



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



Procedura esecutiva n. 499/2024 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**



**Custode Giudiziario
Avv. Giuseppe Giallombardo**



Relazione di consulenza tecnica di ufficio
(Abitazione sita in Palermo in via Falsomiele n. 3 – piano primo)



Consulente: ing. Alessandro Benigno



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 CONDOMINIALI****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 DEL VALORE D'USO****4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA****4.9.5. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA****5. SCHEDA RIASSUNTIVA****6. INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 06/02/2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6526, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 499/2024 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Giuseppe Giallombardo quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 07/02/2025 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., depositando telematicamente, in data 26/02/2025, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, riscontrando la completezza della stessa. Si precisa tuttavia che nel modulo di controllo veniva evidenziato, in relazione a quanto riscontrato, che la documentazione in atti era carente della "attestazione della cancelleria della chiusura del pignoramento n. 648/2013 (che dica inoltre che la chiusura è avvenuta senza vendita dell'immobile)".

Con provvedimento del 28/02/2025 il G.Es. ha preso atto di quanto indicato nel modulo di controllo e contestualmente ha disposto la prosecuzione delle ulteriori attività esecutive.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 08/05/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Falsomieie n. 3. In tale occasione erano presenti, oltre allo scrivente ed al Custode Giudiziario, entrambi gli esecutati. Era altresì presente l'ing. Claudio Pollaci, quale collaboratore del sottoscritto.

Si è presa visione dei luoghi effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Lo scrivente ha quindi comunicato agli esecutati la data della successiva

udienza e contestualmente ha richiesto un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire le successive comunicazioni. Gli esecutati, in proposito, hanno comunicato che le successive comunicazioni potevano essere inviate all'indirizzo di posta elettronica ordinaria indicato nel verbale di sopralluogo. Gli stessi hanno esibito copia del titolo di proprietà (atto di compravendita del 27/06/2007) che è stato contestualmente acquisito digitalmente dallo scrivente.

In data 13/05/2025 lo scrivente, mediante distinte istanze, ha chiesto al Comune di Palermo (Ufficio Condono Edilizio e Sportello Autonomo Concessioni Edilizie - S.A.C.E.) di poter prendere visione dei fascicoli relativi all'immobile pignorato.

Con e-mail del 14/05/2025 il S.A.C.E. ha trasmesso allo scrivente la *"comunicazione art. 9 prot. 167825 del 13/07/2005"* comunicando altresì *"che la suddetta istanza è stata trasmessa all'Ufficio Controllo del Territorio per la parte di competenza. (FASC. 394/2011 ...)"*.

Lo scrivente, in relazione a quanto comunicato dal S.A.C.E., nonché a seguito di colloqui con i tecnici comunali, in data 19/05/2025 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo (U.O. Controllo del Territorio) per prendere visione del fascicolo indicato nella comunicazione del 14/05/2025. In tale occasione lo scrivente ha preso visione dello stesso, acquisendone copia digitale. A tal proposito si osserva sin d'ora che sia la comunicazione ex art. 9 L.R. 37/85 che il fascicolo 394/2011 si riferiscono ad un altro immobile insistente nella medesima particella.

Si osserva inoltre che l'Ufficio Condono non ha riscontrato la richiesta del 13/05/2025, verosimilmente in quanto le informazioni sul condono disponibile erano riferite ad altro immobile ovvero quello di cui al fascicolo presso il Controllo del Territorio.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

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

1. quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Palermo in via Falsomiele n. 3, piano primo, censita catastalmente al foglio 85, particella 1237, sub. 2.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dall'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 economico sita in Palermo, via Falsomiele n. 3, piano primo, censito catastalmente al foglio 85, particella 1237, sub. 2, zona 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita catastale € 185,92.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita del 26/06/2007 al rogito del notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo [REDACTED]

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

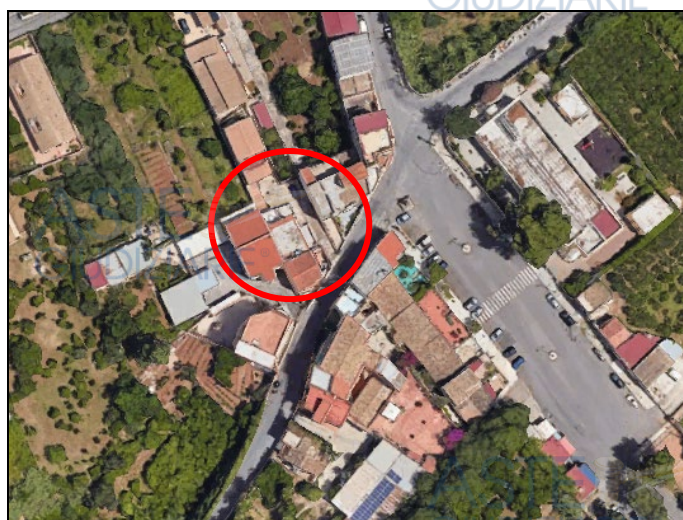
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
85	1237	2	via Falsomiele n. 3	1	A/3	4,5 vani	69 mq	€ 185,92

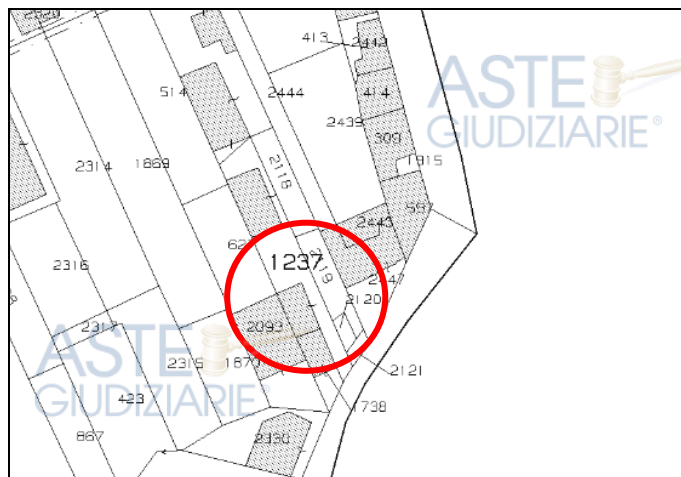
4.1.2 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

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 primo piano di un edificio insistente in un complesso immobiliare sito in Palermo in Falsomieie n. 3. In particolare, il fabbricato in cui insiste il bene pignorato si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano terra e primo) e presenta struttura in muratura portante e copertura di tipo piano, non praticabile. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura.

L'accesso al complesso immobiliare (particella 1237), in cui è ubicato il bene pignorato, avviene mediante un cancello metallico carrabile, oltrepassato il quale ci si immette in una corte scoperta di pertinenza della menzionata particella, per la quale è stato comunicato che gli esecutati possiedono solamente il diritto di

passaggio per l'accesso all'immobile. L'accesso all'unità immobiliare sottoposta a pignoramento avviene mediante una scala in muratura che consente di raggiungere una terrazza (che funge da lastrico solare per altra unità immobiliare) in uso al menzionato immobile. Da questa è possibile accedere all'appartamento mediante una porta in legno, oltrepassata la quale ci si immette direttamente nella cucina. Da questa è possibile accedere ad un piccolo disimpegno che conduce a due camere da letto ed all'unico servizio igienico. Dalla cucina è inoltre possibile accedere al ripostiglio.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura (tipo "veneziano"), ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione con mattoni in gres e pareti rifinite con rivestimento parietale realizzato con piastrelle di ceramica ad altezza variabile, e della cucina che presenta anch'essa rivestimento parietale con piastrelle di ceramica nell'area del piano cottura.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, con persiana in alluminio.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dall'area scoperta afferente alla particella 1237. Nel corso del sopralluogo è stato comunicato dagli esecutati che gli stessi sono titolari, esclusivamente, del diritto di passaggio pedonale per l'accesso all'immobile sottoposto a pignoramento. Di tale circostanza non vi è menzione nell'atto di compravendita del [REDACTED] (titolo di proprietà in testa agli esecutati).

L'edificio in cui insiste il bene pignorato confina a nord ed est con la corte della particella 1237 (che a sua volta confina con le particelle 514, 2118 e 2119), a sud con la particella 1738 e ad ovest con le particelle 62 e 2093.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'appartamento la terrazza di ingresso di estensione pari a circa 18,00 mq.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile, sebbene insistente in un complesso immobiliare, è di tipo indipendente.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture di recente realizzazione. Nel corso del sopralluogo si è tuttavia riscontrata la presenza di tracce di infiltrazioni, provenienti dalla soprastante copertura, nella cucina e nella camera da letto principale dell'appartamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico a collettori, produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldacqua elettrico, predisposizione per una pompa di calore ed impianto citofonico con apri-porta. Lo stesso non è dotato di impianto di approvvigionamento di gas dalla rete comunale, né di impianto di riscaldamento.

Le spese per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle corrispondenti certificazioni vengono stimate, forfettariamente, in € 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 conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

4.2.5 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®

Ingresso alla corte scoperta afferente alla particella 1237,
posto al civico n. 3 di via Falsomiele

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliare oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terrazza antistante la porta di ingresso dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

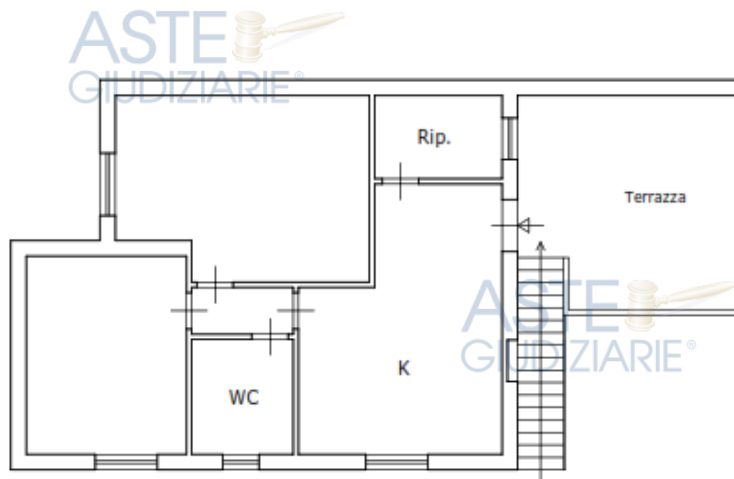
ASTE
GIUDIZIARIE®



Seconda camera da letto

4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile pari a circa 2,90 metri.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 68,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero della terrazza di ingresso dell'unità immobiliare. Considerato che per il computo delle

superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi

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

$18,00 \text{ mq} \times 0,25 = 4,50 \text{ mq}$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$68,00 \text{ mq} + 4,50 \text{ mq} = 72,50 \text{ mq}$

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):

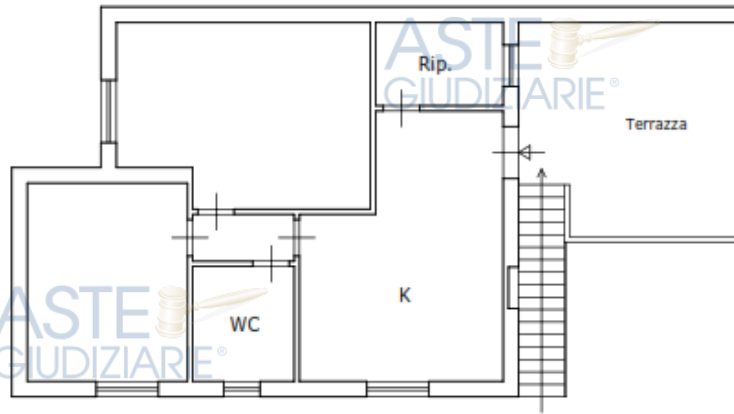
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
85	1237	2	via Falsomiele n. 3	1	A/3	4,5 vani	69 mq	€ 185,92

e risulta intestato agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in reciproco regime di comunione legale dei beni. Risulta pertanto perfetta corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

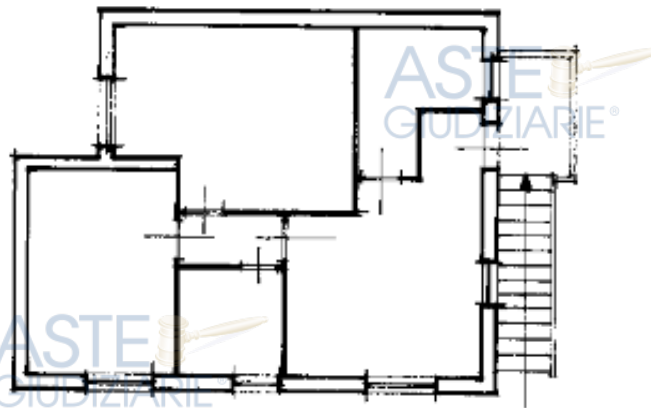
L'unità immobiliare ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione, avvenuta in data 12/02/1993.

Alla data del sopralluogo l'immobile non si presentava conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Si è riscontrata, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché l'ampliamento nella copertura di altra unità immobiliare della terrazza di ingresso.

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 consultazione della relazione notarile risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà, in reciproco regime di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

Al dante causa dell'esecutato la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per averlo costruito su terreni acquistati mediante atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade in parte nella zona territoriale omogenea "A₂", che comprende *"i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 223/1980, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee"* ed in parte nella zona territoriale omogenea "E₁", che comprende *"le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4). L'immobile ricade inoltre all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, nonché all'interno della perimetrazione degli ambiti edificati in zona E₁, E₂ e B₅ da sottoporre a pianificazione particolareggiata.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione e confermate dai tecnici comunali.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo non è stato riscontrata l'esistenza di un originario titolo edilizio.

In particolare, dalla consultazione della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 12/02/1958 risulta che il dante causa degli esecutati, con lo stesso, acquistava *"un lotto di terreno sito in Palermo borgata Santa Maria di Gesù località Olivella esteso are quattro e centiare dieci ... Catastato alla partita 37933 del catasto terreni di Palermo foglio 85, particella 512"*. Pertanto, a tale data, l'immobile sottoposto a pignoramento, certamente non era stato ancora realizzato.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita del [REDACTED] risulta che *"la parte alienante consapevole delle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti, ..., dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, e*

che successivamente sull'immobile oggetto del presente atto non sono state apportate modifiche o eseguite opere per le quali fosse richiesta licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire o autorizzazione".

Dalla consultazione degli archivi fotografici della Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.) risulta, tuttavia, che tale dichiarazione è mendace. In particolare, l'archivio della S.A.S., in relazione al menzionato periodo storico, si compone di riprese aeree realizzate nel Giugno 1968 e nel Novembre 1973. Sebbene la foto relativa al 1968 non sia molto chiara, dalla consultazione della foto del 1973 è evidente che il fabbricato in cui insiste il bene pignorato è ad una sola elevazione fuori terra, e pertanto a tale data non era possibile che l'immobile fosse stato già realizzato.

In considerazione della legislazione in materia di urbanistica, risulta pertanto che la realizzazione del bene pignorato è avvenuta in assenza di titolo edilizio. Per lo stesso, inoltre, non risulta presentata alcuna istanza di Condonò Edilizio per l'ottenimento di un titolo di liceità urbanistica.

In particolare, dalla consultazione della documentazione trasmessa dal Comune di Palermo (e-mail del 14/05/2025) e da quella acquisita presso l'U.O. Controllo del Territorio risulta che per la particella in cui insiste il bene pignorato (particella 1237) è stata presentata l'istanza di Condonò Edilizio n. 6494 del 06/03/1995. Tale istanza di Condonò Edilizio, si riferisce tuttavia all'edificio di cui al sub. 4 della menzionata particella e non all'immobile sottoposto a pignoramento. Peraltro, tale istanza di Condonò è stata oggetto di un travagliato iter, culminato con un procedimento penale nei confronti del titolare dell'abuso (dante causa degli esecutati) ed il diniego dell'istanza di Condonò Edilizio con provvedimento del

Sulla scorta di quanto ampiamente indicato risulta pertanto che il bene pignorato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e conseguentemente è da ritenersi abusivo e non regolarizzabile.

Come già indicato, dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché l'ampliamento nella copertura di altra unità immobiliare della terrazza di ingresso. Se fosse possibile regolarizzare catastalmente l'immobile, sarebbe necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA). Per completezza di informazione, considerando che comunque l'immobile risulta abusivo e non regolarizzabile, si osserva che la presentazione dell'atto di aggiornamento catastale è necessario un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 700,00.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

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 Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "A₂", che comprende *"i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 223/1980, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee"* ed in parte nella zona territoriale omogenea "E₁", che comprende *"le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4). L'immobile ricade inoltre all'interno della fascia

di rispetto cimiteriale, nonché all'interno della perimetrazione degli ambiti edificati in zona E₁, E₂ e B₅ da sottoporre a pianificazione particolareggiata.

Fermo restando che sulla scorta di quanto ampiamente indicato l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile, ai soli fini di completa trattazione si valuta che gli oneri che (teoricamente) sarebbero a carico dell'acquirente sono:

- redazione dell'A.P.E. con un costo stimato pari a € 150,00 come determinato al § 4.2.5;
- redazione di atto di aggiornamento catastale (DOCFA) con un costo stimato pari a € 770,00 come determinato al § 4.5.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalle certificazioni notarili in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 04/02/2008 al rogito del

notaio [REDAZIONE]

TRASCRIZIONI: 2

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare del [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

- 2) Verbale di pignoramento immobiliare del [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Difformità urbanistico – edilizie:

Secondo quanto indicato al § 4.5 l'immobile oggetto di pignoramento non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile e pertanto da considerarsi abusivo.

Difformità catastali:

Dal confronto tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi non è stata riscontrata conformità. In particolare, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché l'ampliamento nella copertura di altra unità immobiliare della terrazza di ingresso.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

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 risulta che l'immobile, sebbene ubicato all'interno di un complesso immobiliare, è di tipo indipendente e le spese di gestione vengono corrisposte in caso di necessità.

4.9 VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno ribadire che, sulla scorta di quanto ampiamente indicato, l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile e risulta costruita in assenza di titolo abilitativo. Ne deriva che la stessa è da ritenersi abusiva. Tuttavia, il nuovo modello del decreto di nomina degli esperti per la stima dei beni pignorati prevede che *"nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente*

abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto, ove possibile in relazione alla natura del bene, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo. In tal caso, l'esperto fornirà una separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos".

Nel caso in specie il valore del suolo ha valore nullo (tenuto conto che l'immobile abusivo è ubicato al primo piano e che il piano sottostante afferisce ad altro immobile di proprietà aliena) e pertanto si procederà alla determinazione del solo valore d'uso dell'immobile abusivo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile oggetto di causa, come già ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia ed urbanistica, sebbene non sia sanabile, non risulta, tuttavia, ancora gravato da un decreto di demolizione. Il ricorso alla stima del valore d'uso tiene quindi conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo e pertanto lo stesso ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

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 (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 900,00 €/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 3,60 €/mq x mese.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 72,50 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	900,00 €/mq
Superficie commerciale:	72,50 mq
Valutazione dell'immobile:	900,00 €/mq x 72,50 mq = € 65.250,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione urbanistica: non regolarizzabile
- Costi per aggiornamento catastale: € 770,00
- Costi per elaborazione APE: € 150,00

- Costi per adeguamento degli impianti: € 2.000,00
per complessivi € 2.920,00.

Ne deriva che **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, **se l'immobile fosse regolare**, sarebbe stimato pari a:
€ 62.500,00.

Per la determinazione del valore d'uso risulta preliminarmente necessario determinare il valore del canone di locazione lordo annuo (Rl). Questo viene stimato pari ad € 3.132,00 (72,50 mq x 3,60 €/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 € 2.035,80 (€ 3.132,00 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.

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

in cui:

- V_{uso} è il valore d'uso del bene;
- R_n è il reddito annuo netto determinato in € 2.035,80;

- 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 € 2.035,80 / € 62.500,00) ovvero 3,26%.

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 **€ 13.500,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 30.000,00**.

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 nella misura del 5%. Considerato che il bene è abusivo, la predetta decurtazione si applica al solo valore d'uso. Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a dieci anni
 $€ 13.500,00 - 5\% \text{ di } € 13.500,00 = € 13.000,00$ (valore già arrotondato)

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a venti anni
 $€ 30.000,00 - 5\% \text{ di } € 30.000,00 = € 28.500,00$

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

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

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Palermo, via Falsomiele n. 3		
Tipologia:	Abitazione di tipo economico		
Piano:	Piano primo		
Dati catastali:	Foglio: 85	Particella: 1237	Sub: 2
Stato:	Discreto		
Titolo edilizio:	L'immobile, secondo quanto esposto, è da considerarsi abusivo		
Superficie commerciale:	72,50 mq		
Quota pignorata:	1/1		
Valore d'uso (10 anni):	€ 13.500,00		
Valore d'uso (20 anni):	€ 30.000,00		
Prezzo a base d'asta del valore d'uso (10 anni):	€ 13.000,00		
Prezzo a base d'asta del valore d'uso (20 anni):	€ 28.500,00		

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, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 25/07/2025

Ing. Alessandro Benigno