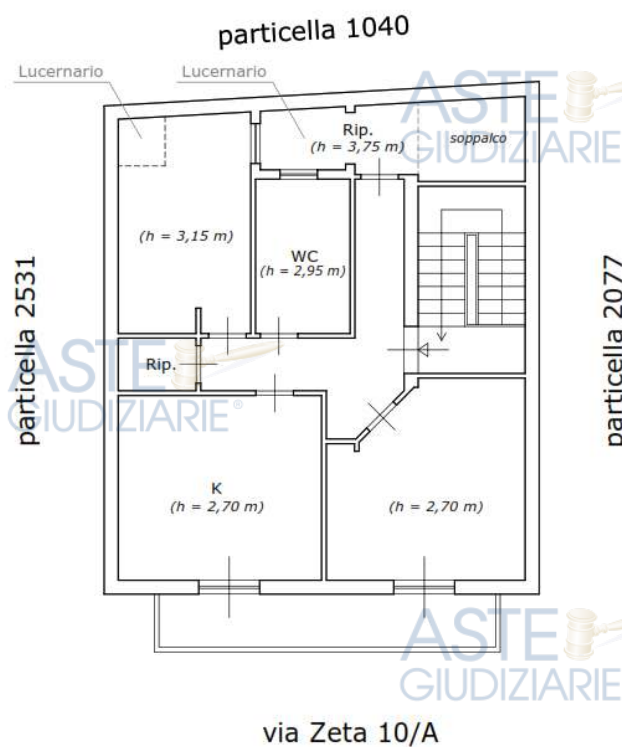
ASTE
GIUDIZIARIE®"Pozzo luce" inglobato
nell'appartamentoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone

4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2). Si ribadisce che tale planimetria differisce dallo stato "legittimo" secondo quanto rappresentato nella tavola grafica allegata al titolo edilizio.



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza variabile. Si rimanda al rilievo planimetrico per un pronto riscontro.

In relazione alle difformità urbanistiche, che saranno oggetto di successivo approfondimento, si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale considerando lo stato dell'appartamento conforme con lo stato "legittimo" e/o regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia.

Sulla scorta di quanto indicato risulta che la superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 72,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone, parzialmente coperto, posto in corrispondenza del prospetto principale.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

40% per balcone coperto

25% per balcone scoperto

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$7,00 \text{ mq} \times 0,40 + (16,00 - 7,00) \text{ mq} \times 0,25 \approx 5,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$72,00 \text{ mq} + 5,00 \text{ mq} = 77,00 \text{ mq}$$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
6	1859	6	via Zeta 10/A n. 10 (catastalmente s.n.c.)	2	A/2	3	4,5 vani	96 mq	€ 267,27

e risulta intestato all'esecutato per la quota 1/1 del diritto "livellaria" ed al Demanio dello Stato per la quota di 1/1 del "diritto del concedente".

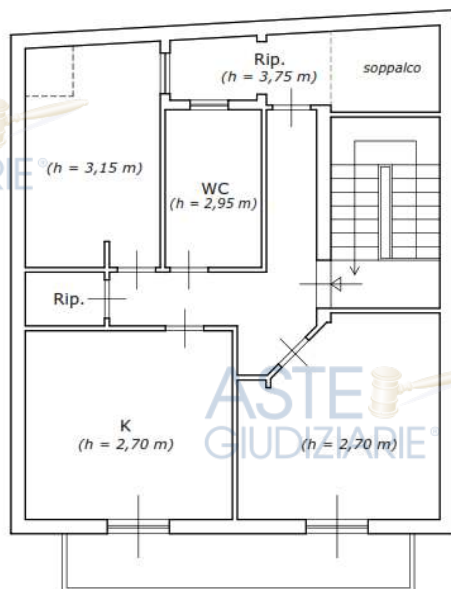
Non risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e ciò in relazione all'intestazione catastale.

L'unità immobiliare, alla sua costituzione, risultava identificata con il sub. 3 e formava unico immobile con quello di piano primo (costituzione del 02/12/1993).

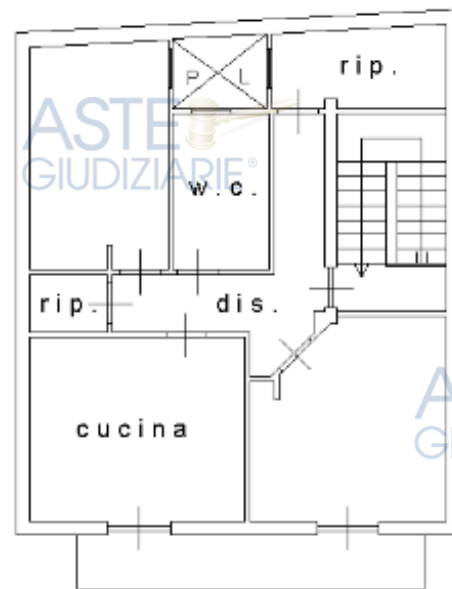
Con atto di aggiornamento catastale del 20/12/2006 (pratica n. PA0420892), con causale "*divisione - variazione di toponomastica*" il predetto subalterno veniva soppresso, costituendo il sub. 5, piano primo, ed il sub 6, piano secondo.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata parziale corrispondenza, in relazione all'ampliamento, non regolare né regolarizzabile, del ripostiglio sulla chiostrina interna (pozzo luce).

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria dell'immobile



Stralcio della planimetria catastale

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge, mediante atto di compravendita del 15/01/2007 al rogito del notaio Dario Fogazza (rep. n. 201962 - raccolta 2931), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24/01/2007 al n. 3382 di formalità. Al dante causa dell'esecutato risulta che l'immobile gli era pervenuto per averlo edificato su area acquistata con atto di compravendita del 22/10/1985 al rogito del notaio Ermanno Virga, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/11/1985 al n. 31318 di formalità. Con tale atto, in particolare, risulta che l'oggetto della compravendita è un *"appezzamento di terreno edificabile sito nel territorio di Trappeto ex Balestrate nella contrada Piano di Trappeto esteso metri quadrati centotrenta (mq. 130) ... corrispondente nel tipo di frazionamento sull'estratto di mappa n. 30359 dell'anno 1984 il cui esame è stato rinviato alla presentazione della domanda di (10) voltura, ..., alla particella 54/b per are 1,30 ... del foglio 6 e dipendente in catasto dalla partita 8214"*.

In relazione agli ulteriori accertamenti eseguiti risulta tuttavia che il Demanio dello Stato, con PEC del 27/03/2025, ha comunicato che *"effettuata una verifica ipocatastale relativamente all'unità immobiliare identificata in catasto al Fg. 6 p.lla 1859 sub 6 del Comune di Trappeto, si è rilevato che detta unità sin dall'impianto meccanografico risulta intestata al Demanio dello Stato per il diritto del concedente. Non risultando agli atti della scrivente e ai registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate alcun atto di affrancazione trascritto in favore del livellario, si ritiene che la vendita tra il sig. [REDACTED] e la sig. [REDACTED] si sia svolta senza aver previamente affrancato il bene, che pertanto continua a mantenere il gravame del diritto del concedente in favore del Demanio dello Stato"*.

4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Trappeto risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₂", che comprende la *"zona di completamento del nucleo urbano consolidato"*. Le zone "B₂" sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Per l'immobile in oggetto non sono stati riscontrati vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Trappeto, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

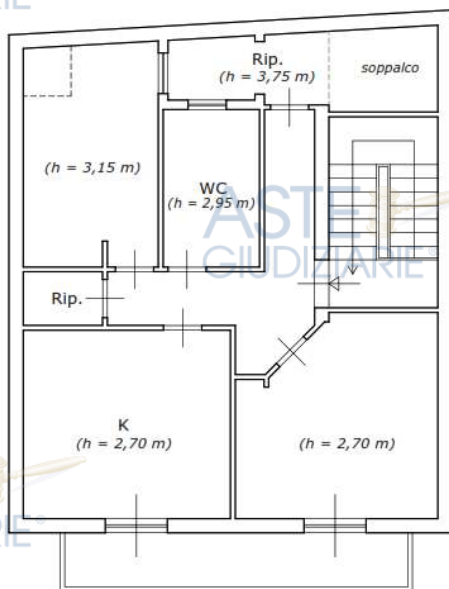
Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Trappeto, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 251/662 del 11/05/1987, e per lo stesso non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità. Da quanto riportato nella predetta Concessione si osserva la corrispondenza tra la particella acquistata dal dante causa dell'esecutato e quella su cui è stata rilasciato il titolo edilizio (particella 54/b).

Dal confronto tra quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia con quanto riscontrato sui luoghi sono state riscontrate varie difformità, alcune delle quali non regolarizzabili.

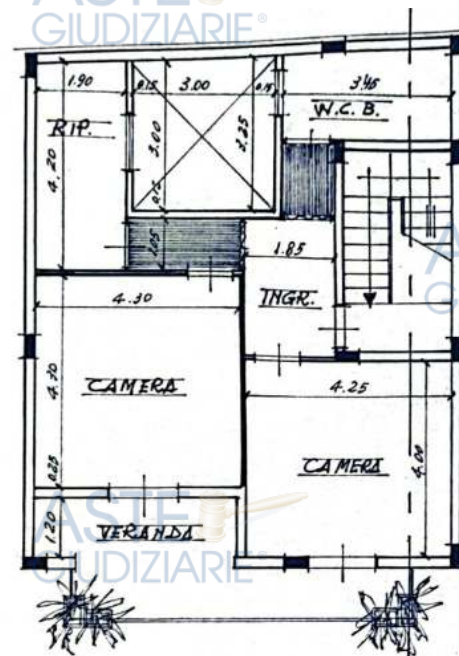
Preliminarmente si osserva che dalla consultazione dei grafici risulta che l'intero edificio era stato progettato come un'unica unità immobiliare che si sviluppava su tre elevazioni fuori terra, oltre piano sottotetto. In particolare, il piano terra risultava adibito a parcheggio coperto di estensione pari a 62 mq (come rilevasi dall'atto di vincolo di destinazione a parcheggio del 04/02/1987), mentre il primo ed il secondo piano dell'edificio costituivano un'unica abitazione. Sulla scorta di quanto indicato risulta che è stato eseguito un frazionamento senza presentazione di pratica urbanistica.

Relativamente al secondo piano dell'edificio sono state inoltre riscontrate varie difformità. In particolare, si è riscontrato che la distribuzione interna dell'unità immobiliare è difforme rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto.

Inoltre, è stata riscontrato un ampliamento della superficie abitabile nella porzione coperta del balcone posto sul prospetto principale e nella chiostrina interna (pozzo luce). L'ampliamento nella porzione coperta del balcone posto sul prospetto principale è avvenuto mediante la demolizione dell'originaria parete perimetrale e ricostruzione della stessa in linea con il prospetto dell'edificio, mentre l'ampliamento nella chiostrina interna è avvenuta mediante realizzazione di un solaio, in continuità a quello esistente, di estensione pari a quella della chiostrina stessa (circa 9,00 mq). Si riporta di seguito un confronto tra quanto riscontrato nel corso del sopralluogo con quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia.

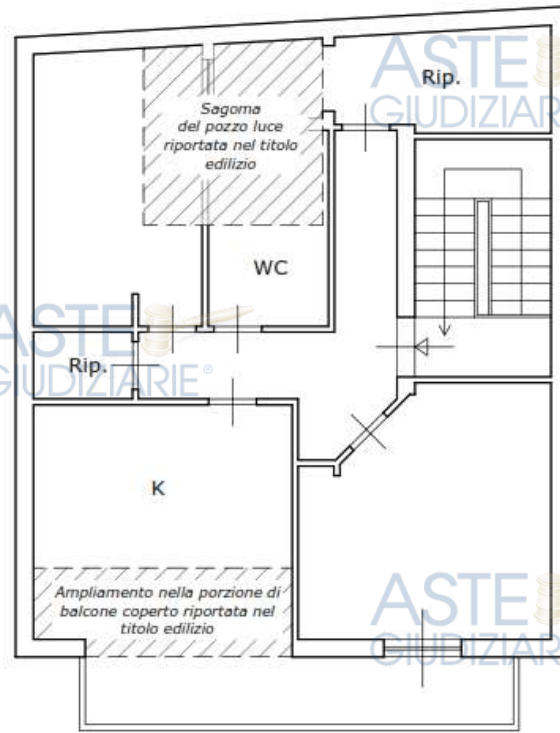


Stralcio della planimetria dell'immobile riscontrata nel corso del sopralluogo



Stralcio della planimetria dell'immobile riportata nel progetto

Si riporta di seguito, inoltre, la planimetria dell'immobile rilevata nel corso del sopralluogo con l'indicazione degli ampliamenti riscontrati.



Planimetria dell'immobile con indicazione degli ampliamenti realizzati

In merito agli ampliamenti descritti si osserva che non è possibile procedere alla loro regolarizzazione; pertanto, occorre prevedere il ripristino rispetto alla configurazione legittima.

A tal proposito è necessario procedere alla ricostruzione della parete perimetrale secondo lo stato legittimo (demolendo la parete realizzata a filo con il prospetto), mentre la rimozione del solaio realizzato sulla sagoma della chiostrina interna presenta particolari difficoltà, sia di natura tecnica che in relazione al fatto che tale solaio costituisce piano di calpestio dell'immobile pignorato e copertura della sottostante unità immobiliare. Per tale ragione si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del valore di stima dell'immobile, pari al 20%, per tenere conto di tale circostanza.

Relativamente al frazionamento in distinte unità immobiliari ed alla diversa distribuzione interna risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente*

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre diritti di istruttoria e spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00. Si osserva che tale pratica potrà essere presentata previo ripristino della regolarità urbanistica, ovvero previa rimozione delle opere abusive.

In relazione a quanto indicato, risulta che la configurazione regolare dell'immobile è difforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per l'aggiornamento della planimetria catastale, a seguito del ripristino della regolarità urbanistica, sarà necessario procedere alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA), con costi valutabili in € 70,00 per diritti catastali, oltre per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 800,00.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato con la propria famiglia.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Trappeto risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₂", che comprende la "zona di completamento del nucleo urbano consolidato". Le zone "B₂" sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Per l'immobile in oggetto non sono stati riscontrati vincoli di natura urbanistica.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalla certificazione notarile, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliare di Palermo il 24/01/2007 al n. 1740.

TRASCRIZIONI: 1

1) Atto di pignoramento del 19/04/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/04/204 ai nn. 19956/15766.

Difformità urbanistico – edilizie:

Dal confronto tra quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia con quanto riscontrato sui luoghi sono state riscontrate varie difformità, alcune delle quali non regolarizzabili.

Si è osservata in particolare il frazionamento dell'originaria, unica, unità immobiliare in tre distinti immobili senza presentazione di pratica urbanistica.

Inoltre, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si è osservata una diversa distribuzione interna, nonché un ampliamento della superficie abitabile nella porzione coperta del balcone posto sul prospetto principale e nella chiostrina interna (pozzo luce).

In merito agli ampliamenti descritti si osserva che non è possibile procedere alla loro regolarizzazione; pertanto, occorre prevedere il ripristino rispetto alla configurazione legittima. A tal proposito è necessario ripristinare la sagoma del prospetto principale e del balcone secondo la configurazione, mentre la rimozione del solaio realizzato sulla sagoma della chiostrina interna presenta particolari difficoltà, sia di natura tecnica che in relazione al fatto che tale solaio costituisce, il piano di calpestio dell'immobile pignorato, nonché copertura della sottostante unità immobiliare.

Relativamente al frazionamento in distinte unità immobiliari ed alla diversa distribuzione interna risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Si osserva che tale pratica potrà essere presentata previo ripristino della regolarità urbanistica, ovvero previa rimozione delle opere abusive.

Per l'attività di regolarizzazione urbanistica si prevedono i seguenti costi:

- decurtazione forfettaria del valore di stima, nella misura del 20%, in relazione agli ampliamenti riscontrati ed alla necessità di ripristino;
- regolarizzazione urbanistica mediante C.I.L.A. tardiva, con un costo stimato pari ad € 2.500,00 come determinato al § 4.5;

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

Difformità catastali:

In relazione a quanto indicato, risulta che la configurazione regolare dell'immobile è difforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per l'aggiornamento della planimetria catastale, a seguito del ripristino della regolarità urbanistica, sarà necessario procedere alla presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA), con costi valutabili in € 70,00 per diritti catastali, oltre per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 800,00.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Sulla scorta di quanto già ampiamente indicato, risulta che il Demanio dello Stato, con PEC del 27/03/2025, ha comunicato che *"effettuata una verifica ipocatastale relativamente all'unità immobiliare identificata in catasto al Fg. 6 p.lla 1859 sub 6 del Comune di Trappeto, si è rilevato che detta unità sin dall'impianto meccanografico risulta intestata al Demanio dello Stato per il diritto del concedente.*

Non risultando agli atti della scrivente e ai registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate alcun atto di affrancazione trascritto in favore del livellario, si ritiene che la vendita tra il sig. [REDACTED] e la [REDACTED] si sia svolta senza aver previamente affrancato il bene, che pertanto continua a mantenere il gravame del diritto del concedente in favore del Demanio dello Stato". In proposito lo scrivente, con PEC del 01/04/2025, ha preso atto di tale circostanza ed ha posto alcuni quesiti all'Agenzia in relazione alla legittimazione del bene.

Con PEC del 15/04/2025 l'Agenzia del Demanio ha quindi comunicato che "le procedure di affrancazione possono essere esitate a condizione che gli immobili siano legittimati da titoli abilitativi e sussista la conformità catastale", precisando che "nell'eventualità di sussistenza di irregolarità, occorre provvedere preliminarmente alla regolarizzazione del bene per renderlo conforme sia sotto il profilo urbanistico edilizio sia sotto quello catastale e solo successivamente si potrà procedere con l'affrancazione". L'Agenzia ha inoltre comunicato che "qualora le servisse conoscere il prezzo di affrancazione all'esito della regolarizzazione, sarà necessario inoltrare alla scrivente Direzione Regionale apposita istanza con allegata perizia, secondo i modelli allegati, fornendo i dati di consistenza delle porzioni regolari e/o regolarizzabili, divise per destinazioni d'uso".

Tenuto conto del provvedimento del G.Es. del 30/04/2025 lo scrivente, con PEC del 02/05/2025, ha presentato la predetta istanza, corredata della relazione di stima e dei suoi allegati.

Con nota del 25/07/2025, trasmessa a mezzo PEC, l'Agenzia del Demanio ha nuovamente confermato che "esaminata la documentazione trasmessa, risulta che il lotto di terreno edificato, di cui alla p.lla 1859 del fg. 6 del C.F. di Trappeto, risulta gravato da diritto di livello in favore dello Stato, come rilevabile dalle visure catastali" e che "al fine di affrancare tale diritto, dovrà essere presentata apposita istanza di affrancazione. Nel caso in trattazione, la procedura di affrancazione potrà essere esitata solo dopo l'esecuzione degli interventi edilizi atti a riportare l'immobile all'originario stato legittimato dai titoli abilitativi, atteso che, come riportato nella perizia tecnica estimativa trasmessa, sono state realizzate delle

opere edilizie ...". Nella medesima nota veniva inoltre indicato che il prezzo di affrancazione veniva determinato in € 1.687,00, mentre i canoni livellari venivano determinato in complessivi € 1.122,52, precisando che "i canoni livellari sono dovuti nei limiti della prescrizione quinquennale".

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che per l'edificio in cui insiste il bene non è costituito alcun Condominio e le spese di gestione sono corrisposte in caso di necessità.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché quelli forniti da siti specializzati (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati

considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 750,00 €/mq.

Per il calcolo del valore d'uso del bene è invece necessario determinare il reddito annuo netto del bene oggetto di valutazione. Nel caso specifico si ritiene equo applicare un valore unitario lordo per il canone di locazione di 2,70 €/mq x mese.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, è pari a 77,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	750,00 €/mq
Superficie commerciale:	77,00 mq
Valutazione dell'immobile:	750,00 €/mq x 77,00 mq = € 57.750,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Eliminazione opere abusive (20% del valore di stima): € 11.550,00
 - Costi per adeguamento degli impianti: € 2.000,00
 - Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 2.500,00
 - Costi per aggiornamento catastale: € 870,00
 - Costi per redazione A.P.E.: € 150,00
 - Prezzo di affrancazione e canoni livellari: € 2.809,52
- per complessivi € 19.879,52.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a **€ 38.000,00**.

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

€ 38.000,00 - 5% di € 38.000,00 = **€ 36.000,00** (valore già arrotondato)

4.9.5 STIMA DEL VALORE D'USO

In relazione alle notevoli difformità riscontrate si ritiene opportuno procedere anche alla stima del valore d'uso del bene.

Per la determinazione del valore d'uso risulta preliminarmente necessario determinare il valore del canone di locazione lordo annuo (RI). Questo viene stimato pari ad € 2.494,80 (77,00 mq x 2,70 €/mq x mese x 12 mesi).

Per la determinazione del valore del canone di locazione netto annuo (Rn) occorre tenere conto delle spese di gestione dell'immobile (opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, oneri fiscali, etc.) a cui viene convenzionalmente attribuito una percentuale del 35% del canone annuo lordo.

Risulta pertanto che il reddito annuo netto che potrebbe essere prodotto dall'immobile, qualora regolare, può essere determinato in € 1.621,62 (€ 2.494,80 x 0,65).

Per la determinazione del valore d'uso si è ritenuto opportuno adottare un criterio di stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, che lo stesso immobile è in grado di produrre nel periodo di interesse. Nel caso specifico il periodo considerato è pari a 10 anni ed a 20 anni, ritenendo che difficilmente, nei due predetti e distinti periodi, l'immobile sarà demolito. Normalmente è quindi possibile applicare la seguente formula, che è opportunamente determinata per tenere conto della "vita limitata" del bene.

$$V_{uso} = [R_n \times (q^n - 1)] / r$$

dove:

- V_{uso} è il valore d'uso del bene;
- R_n è il reddito annuo netto determinato in € 1.621,62;
- q è il montante unitario, stabilito, nel caso in specie pari al 2% (1,02);
- n è il periodo di riferimento di calcolo (10 e 20 anni);
- r è il saggio di capitalizzazione, determinato convenzionalmente quale rapporto tra il reddito netto ed il valore dell'immobile (€ 1.621,62 / € 57.750,00) ovvero 2,81%.

Sulla scorta di quanto indicato e dei calcoli effettuati, applicando la formula sopra esposta, risulta che il **valore d'uso del bene a dieci anni** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 12.500,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 28.000,00**.

4.9.6 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua estensione e considerata la sua distribuzione interna non risulta comodamente divisibile.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione: Trappeto, via Zeta 10/A n. 10

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Piano: Piano secondo

Dati catastali: Foglio: 6 Particella: 1859 Sub: 6

Stato: Normale

Titolo edilizio: Concessione Edilizia n. 251/662 del 11/05/1987

Abitabilità non rilasciata

Superficie commerciale: 77,00 mq

Quota pignorata: 1/1

Valore stimato: € 57.750,00

Valore al netto delle decurtazioni: € 38.000,00

Valore a base d'asta (stima): € 36.000,00

Valore d'uso (10 anni): € 12.500,00

Valore d'uso (20 anni): € 28.000,00

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Incarico ed attività peritale

Allegato 2 - Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 - Rilievi fotografici

Allegato 4 - Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, ritiene di avere assolto a quanto richiesto da Codesto Ufficio per la determinazione del canone di affrancazione dell'immobile sottoposto a pignoramento.

Palermo, 28/07/2025

Ing. Claudio Pollaci