

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avv. Giambattista Grieco

VS

Sig. (A)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT.FABRIZIO MINUTOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2022

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIULIA CUSMANO



PREMESSA E OPERAZIONI PRELIMINARI

Con provvedimento del 02/11/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Giulia Cusmano, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4894, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/11/2022 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico *ex art.* 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Davide Garretto, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 09/12/2022 pertanto si provvedeva a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere integrazioni.

In data 12/12/2022 alle ore 9:30, come comunicato da parte del Custode Giudiziario al debitore (nudo proprietario) e all'usufruttuario con lettera raccomandata A/R, si procedeva ad effettuare un primo tentativo di sopralluogo che però risultava infruttuoso in quanto nessuno consentiva l'accesso all'immobile.

Successivamente, come comunicato dal Custode sempre tramite lettera raccomandata A/R, si procedeva ad un secondo tentativo in data 02/03/2022 alle ore 9:30.

In tale occasione, oltre alla sottoscritta e al Custode Giudiziario, era presente l'usufruttuario sig. (B), che consentiva l'accesso all'immobile pignorato sito in Palermo,

via Mulattiera di Santa Croce n. 39; si eseguiva quindi una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando alcune importanti difformità tra stato di fatto e planimetria catastale.

Nello stesso tempo, la sottoscritta reperiva la documentazione urbanistica ed edilizia riguardante l'immobile, presso gli Uffici del Comune di Palermo, nonché il titolo di proprietà dello stesso.

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

La presente relazione riguarda l'unico bene indicato nell'Atto di Pignoramento, ossia l'immobile, classificato come abitazione in villa, sito a Palermo, via Mulattiera di Santa Croce n. 39, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 26, p.lla 287, sub 2 graffato con sub 10, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale del sig. (A) sul bene pignorato è pari alla nuda proprietà. I dati sono correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento sia nella trascrizione dello stesso.

L'immobile oggetto di pignoramento quindi costituisce il lotto unico di vendita, così identificato: Nuda Proprietà di abitazione in villa sita a Palermo, via Mulattiera di Santa Croce n. 39, Piano T-1, in catasto Foglio 26, p.lla 287, sub 2 (corte esclusiva) graffato con sub 10 (abitazione), confinante con via Mulattiera di Santa Croce, con sub 1 (corte comune), con particelle 179 e 181 del foglio 26, avente in comune con gli altri immobili nello stesso fabbricato la riserva idrica al sub 7.

La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione del bene ha evidenziato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, risulta correttamente inserito in mappa.



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

L'immobile di cui al Lotto Unico è catastalmente un appartamento in villa ma nella realtà costituito da due unità abitative, posto al primo piano di una villa, con complessivi due livelli fuori terra e altre due unità abitative al piano terra, con accesso da cancello carrabile al civico 39 della Mulattiera di Santa Croce, nella zona di In-serra compresa tra il quartiere CEP e il quartiere Cardillo. Per l'accesso all'area in cui insiste la villa è presente anche un cancello pedonale sul retro della stessa (direttamente sulla corte privata al sub 2).

Il fabbricato in cui ricade è stato costruito tra il 1991, anno di acquisto del terreno su cui sorge, e il 1993, anno entro il quale i fabbricati sarebbero dovuti essere completati per la richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94; infatti è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e pende, ancora non definita, la relativa pratica

di condono per la sua regolarizzazione.

Esso ha struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai verosimilmente laterocementizi e copertura a falde anch'essa in laterocemento.

La villa ricade in una zona rurale di Palermo sulla collina nella zona di Inserra, in prossimità dell'Ospedale Cervello. La zona è caratterizzata da poche costruzioni sparse di tipo isolato uni o plurifamiliare; l'area non risulta fornita di attività commerciali e terziarie né è connessa al centro città tramite mezzi pubblici. L'arteria viaria più vicina è il viale della Regione Siciliana, raggiungibile in circa 10 minuti di auto.

Nel complesso il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è in discrete condizioni generali per quanto riguarda i prospetti esterni; la copertura necessita di qualche intervento di manutenzione ordinaria, come riscontrato dalla presenza di qualche infiltrazione all'interno dell'immobile.



Come accennato, rispetto a quanto edificato originariamente, oggi l'immobile è suddiviso in due unità abitative tra loro distinte e indipendenti; fanno parte del compendio la corte esterna di pertinenza al piano terra (identificata con il sub 2) nonché la comunione di un'ulteriore corte esterna (sub 1) utilizzabile per il posto auto e la cisterna idrica al sub 7 (non collegata ad acquedotto cittadino ma

rifornibile tramite autobotte).

L'originario appartamento è stato frazionato in due unità suddividendo la superficie esattamente a metà, per cui entrambe le abitazioni sono dotate di doppia esposizione: ad Est sulla corte comune e ad Ovest sulla corte privata.

Anche gli altri due confini sono con le corti esterne.

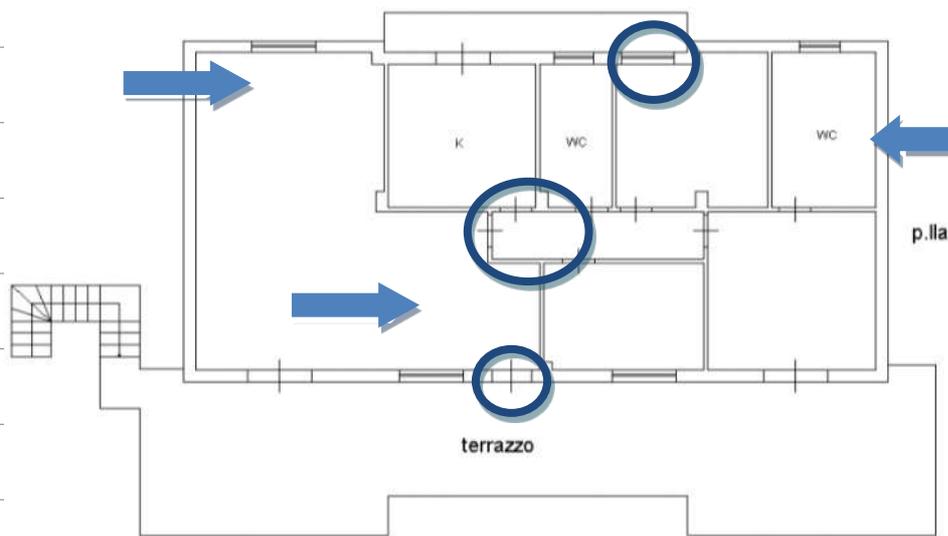
I due appartamenti sono così costituiti: il primo ha accesso da scala esterna (originaria) sulla corte al sub 2, che conduce alla porzione di terrazza di pertinenza da cui avviene l'ingresso, ed è composto da ingresso su cucina/soggiorno con camino, due camere da letto, di cui una con porzione di balcone di pertinenza e un w.c. con doccia; il secondo ha accesso da scala esterna, realizzata sulla corte al sub 2 specularmente a quella originaria, che conduce alla porzione di terrazzo di pertinenza da cui avviene l'ingresso, direttamente su ambiente soggiorno, ed è poi costituito da cucinino separato, camera da letto con porzione di balcone di pertinenza e ulteriore scala esterna di accesso alla corte sub 2, cameretta, w.c. con doccia e piccolo ripostiglio e corridoio di disimpegno.

La consistenza complessiva dei due immobili è pari a 148,60 mq circa di superficie lorda oltre alla superficie esterna del balcone sul retro, del terrazzo e della corte di pertinenza. L'altezza interna media è pari a 3,65 m. Il calcolo delle superfici verrà meglio esposto in risposta al quesito n. 12.

Il confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto dell'immobile ha evidenziato, come accennato, diverse difformità dovute al frazionamento dell'immobile in due distinte unità tramite la costruzione di due scale esterne, di modifiche interne per la realizzazione di una seconda cucina e un nuovo servizio igienico nonché alcune modifiche di prospetto. Tali opere sono state eseguite in assenza di titolo edilizio e allo stato attuale non sono sanabili in quanto non risulta definita la

pratica di condono. La situazione edilizio-urbanistica verrà meglio esplicitata in risposta al quesito n. 6. L'immobile inoltre è sfornito di Attestato di Prestazione Energetica.

Nella sottostante planimetria sono indicate le difformità catastali (coincidenti con quelle edilizie) riscontrate:



Per quanto riguarda la condizione interna dei due appartamenti è buona e le loro finiture sono similari; entrambi gli appartamenti sono ben mantenuti, se non per la normale usura e per la presenza di alcuni segni di condensa/infiltrazioni provenienti dalla copertura, soprattutto in corrispondenza dei servizi igienici.

La pavimentazione è in grès così come lo zocchetto, entrambe le cucine sono realizzate in muratura con rivestimento l'una in piastrelle di ceramica 10x10 per un'altezza di circa 150 cm e l'altra con piastrelle 30x30 per un'altezza di circa 210 cm; le pareti di tutte le camere sono tinteggiate con idropittura, come anche i soffitti.



Ogni immobile è dotato di un unico servizio igienico con doccia; essi hanno pavimento in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti per un'altezza di circa 200 cm.



Completano gli immobili le terrazze sul prospetto principale e il balcone sul retro, coperto con tettoia, anch'essa da rimuovere.



Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, dotati di serrande in pvc e di grate metalliche all'esterno. Gli infissi interni sono in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, gli immobili sono dotati di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario e di scarico, tutti sotto traccia; l'impianto elettrico è presumibilmente a norma della legge 46/90, ma non dotato della relativa dichiarazione di conformità. È inoltre presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio; non è presente collegamento con il gas metano cittadino. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico. L'approvvigionamento idrico è garantito da rifornimento della cisterna comune tramite autobotte e l'edificio è dotato di autorizzazione all'immissione dei liquami in fossa

Imhoff.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 26, Particella 287, Sub 2 (corte esclusiva) e Sub 10, zona cens. 2, Cat. A/7, Classe 6, Consistenza 7 vani, sup. catastale totale 162 mq, Rendita 723,04 euro, Mulattiera di Santa Croce n. 39, piano T-1; esso risulta correttamente intestato ai sig.ri (A) per il diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni e al sig. (B) per il diritto di usufrutto.

Precedentemente l'immobile era intestato al Sig. (B) per il diritto di usufrutto e al Sig. (C) per il diritto di nuda proprietà e prima ancora ai sig.ri (D)(usufrutto) e (C) (nuda proprietà). Originariamente, quando costituito, l'immobile era catastalmente intestato ai sig.ri (D)(proprietà) e (B) (usufrutto).

Come si vedrà in seguito, i passaggi catastali corrispondono quasi del tutto ai passaggi di proprietà del bene.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato nella corrispondente particella n. 287 del foglio 26 del catasto terreni del Comune di Palermo, identificata oggi come Ente Urbano, derivante dalla precedente particella 180, ex 51/c. Come già detto il fabbricato è inserito correttamente in mappa. Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. La planimetria catastale del bene, che riporta la data del 27/05/2010, non è conforme allo stato di fatto, per il frazionamento dell'immobile in due diverse unità abitative, per alcune modifiche interne e nei prospetti di cui si dirà in seguito. Considerando che tali difformità sono anche di tipo edilizio ma, essendoci ancora una pratica di condono edilizio non conclusa, non potranno essere sanate prima della definizione del condono, lo stato di fatto attuale

dovrà essere riportato allo stato rappresentato nella planimetria catastale, allegata alla pratica di condono edilizio. Pertanto non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

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

LOTTO UNICO: nuda proprietà di appartamento in villa sito a Palermo, via Murtattiera di Santa Croce n. 39, piano Terra e Primo, attualmente costituito da due unità immobiliari indipendenti, composte l'una da cucina/soggiorno, due camere e servizio igienico, l'altra da soggiorno, cucinino, una camera, cameretta, servizio igienico e disimpegno, oltre a balcone e terrazzo per ciascuna, confinante ad Est con corte comune (sub 1) con altri immobili della stessa particella, a Nord, ad Ovest e a Sud con corte esclusiva (sub 2); riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 26, p.lla 287 sub 2 (corte) e sub 10 (abitazione), oltre ad 1/3 di proprietà della vasca idrica al sub 7; difforme dalla documentazione allegata all'istanza di condono edilizio, non ancora definito, prot. 449/S del 21/03/1995.

PREZZO BASE euro 77.900,00.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al signor (A), per la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 18.02.2011 in notar Sparti Giangaspere di Palermo rep. n. 15158/6548, trascritto il 11.03.2011 ai nn. 12444/8776, da potere del signor (C), al quale detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusto atto di compravendita del 20.03.2008 in notar Saguto Pierina di Palermo rep. n.7887/5116, trascritto il 09.04.2008 ai nn. 19515/12928, da potere del signor (D).

Al predetto dante causa (D), detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in nuda proprietà, stante l'usufrutto perveniva al signor (B), giusto atto di divisione del 04.02.1993 in notar Mazzamuto Francesco di Palermo rep. n. 110805, trascritto il 10.02.1993 ai nn.5084/3909, mediante il quale i predetti ed i signori (F) e (G) divisero il terreno, sul quale venne poi edificato il fabbricato, sito in Palermo identificato in catasto al foglio 6 particella 51, acquistato da potere del signor (H) con atto di compravendita del 11.11.1991 in notar Francesco Mazzamuto di Palermo rep. n. 109971, trascritto il 19.11.1991 ai nn. 53213/40542.

Nel titolo di proprietà del sig. (A) viene esplicitato che l'immobile viene venduto, per il diritto di nuda proprietà, *“con area libera soprastante e con corte esclusiva di pertinenza al piano terra”* e successivamente che *“è compresa nell'immobile la proprietà di 1/3 (un terzo) della vasca idrica identificata con la particella 287/7 del detto foglio 26, eccezion fatta però per la terrazza e per l'area libera soprastante tale vasca che si appartengono al fabbricato p.lla 287/11”*.

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

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato dai sig.ri (B) (usufruttuario) e (D)(nudo proprietario) in assenza di titolo edilizio sul terreno da loro acquistato, unitamente ai sig.ri (F) e (G), poi soggetto a divisione con i sig.ri (F) e (G) e identificato in origine al foglio 26, p.lla 180.

Successivamente per la regolarizzazione del fabbricato sono state presentate due istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994:

- Istanza prot. n. 448/S del 21/03/1995 a nome di (E) relativa all'appartamento al piano terra della costruzione;
- Istanza prot. n. 449/S del 21/03/1995 a nome di (D) relativa

all'appartamento al primo piano della costruzione.

In questa sede la pratica di interesse è quella relativa al primo piano, identificata con il protocollo 449/S del 21/03/1995; per essa, come indicato nel titolo di proprietà e come riscontrato nel fascicolo comunale, risultano pagati:

- l'intera oblazione autocalcolata, saldata tramite bollettino n. 144 del 29/11/1994 per Lire 7.000.000 presso l'Ufficio Postale di Palermo, succ. 34 e tramite bollettino n. 198 del 15/03/1995 per Lire 2.359.000 presso l'Ufficio Postale di Palermo V.R.;
- il contributo concessorio pari ad € 4.953,50 con bollettino n.443 del 06/03/2008 presso l'Ufficio Postale 43/075 di Palermo.

Si rappresenta che nel fascicolo visionato presso l'Ufficio Condono di Palermo non è stato rinvenuto il pagamento degli oneri concessori (riscontrato nel titolo di proprietà), ma vi sono state delle integrazioni al fascicolo avvenute negli anni e regolarmente protocollate che non sono state reperite presso l'ufficio comunale. La sottoscritta quindi, al fine di comprendere se la pratica di condono fosse o meno completa, ha contattato il tecnico che si è occupato dell'integrazione della stessa, riuscendo così a reperire:

- Il Certificato di Idoneità sismica riguardante l'intero fabbricato prot. 27003/1995 presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo;
- Il Nulla Osta prot.n. 29215/00 POS IV-2/51 rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana relativo alla presenza del Vincolo Idrogeologico;
- L'Autorizzazione all'Immissione in fossa Imhoff n. 129 del 15/12/2022 prot. 1594986 del 15/12/2022 pratica cartacea n. 05-37/2014, rilasciata dal Comune di Palermo – Sportello Unico Edilizia Privata – U.O. 1c –

Allacci Fognari.

Inoltre in base al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal Comune N. prot. AREG/235092/2023 del 28/03/2023:

- La particella n. 287 del foglio di mappa n. 26 ricade in Zona territoriale omogenea E2 (artt.16-18-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e rientra in maggior parte all'interno della perimetrazione degli ambiti in zona E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata, approvata con D.C.C. n°186 del 03.07.2003;
- la particella n. 287 del foglio di mappa n. 26 ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico (R.D.L.n.3267 del 30.12.23 - Tit.1° Cap.1° Art.1°);
- la particella n. 287 del foglio di mappa n. 26 ricade in parte all'interno della Fascia di rispetto delle faglie e sovrascorrimento secondo il parere del Genio Civile del 22.09.2000.

Dalla documentazione reperita quindi si può affermare che la pratica di condono risulta completa di tutti gli elaborati integrativi; per la definizione della stessa occorre procedere alla redazione della perizia giurata ai sensi dell'art.28 L.R. 16/16 e, trascorsi 90 giorni dal deposito di quest'ultima senza richieste da parte del Comune, procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, unitamente ai certificati di conformità degli impianti presenti nell'immobile.

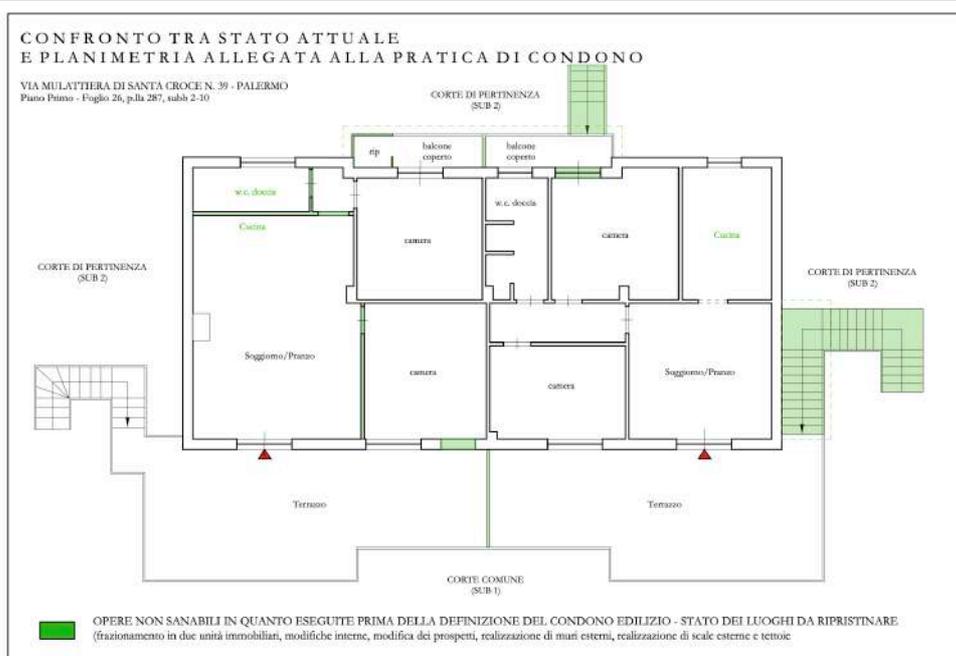
Tuttavia, come accennato nella descrizione dell'immobile, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati alle pratiche edilizie reperite, l'immobile ha subito negli ultimi anni alcune modifiche, realizzate senza titolo edilizio, così descrivibili:

1. Frazionamento dell'appartamento in due unità immobiliari distinte e indipendenti tra di loro tramite la realizzazione di un tramezzo divisorio a metà della superficie, la realizzazione di un ulteriore bagno e di una seconda

cucina, la costruzione di muri esterni per dividere la superficie del terrazzo e del balcone retrostante, la costruzione di due scale esterne (una con accesso al terrazzo e una con accesso al balcone dalla corte al sub 2) per permettere l'accesso indipendente della seconda unità;

2. Opere di diversa distribuzione interna;
3. Modifiche di prospetto consistenti nella chiusura di una porta finestra e nella trasformazione di una finestra in portafinestra;
4. Realizzazione di una tettoia a copertura del balcone retrostante.

Nella sottostante planimetria, non in scala, sono rappresentate le opere difformi riscontrate:



Tali opere normalmente potrebbero essere sanate con una pratica di permesso di costruire in sanatoria, ma, dal momento che ancora risulta non definita la pratica di condono, esse non possono essere regolarizzate; pertanto, lo stato di fatto andrà riportato alla rappresentazione contenuta negli elaborati allegati alle pratiche edilizie, corrispondente alla planimetria catastale.

Volendo quindi analizzare, per quanto possibile, analiticamente i costi necessari per

la regolarizzazione edilizia, essi possono così computarsi:

- Ripristino dello stato di fatto secondo quanto riportato nella planimetria catastale, tramite la rimozione delle scale e delle tettoie esterne, il ripristino dei prospetti, modifiche interne per l'eliminazione della seconda cucina ecc. € 30.000,00

- Definizione pratica di condono:

1. Diritti di Istruttoria € 150,00

2. Spese tecniche per perizia giurata (eventuale iva esclusa) € 2.000,00

- Segnalazione Certificata di Agibilità:

1. Diritti di Istruttoria € 150,00

2. Certificazione impianti € 1.000,00

3. A.P.E. € 200,00

4. Spese Tecniche (eventuale iva esclusa) € 1.500,00

Per un totale di € 35.000,00 di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene. Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile, in entrambe le sue porzioni, è attualmente nel possesso del sig. (B), in qualità di usufruttuario, e dalla moglie.

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

Sul bene oggetto della presente relazione risultano iscritti e trascritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che comunque non rimarranno a carico dell'acquirente:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 15.03.2022 ai nn. 12416/9914, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.02.2022, Tribunale di Palermo, rep. n° 779/2022, a favore del signor GRIECO

GIAMBATTISTA e contro il signor (A) avente per oggetto quota dell'intero in nuda proprietà di Abitazione in villini (A7) in Palermo foglio 26 particelle graffate 287 sub.2-287 sub.10.

L'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/08/2023 sull'immobile in questione, non ha evidenziato ulteriori formalità.

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri nel contesto della procedura si segnalano le spese relative alla regolarizzazione edilizia dell'immobile, che rimarranno a carico di un eventuale acquirente. Al momento non risultano altre domande giudiziali sull'immobile.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

La ricerca edilizia, catastale ed ipotecaria effettuata non ha evidenziato problematiche legate ad un eventuale proprietà demaniale; il bene pignorato pertanto NON ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il fabbricato in cui ricade l'immobile non è costituito in Condominio; pertanto non vi sono spese ordinarie di gestione né spese straordinarie previste. Le uniche spese in comune con gli altri immobili del fabbricato sono quelle relative al riempimento della vasca idrica tramite autobotte.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di

costruzione o della stesso stato manutentivo. Questi valori sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in esame. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'Agenzia

UnicasaRE per quanto riguarda una villa unifamiliare di 437 mq in vendita in via Cattaneo al prezzo di € 480.000,00; dall'Agenzia Immobiliare Spatafora per quanto riguarda una villa plurifamiliare in vendita in via Gioè di 831 mq al prezzo di € 740.000,00; dall'Agenzia Progetto Casa per quanto riguarda una villa bifamiliare di 390 mq in vendita in zona Inserra al prezzo di € 330.000,00. Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame di quasi 1.000,00 €. Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2022, per il Comune di Palermo, zona R2/Extraurbana/Zona Rurale Nord Ovest compresi tra 680 e 900€/mq di superficie lorda per le abitazioni in ville e villini in stato conservativo Normale si ritiene, confortati anche dalla tipologia dell'immobile, di poter partire da un prezzo al mq di € 850,00.

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;
- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, facendo riferimento a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;

- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;

- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;

- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;

- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino ai primi 25,00 mq e al 2% per i mq ulteriori;

- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 70%.

Si fa presente che nel calcolo delle superfici, dovendo tenere conto della situazione edilizia dell'immobile, non si considereranno le opere non sanabili (tettoie, scale esterne ecc.).

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile, lo stabile di cui fa parte, lo stato generale in cui versa, nonché i materiali e le dotazioni impiantistiche, si ritiene di poter assumere, come detto, per l'immobile in questione un valore unitario di mercato di partenza pari a 850 €/mq. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Considerate le superfici dell'immobile:

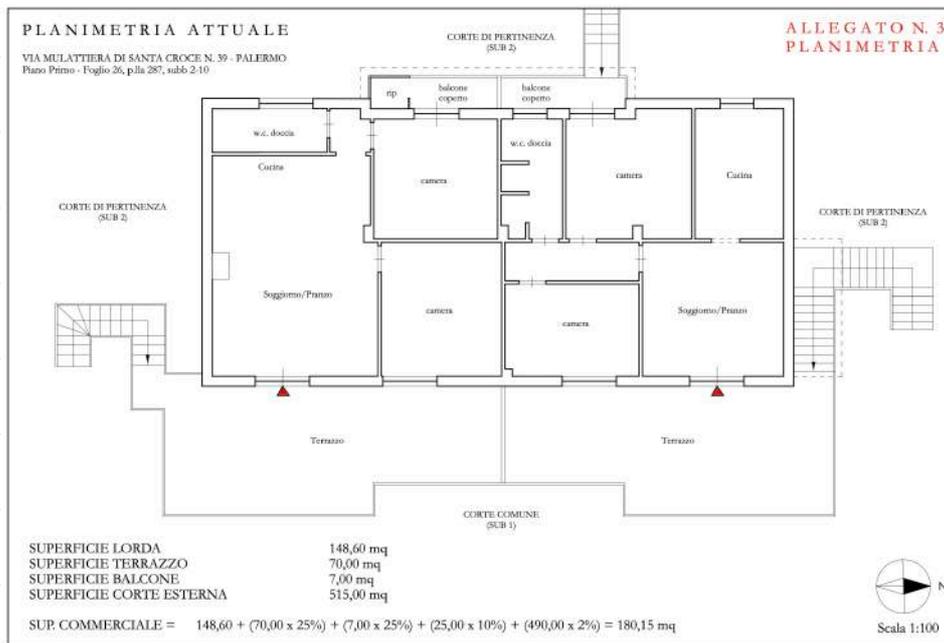
- Superficie Lorda = 148,60 mq
- Superficie terrazzo = 70,00 mq
- Superficie balcone sul retro = 7,00 mq
- Superficie corte esterna di pertinenza = 515,00 mq

la sua superficie commerciale, per quanto sopra detto, è pari a:

$$148,60 + (70,00 \times 25\%) + (7,00 \times 25\%) + (25,00 \times 10\%) + (490,00 \times 2\%) =$$

180,15 mq

come riportato nella sottostante planimetria (non in scala).



Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente vetustà edificio = 0,90 (stabile in discrete condizioni generali)
- coefficiente locativo = 0,90 (immobile occupato dall'usufruttuario di età avanzata e dalla moglie)
- coefficiente funzionalità = 1,00 (buona ampiezza e disposizione degli ambienti; buona illuminazione e aerazione dei locali);
- coefficiente posizionale = 0,95 (piano primo senza ascensore);
- coefficiente qualità materiali = 1,00 (materiali nella norma);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,97 (buone condizioni; presenza di umidità da condensa in alcune pareti)
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,98 (impianto elettrico presumibilmente a norma della 46/90; predisposizione per riscaldamento);
- coefficiente di commerciabilità = 0,85 (immobile con poche possibilità di vendita date la zona, la situazione edilizia e l'occupazione da parte dell'usufruttuario).

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,943.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$850 \text{ €/mq} \times 180,15 \text{ mq} \times 0,943 = \text{€ } 144.399,23$$

A questo punto occorre sottrarre al valore di mercato, così ricavato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia, precedentemente indicati in risposta al quesito n. 6, che ammontano ad un totale di € 35.000,00.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } 144.399,23 - \text{€ } 35.000 = \text{€ } 109.399,23$$

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

Come detto, il sig. (A) è proprietario del diritto della sola nuda proprietà; il valore della nuda proprietà si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, e successivamente moltiplicando per il coefficiente che varia a seconda della durata del diritto o dei destinatari del diritto e dell'età degli stessi. Questi coefficienti per la determinazione dell'usufrutto vengono aggiornati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate che pubblica una tabella annuale. Per il calcolo occorre quindi tenere presente la seguente tabella:

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%

Anno di riferimento: 2023

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

Tenendo conto del valore dell'intero immobile e dell'età dell'usufruttuario, il valore della nuda proprietà sarà quindi pari a:

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 5,00%

Valore della Piena Proprietà €

Usufrutto Vitalizio Età: **Calcola età**
 Usufrutto a Termine Durata:

Calcola

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 109.399,23
Età dell'usufruttuario	79 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	5
Valore dell'usufrutto	€ 27.349,81
Valore della nuda proprietà	€ 82.049,42

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad **Euro 82.000,00 (ottantaduemila/00)** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 5%, è pari ad **Euro 77.900,00**

(settantasettemilanovecento/00).

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

1. Documentazione ipocatastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione grafica;
4. Documentazione edilizia ed urbanistica;
5. Titoli di proprietà;
6. Quotazioni ed esempi.

Palermo, 11/09/2023

Il Tecnico

Arch. Giulia Cusmano

