



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



Procedura Esecutiva n. 162/2022 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**



**Custode Giudiziario
Dott. Andrea Scuderi**



Perizia di stima immobiliare
(Appartamento sito in Palermo, Cortile II Le Chiavi n. 12)



Esperto stimatore: 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 21/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli 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. 162/2022 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato il dott. Andrea Scuderi quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In pari data 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 20/04/2023, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, riscontrando la completezza della stessa. Si precisa che il modulo indicava che nella certificazione notarile non risultava riportata la continuità delle trascrizioni relativamente ai danti causa dell'esecutato, che avevano ricevuto il bene per acquisto *mortis causa*.

Con provvedimento del 15/05/2023 il G.Es., sulla scorta di quanto indicato nel modulo di controllo, sospendeva le attività di stima e di accesso, assegnando termine al creditore precedente per il ripristino della continuità delle trascrizioni e l'integrazione documentale.

In data 11/07/2023 il creditore precedente, pertanto, depositava la relazione notarile integrativa e le trascrizioni dell'accettazione tacita dell'eredità da parte dei danti causa dell'esecutato.

Con provvedimento del 12/07/2023 il G.Es. disponeva la prosecuzione delle attività affidate allo scrivente ed al Custode Giudiziario, previa nuova verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Tuttavia, dall'ulteriore esame della documentazione, veniva riscontrata l'omessa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del sig. B da parte del sig. A. Pertanto, con istanza del 22/11/2023, si

rappresentavano tali discrasie al G.Es. chiedendo contestualmente le modalità di prosecuzione dell'incarico.

Con provvedimento del 11/12/2023 il G.Es., accogliendo quanto indicato nella predetta istanza, assegnava nuovo termine al creditore procedente per l'integrazione della documentazione ex art. 567 c.p.c. e contestualmente sospendeva le attività di accesso e stima.

In data 18/12/2023 il creditore procedente depositava la documentazione indicata nel precedente provvedimento, chiedendo contestualmente la prosecuzione delle attività di stima ed accesso.

All'udienza del 17/01/2024 il G.Es. assegnava al creditore procedente termine per la rettifica e l'integrazione delle trascrizioni delle accettazioni tacite dell'eredità in capo ai danti causa dell'esecutato, disponendo la prosecuzione del procedimento all'udienza del 22/05/2024 per la verifica della completezza della documentazione.

Il creditore procedente pertanto, dando seguito al provvedimento del 17/01/2024, in data 28/03/2024, procedeva alla rettifica della nota di trascrizione del 30/06/2023, tuttavia il Conservatore rifiutava la rettifica della stessa, frapponendo un ostacolo alla trascrizione tacita dell'eredità, secondo i provvedimenti di cui sopra.

All'udienza del 22/05/2024 il G.Es., preso atto delle problematiche riscontrate in ordine alla rettifica delle note di trascrizione, e che tuttavia risultava pacifico ritenere implicita l'accettazione tacita dell'eredità in capo ad un dante causa dell'esecutato, ritenendo *"che possa essere disposta la ripresa delle attività oggetto degli incarichi affidati ai nominato ausiliari, evidenziando in relazione di stima e in avviso di vendita che non risulta trascritto l'acquisto per via successoria da (omissis) a (omissis) per la quota di 1/6"*, ha rinviato per la trattazione all'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 11/12/2024.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 14/06/2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in cortile II Le Chiavi n. 12. In tale

occasione era presente, oltre allo scrivente ed al Custode Giudiziario, il legale del creditore procedente. Nessuno era presente per la parte esecutata. Era altresì presente l'ing. Claudio Pollaci, quale collaboratore del sottoscritto.

Si è avuto accesso all'immobile con l'ausilio di un fabbro che ha provveduto ad aprire la porta di ingresso dello stesso. Si è quindi presa visione dei luoghi effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici.

In data 21/06/2024 lo scrivente, con due separate istanze, ha richiesto al Comune di Palermo di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, nonché delle eventuali pratiche di condono edilizio e/o di sanatoria del bene pignorato.

Con nota del 24/06/2024 (prot. n. 860218) il Comune di Palermo, relativamente alla visione delle eventuali pratiche edilizie, comunicava che *"da ricerche effettuate in base ai dati forniti, non è stata trovata sul sistema informatico di questo Ufficio nessuna pratica edilizia inerente l'immobile in oggetto"*.

In pari data lo scrivente si recava presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, riscontrando che per l'immobile in oggetto non risultavano pratiche di condono. In particolare, lo scrivente prendeva visione di due pratiche di condono edilizio (prot. n. 8405 del 05/05/1987 e prot. n. 13746 del 01/04/2004), tuttavia le stesse facevano riferimento ad altre unità immobiliari insistenti nel medesimo edificio di quella oggetto di pignoramento.

Sulla scorta di quanto indicato lo scrivente, con e-mail del 04/09/2024, richiedeva al Comune di Palermo di potere *"prendere visione della delibera n. 2062 del 20/07/1972 e relativa cartografia al fine di comprendere se l'immobile pignorato ricada o meno all'interno del centro edificato del Comune di Palermo perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, nonché prendere visione della delibera n. 223 del 23/04/1980 relativa alla definizione di centro antico, per comprendere se quest'ultima amplia o restringe la precedente perimetrazione"*.

In data 09/09/2024 lo scrivente, previi accordi telefonici, si recava presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo, ove prendeva visione della cartografia, ma non delle delibere in quanto mancanti.

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, Cortile II Le Chiavi n. 12, piano primo a sinistra, censito catastalmente al foglio 35, particella 1018, sub. 3.

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 popolare sita in Palermo, Cortile II Le Chiavi n. 12, piano primo a sinistra, censito catastalmente al foglio 35, particella 1018, sub. 3, zona 4, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 50 mq, rendita catastale € 88,57.

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 pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione del 07/05/2012 al rogito del notaio Sergio Tripodo (rep. n. 99371 - raccolta n. 14211), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/2012 ai nn. 26452/21347.

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: 35

PARTICELLA: 1018

SUB: 3

CATEGORIA: A/4

CLASSE: 6

CONSISTENZA: 3,5 vani

SUP. CAT.: 50 mq

RENDITA: € 88,57

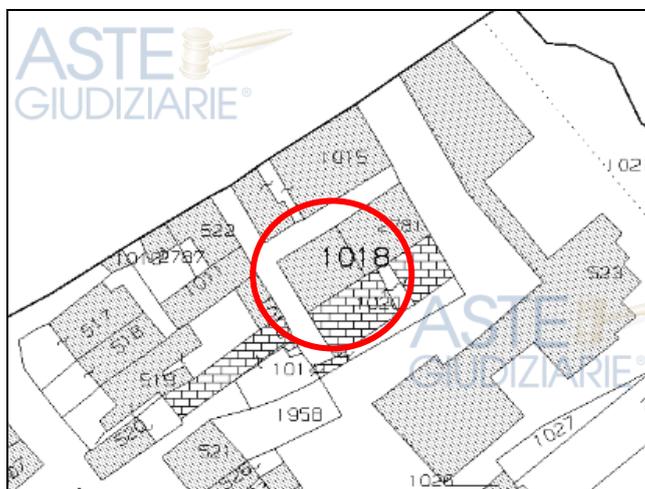
4.1.2 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

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.

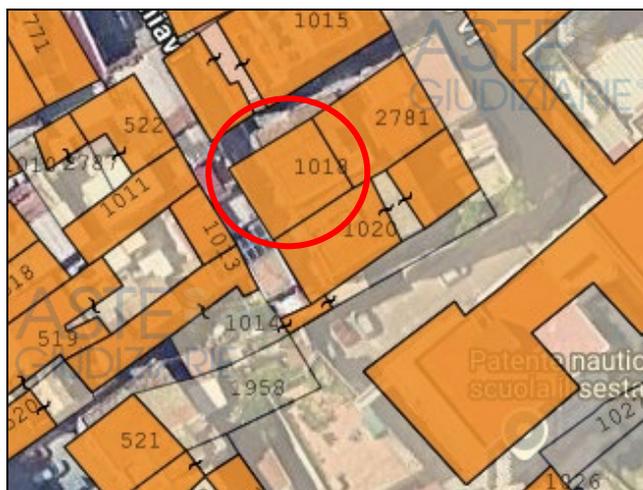
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



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 sito in Palermo in Cortile II Le Chiavi n. 12. Il fabbricato si sviluppa su tre elevazioni fuori terra e presenta struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portoncino in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nel corpo scala che consente, a sua volta, l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

Oltrepassando una porta in legno tamburato, non blindata né corazzata, ci si immette nel soggiorno dell'appartamento. Da questo è possibile accedere, mediante una porta posta sulla destra rispetto a quella di ingresso, ad una seconda stanza che consente, a sua volta, l'accesso alla cucina (porta a destra) ed al servizio igienico (porta a sinistra). L'immobile è dotato inoltre di due balconi accessibili dalle due stanze che compongono l'unità immobiliare.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni in segato di marmo, mentre non è stato possibile prendere visione della tipologia del pavimento della cucina e del servizio igienico a causa della presenza di suppellettili, vestiti e rifiuti che riempivano, interamente, tali stanze. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione della cucina e del servizio igienico che



presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. Il soffitto della prima camera è rivestito con un controsoffitto realizzato verosimilmente con incannucciato, mentre il soffitto della seconda stanza mostra la struttura della copertura realizzata con travi e tavolato in legno. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in parte in alluminio con vetrocamera e in parte in alluminio e vetro singolo di antica realizzazione. Gli stessi sono inoltre dotati di persiane in legno.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dal cortile II Le Chiavi, mediante un portoncino in alluminio e vetro. Si evidenzia che tale cortile presenta limitate dimensioni, pertanto non è agevole accedervi con un autoveicolo. L'edificio confina a nord-ovest e sud-ovest con la predetta via e nelle restanti direzioni con proprietà aliene (particella 2781 a nord-est e particella 1020 a sud-est).

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituiscono pertinenza dell'appartamento i due balconi posti in corrispondenza del prospetto principale e di quello laterale. Questi si estendono per una superficie di circa 2,00 mq ciascuno.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali non risulta che per l'edificio sia costituito alcun Condominio. Le spese ordinarie vengono corrisposte periodicamente in base alle necessità. Costituisce dotazione comune la scala di accesso ai vari piani.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, con finiture vetuste e presenza di suppellettili, vestiario e rifiuti presenti sulla quasi totalità della superficie dell'appartamento.

Nel corso del sopralluogo non è stato quindi possibile constatare la presenza degli impianti tecnologici e della loro funzionalità, in ragione della presenza di quanto sopra indicato.

Si stima (forfettariamente) che il costo per l'aggiornamento impiantistico possa ammontare ad € 2.500,00, in considerazione della limitata estensione del bene (sebbene con ogni probabilità sarà necessario un rifacimento completo degli stessi). Secondo le informazioni acquisite dal Custode Giudiziario l'immobile, al momento del trasferimento, sarà libero da suppellettili, vestiario e rifiuti (per tale ragione non vengono detratti dalla stima i costi di rimozione e smaltimento).

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).



Edificio sito in Cortile II Le Chiavi

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto principale dell'edificio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corpo scala

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prima stanza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Seconda stanza

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



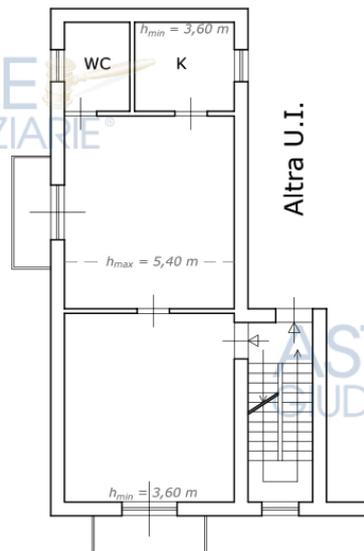
Porte di ingresso al servizio igienico (sinistra) ed alla cucina (destra)

ASTE GIUDIZIARIE®



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).



Cortile II Le Chiavi
Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile variabile, per la presenza di un controsoffitto installato solamente in alcuni vani dello stesso. In particolare, la prima stanza, la cucina ed il servizio igienico presentano altezza di 3,60 metri circa, mentre la seconda stanza, non controsoffittata, presenta altezza variabile con altezza massima pari a circa 5,40 metri (in ragione dello stato dei luoghi non risultava possibile acquisire la misura dell'altezza minima).

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 48,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dei due balconi posti in corrispondenza del prospetto principale e di quello laterale. 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:

$$(2,00 + 2,00 \text{ mq}) \times 0,25 = 1,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$48,00 \text{ mq} + 1,00 \text{ mq} = 49,00 \text{ mq}$$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

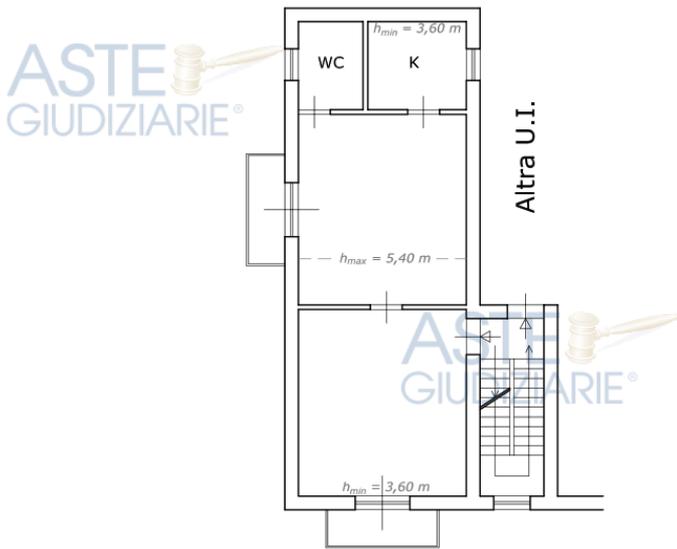
Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
35	1018	3	Cortile II Le Chiavi n. 12	1	A/4	3,5 vani	€ 88,57

e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1. 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.

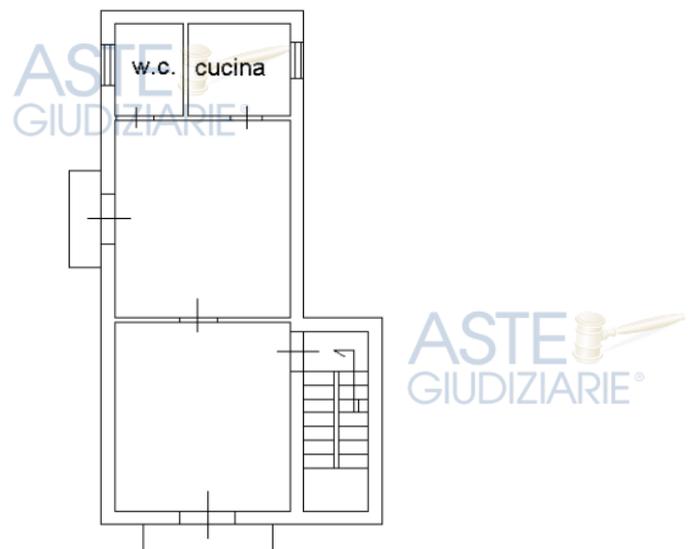
Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Si rileva, tuttavia, che la planimetria catastale dell'immobile è relativamente recente, in quanto presentata in data 12/12/2008 per assenza della planimetria catastale a tale data. A tal proposito si rileva che dalle indagini catastali risulta la presenza di una scheda, priva però di planimetria al proprio interno (c.d. modello 55), che riporta la data del 15/01/1957 con protocollo n. 1957/A. Risulta pertanto verosimile ritenere che l'immobile era già esistente a tale data.

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



Cortile II Le Chiavi

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, con atto di donazione del 07/05/2012 al rogito del notaio Sergio Tripodo (rep. n. 99371 – raccolta n. 14211), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/06/2012 ai nn. 26452/21347.

Al dante causa dell'esecutato la quota di 1/1 del diritto di proprietà era pervenuta per atto di compravendita al rogito del notaio Sergio Tripodo del 23/03/2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 24/03/2009 ai nn. 26525/19271.

Ai danti causa dello stesso la piena proprietà dell'immobile era pervenuta giusta dichiarazione di successione testamentaria in morte del sig. A (denuncia n. 35/108/5 registrata a Palermo il 18/07/2005, efficace dal 29/10/2004) e dichiarazione di successione legittima in morte del sig. B (denuncia n. 43/469 registra a Palermo il 12/11/2008, efficace dal 05/06/1998).

Ai danti causa, a sua volta, la piena proprietà dell'immobile era pervenuta con atto di compravendita al rogito del notaio S. Stella del 10/05/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16/05/1991 ai nn. 21501/16198.

Si evidenzia preliminarmente, come peraltro indicato espressamente nel verbale di udienza del 22/05/2024, **che non risulta trascritto l'acquisto per via successoria dal sig. B al sig. A per la quota di 1/6.**

Si rileva infatti, come peraltro già indicato, che per i passaggi di proprietà avvenuti per acquisto *mortis causa*, la documentazione in atti era carente delle accettazioni tacite degli eredi nei confronti del sig. A e B. Pertanto, con provvedimento del 15/05/2023, il G.Es. sospendeva le operazioni di stima e di immissione in possesso ed assegnava termine al creditore procedente di ripristinare la continuità delle trascrizioni. Il creditore procedente, in data 11/07/2023, provvedeva quindi al deposito delle trascrizioni delle accettazioni tacite dell'eredità e di una relazione notarile integrativa.

Con provvedimento del 12/07/2023 il G.Es., preso atto dell'integrazione documentale, disponeva la ripresa delle operazioni di stima ed immissione in possesso, previa verifica della completezza della documentazione.

Con nota del 22/11/2023 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, evidenziava alcune discrasie emerse dall'analisi della documentazione integrata dal creditore procedente. In particolare, si riscontrava l'omessa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del sig. B da parte del coniuge superstite, sig. A. Si evidenziava in particolare che il sig. A ed il sig. B erano originariamente proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, giusto atto di compravendita del 10/05/1991 e pertanto alla morte del sig. B (successione legittima) la quota di $\frac{1}{2}$ ad esso intestata veniva trasferita al coniuge, sig. A (per la quota di $\frac{1}{6}$) ed ai tre figli (sigg. C, D ed E) per la quota di $\frac{1}{9}$ ciascuno. Per tale passaggio di proprietà non veniva trascritta l'accettazione tacita dell'eredità e pertanto il G.Es., con provvedimento del 15/05/2023, onerava il creditore procedente della trascrizione, che veniva assolto in data 30/06/2023 (depositato il 11/07/2023). Tuttavia, il creditore trascriveva l'accettazione tacita dell'intera quota di pertinenza del sig. B soltanto nei confronti dei figli (sig. C, D ed E) per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno, e non del coniuge (sig. A), ritenendo, verosimilmente, che quest'ultimo, essendo deceduto, non potesse più accettare.

Al fine di considerare completa la documentazione, risultava quindi necessaria la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del sig. B da parte del sig. A (per la quota di 1/6) e la conseguente rettifica e/o modifica dell'accettazione di eredità dei sigg. C, D ed E in ragione di 1/9 ciascuno (quota di 2/6 complessiva) in luogo dell'accettazione della quota di 1/6 ciascuno (quota di 3/6 complessiva) di cui alla nota di trascrizione del 30/06/2023 ai nn. 33224/25840.

Il G.Es., preso atto di quanto indicato, con provvedimento del 10/12/2023 sospendeva le attività di stima e di immissione in possesso ed assegnava termine al creditore procedente per dedurre e depositare copia dell'atto di compravendita del 23/03/2009. Il creditore procedente pertanto, in data 18/12/2023, deduceva in ordine alle criticità riscontrate e depositava copia dell'atto di compravendita del 23/03/2009.

All'udienza del 17/01/2024 il G.Es. assegnava termine al creditore procedente per rettificare la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità relitta dal sig. B in favore del sig. A per la quota di 1/6 e dei sigg. C, D ed E indicando la quota corretta di 1/9 per ciascuno.

Tuttavia, in data 28/03/2024, il creditore procedente comunicava che il Conservatore rifiutava la formalità con la seguente motivazione: *"la presente trascrizione viene rifiutata in quanto dall'atto di compravendita in base al quale si chiede che venga trascritta l'accettazione tacita di eredità ex art. 2648 c.c. in favore (del sig. F) non si evince l'acquisto per trasmissione ex art. 479 c.c. Dal titolo, infatti, risulta che (il sig. F) ha ricevuto per successione in morte (del sig. A)"* e pertanto lo stesso chiedeva disposizioni in merito.

All'udienza del 22/05/2024 il G.Es. disponeva la ripresa delle attività di stima e custodia precisando che nel presente elaborato e nell'avviso di vendita fosse evidenziato che non risultava trascritto l'acquisto per via successoria del sig. B da parte del sig. A.

4.5 REGolarITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

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"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4). L'immobile ricade inoltre all'interno della perimetrazione del vincolo "Area di Pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 luglio 2000" per rischio frana molto elevato, nonché all'interno della perimetrazione del Demanio Universale di Monte Pellegrino - Usi Civici (nota RAL n. 1856 del 02/09/1986).

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 stata riscontrata l'esistenza di un originario titolo edilizio.

In particolare, lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (S.A.C.E.) ha comunicato, con nota del 24/06/2024 (prot. n. 860218), che *"da ricerche effettuate in base ai dati forniti, non è stata trovata sul sistema informatico di questo Ufficio nessuna pratica edilizia inerente l'immobile in oggetto"*, mentre dall'accertamento eseguito presso l'Ufficio Condono Edilizio non è stata riscontrata alcuna pratica di condono per l'immobile oggetto di pignoramento. A tal proposito si rileva che lo scrivente, in data 24/06/2024, ha preso visione di due distinte pratiche di condono edilizio relative ad unità immobiliari insistenti nel medesimo edificio di quella oggetto di pignoramento. Si è in particolare presa visione della pratica di condono edilizio n. 8405 del 05/05/1987 e n. 13746 del 01/04/2004.

Dalla consultazione di tale documentazione si è accertato che il piano terra dell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della prima legge urbanistica (1942) e che l'ampliamento dello stesso, mediante sopraelevazione, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Per la regolarizzazione urbanistica di tali ampliamenti si è proceduto alla presentazione di distinte pratiche di condono edilizio, tuttavia, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta presentata alcuna pratica.

Dai successivi accertamenti eseguiti, giusta e-mail del 04/09/2024, si è riscontrato che l'edificio in oggetto ricade all'interno della perimetrazione del centro edificato del Comune di Palermo in epoca antecedente al 1967, di cui alla Delibera n. 2062 del 20/07/1972, ed all'interno della perimetrazione del centro antico del Comune di Palermo, di cui alla Delibera n. 223 del 23/04/1980.

Sulla scorta di quanto indicato non è possibile ritenere l'immobile oggetto di pignoramento (posto al piano primo e pertanto realizzato per ampliamento dell'originario piano terra, quest'ultimo edificato prima del 1942) **regolare dal punto di vista urbanistico, né regolarizzabile e risulta costruito senza un titolo abilitativo, ne deriva che l'immobile è da ritenersi abusivo.**

Per completezza di informazione si ritiene opportuno ribadire che, sebbene sia verosimile ritenere che l'immobile fosse già stato edificato al 1957 (vedasi scheda - modello 55), per lo stesso non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria. Si osserva inoltre, considerato che lo stesso è all'interno della perimetrazione del centro urbano, che già dal 1942 era necessario ottenere un titolo edilizio per la sua realizzazione.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

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". Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4). L'immobile ricade inoltre all'interno della perimetrazione del vincolo "Area di Pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 luglio 2000" per rischio frana molto elevato, nonché all'interno della perimetrazione del Demanio Universale di Monte Pellegrino - Usi Civici (nota RAL n. 1856 del 02/09/1986).

Fermo restando che sulla scorta di quanto ampiamente indicato l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile, ai soli fini della stima si considera che sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- redazione dell'A.P.E. con un costo stimato pari a € 150,00 come determinato al

§ 4.2.5.

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 (del 20/07/2022 ed integrativa del 05/07/2023) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

- 1) Atto di mutuo del 23/03/2009 al rogito del notaio Sergio Tripodo, iscritto il 23/03/2009 ai nn. 26526/5236 in favore dell'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica (I.N.P.D.A.P.).

TRASCRIZIONI: 1

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare del 05/07/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 13/07/2022 ai nn. 34738/27524 in favore del creditore procedente.
- 2) Accettazione tacita dell'eredità dell'atto del 23/03/2009, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 30/06/2023 ai nn. 33224/25840.

Per tale ultima trascrizione si ricorda quanto indicato all'udienza del 22/05/2024, laddove il G.Es. disponeva la ripresa delle attività di stima e custodia precisando che nel presente elaborato e nell'avviso di vendita fosse evidenziato che non risultava trascritto l'acquisto per via successoria del sig. B da parte del sig. A.

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 sono state riscontrate difformità.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade all'interno della perimetrazione del Demanio Universale di Monte Pellegrino – Usi Civici (nota RAL n. 1856 del 02/09/1986).

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, e da quanto indicato nell'atto di compravendita del 23/03/2009 e di donazione del 07/05/2012, non risulta che l'occupazione arbitraria del Demanio Civico di Palermo relativa all'immobile oggetto di pignoramento sia stata legittimata.

Per tale attività si stima un costo complessivo di € 500,00, comprensivo anche del canone annuo di natura enfiteutica da corrispondere per la legittimazione.

A tal proposito si osserva che nelle pratiche di condono edilizio n. 8405 del 05/05/1987 e n. 13746 del 01/04/2004 risulta che per l'immobile oggetto delle stesse (si ricorda relative ad altro immobile non pignorato) la legittimazione del suolo demaniale è avvenuta con ordinanza n. 38620 R.C. del 04/06/2013, approvata con decreto dirigenziale n. 689 del 20/06/2013 ed affrancata con versamento di € 292,05 in data 29/10/2013.

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 nell'espletamento dell'incarico risulta che per l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non risulta costituito alcun Condominio. Le spese di gestione vengono corrisposte dagli inquilini delle varie unità immobiliari secondo necessità.

4.9 VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno sin d'ora ribadire che, sulla scorta di quanto ampiamente indicato in precedenza, l'unità immobiliare non può ritenersi regolare e/o regolarizzabile e risulta costruita senza un titolo abilitativo, ne deriva che 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, peraltro costruito prima del 1942) 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 700,00 €/mq

Per il calcolo del valore d'uso del bene è invece necessario determinare il reddito annuo lordo del bene oggetto di valutazione. Nel caso specifico si ritiene equo applicare un valore unitario lordo per il canone di locazione pari a 4,00 €/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 49,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	700,00 €/mq
Superficie commerciale:	49,00 mq
Valutazione dell'immobile:	700,00 €/mq x 49,00 mq = € 34.300,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione urbanistica: non regolarizzabile
 - Costi per regolarizzazione catastale: € 0,00
 - Costi per elaborazione APE: € 150,00
 - Costi per adeguamento degli impianti: € 2.500,00
 - Legittimazione: € 500,00
- per complessivi € 3.150,00.

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:

€ 31.000,00 (trentunomila/00 euro).

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 € 2.352,00 (49,00 mq x 4,00 €/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 attribuita 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 € 1.528,80 (€ 2.352,00 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.

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

dove:

- V_{uso} è il valore d'uso del bene;
- Rn è il reddito annuo netto determinato in € 1.528,80;
- 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 (€ 1.528,80 / € 31.000,00) ovvero 4,93%.



 Sulla scorta di quanto indicato e dei calcoli effettuati, applicando la formula sopra riportata, risulta che il **valore d'uso del bene a dieci anni** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 6.800,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 15.000,00**.

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:

€ 6.800,00 - 5% di € 6.800,00 = € 6.500,00 (valore già arrotondato)



 Prezzo a base d'asta del valore d'uso a venti anni:

€ 15.000,00 - 5% di € 15.000,00 = € 14.250,00 (valore già arrotondato)

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. SCHEDE RIASSUNTIVA

Ubicazione: Palermo, Cortile II Le Chiavi n. 12
 Tipologia: Abitazione di tipo popolare
 Piano: Piano primo
 Dati catastali: Foglio: 35 Particella: 1018 Sub: 3
 Stato: Pessimo
 Titolo edilizio: L'immobile è da considerarsi abusivo
 Superficie commerciale: 49,00 mq
 Quota pignorata: 1/1
 Valore d'uso (10 anni): € 6.800,00
 Valore d'uso (20 anni): € 15.000,00
 Prezzo a base d'asta del valore d'uso (10 anni): € 6.500,00
 Prezzo a base d'asta del valore d'uso (20 anni): € 14.250,00

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, 29/10/2024

Ing. Alessandro Benigno