

Lucia Carrubba

CN = Lucia Carrubba
C = IT

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Gianfranco Pignataro

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

*Vasca idrica sita in Viale Michelangelo n. 1350, Palermo
Foglio 40, Particella 1162.*

(Quota 258/280)

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 46/2022

PROMOSSA DA:

COCUZZA ROSARIA

CONTRO

"A"

ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba

Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo
cell. 339.5007795



INDICE

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI	3
ACCESSO AL BENE	4
RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	12
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	14
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	15
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	16
7. STATO DI POSSESSO	22
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	23
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	24
10. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	24
11. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	24
12. VALUTAZIONE DEL BENE	25
13. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	28
ELENCO ALLEGATI	30



PREMESSA

OGGETTO dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Christian Alessi, a favore di COCUZZA ROSARIA contro il Sig. "A" (notificato in data 25.01.2022 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 18.02.2022 ai nn. 7715/6020), è *l'immobile sito nel Comune di Palermo, iscritto al Catasto dei Terreni al foglio 40, particella 1162, qualità fico d'india, classe 2, superficie are 00 92, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,38.*

DIRITTO: quota pari a 258/280 della piena proprietà del Sig. "A".

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco nel giorno 04.05.2023, congiuntamente al Sig. Giuseppe Salamone incaricato dal custode giudiziario Notaio Pietro Costamante, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

Si precisa che le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



*Vasca idrica sita in Viale Michelangelo n. 1350, Palermo
Foglio 40, Particella 1162 (quota 258/280).*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

(Giuramento, Ispezione, Accessi ad uffici pubblici, redazione relazione di stima)

Con ordinanza del 28.11.2022 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da COCUZZA ROSARIA contro "A", iscritta al RGE n. 46/2022, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva prima di ogni altra attività alla compilazione, con la collaborazione del custode Notaio Pietro Costamante, del modulo di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 22.03.2023 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del suddetto documento, evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Uniche carenze rilevate, ma che non hanno pregiudicato la prosecuzione delle operazioni peritali, hanno riguardato il mancato deposito dell'estratto di matrimonio e del certificato di residenza del debitore esecutato (acquisiti dalla scrivente in data 16.01.2023 **All. 1**) e dell'estratto storico catastale (acquisito dalla scrivente in data 26.02.2023 **All.3**).

Nel modulo si riportava quanto segue:

- il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento pari a 1/1 della piena proprietà non è conforme alla reale quota pari a 258/280 indicata nella certificazione notarile;
- in riferimento all'avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., risulta notifica del 26.03.2022 a L.R. G., mentre per L.R. A. nonostante non sia rinvenuta l'attestazione di avvenuto di ricevimento, la mancanza si deve ritenere sanata con la costituzione dello stesso;
- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Notaio Dott. Cito Giandomenico dal quale emerge che al Sig. "A" l'immobile è pervenuto giusto: *Atto di Compravendita del 11.07.2011 Rep. 50690, Notaio Maria Antonietta Morici, trascritto il 03.08.2011 ai nn. 28260/39473; Atto di Compravendita del 31.10.2007 Rep. 48947, Notaio Maria Antonietta Morici, trascritto il 21.11.2007 ai nn. 47508/75025; Atto di Donazione accettata Rep. 61.749/19.993 del 09.05.2019 Notaio renato Caruso, trascritto il 10.05.2019 ai nn. 15016/19696.* La certificazione



notarile è inoltre completa poiché risale all'ultimo atto precedente il ventennio e più precisamente:
Atto di Compravendita del 15.11.1932 per Notaio Ferro registrato a Partinico il 03.12.1932 al n. 426.

ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Notaio Pietro Costamante per esaminare gli atti del procedimento e procedere alla compilazione congiunta della *check list* (modulo di controllo di cui si è detto al paragrafo che precede) ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per dare seguito all'incarico ricevuto, concordava con il collaboratore del custode Sig. Salamone Giuseppe l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04.05.2023 alle ore 10,00 presso il bene in esecuzione.

Nel corso della suddetta visita la scrivente, in presenza della custodia, del debitore Sig. "A", del suo tecnico Geom. F. I., del comproprietario Sig. L.R. G. e dell'Avv. Gisondi Raffaele legale ASPEP Notai, dava inizio all'accertamento dello stato dei luoghi e dunque al rilievo fotografico dell'immobile, prendendo appunti su fogli separati (**All. 2, 6**).

A conclusione delle operazioni la sottoscritta invitava la parte debitrice a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e a trasmettere copia della documentazione espressamente richiesta ovvero titolo di provenienza ed eventuale documentazione edilizio-urbanistica. In tale sede il debitore forniva indirizzo postale per l'invio della copia dell'elaborato peritale. In data 13.02.2024 durante l'accesso al Lotto 4, comunicava invece di voler ricevere la relazione a mezzo pec all'indirizzo del proprio rappresentante legale.

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria **All. 3, 4**) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare è stata avanzata richiesta di: visione e copia atti del fascicolo inerente i titoli edilizi in data 21.06.2023 (prot. n. 0753266 **All. 7**); planimetria catastale d'impianto in data 13.07.2023 (prot. n. 222534 **All. 9**); Certificato di Destinazione Urbanistica in data 15.09.2023 (prot. n. 986285 **All. 11**).

La stima è stata redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.



2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. E' stato possibile eseguire il rilievo parziale dell'immobile e per le aree inaccessibili si è fatto riferimento agli elaborati catastali (All. 4).
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 46/2022 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono; tre o più confini; gli attuali dati di identificazione catastale.



- L'esecutato Sig. "A" ha la quota pari a 258/280 della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento. Il suddetto diritto reale è in titolarità dello stesso in forza di: Atto di Compravendita del 11.07.2011 Rep. 50690, Notaio Maria Antonietta Morici (trascritto il 03.08.2011 ai nn. 28260/39473); Atto di Compravendita del 31.10.2007 Rep. 48947, Notaio Maria Antonietta Morici (trascritto il 21.11.2007 ai nn. 47508/75025); Atto di Donazione accettata Rep. 61.749/19.993 del 09.05.2019 Notaio renato Caruso (trascritto il 10.05.2019 ai nn. 15016/19696), ed è erroneamente indicato nell'atto di pignoramento il quale riporta l'intera proprietà per 1/1.
- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che il bene oggetto di procedura esecutiva è il seguente: *"Immobile sito nel Comune di Palermo, iscritto al Catasto dei Terreni al foglio 40, particella 1162, qualità fico d'india, classe 2".*
I suddetti dati risultano conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI CON LE MAPPE CATASTALI.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l'estratto catastale si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto **fig. 3**.

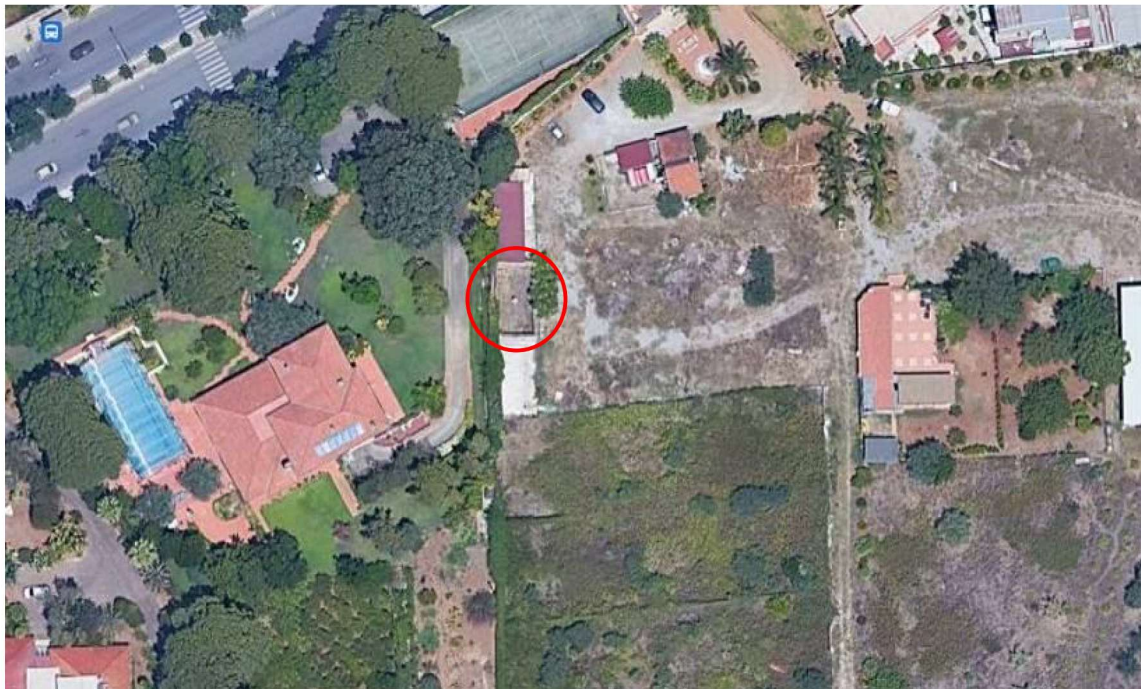


Fig. 1 Foto satellitare tratta da Google Maps.



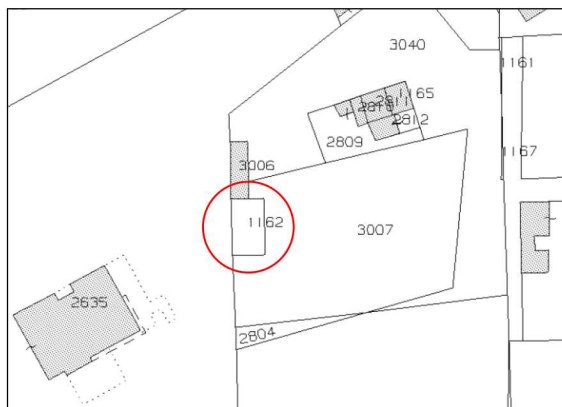


Fig. 2 Foglio di mappa catastale con individuazione della particella.

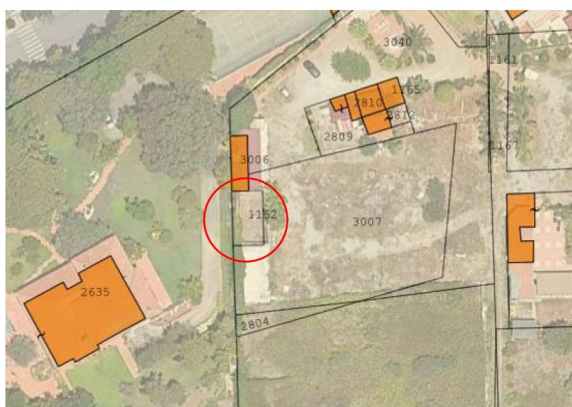


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa (ForMaps Stimatrix).

CONFINI DELLA PARTICELLA 1162 (All. 4):

NORD: particelle 3006 e 3007

SUD: particella 3007

EST: particella 3007

OVEST: particella 2635

FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, delle informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita e delle peculiarità dei beni di cui all'atto di pignoramento, **individua quattro lotti per la vendita LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4.**

La presente relazione si riferisce al **LOTTO 3** individuato catastalmente come:

"Terreno sito nel Comune di Palermo, iscritto al Catasto dei Terreni al foglio 40, particella 1162, qualità fico d'india, classe 2, superficie are 00 92, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,38".

DIRITTO: proprietà per 258/280 del Sig. "A".

RISPOSTA AL QUESITO 2

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. ...



a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (LOTTO 3) di proprietà per la quota di 258/280 di "A": *Vasca idrica sita in Viale Michelangelo n. 1350 (PA), foglio 40, particella 1162.*

PERTINENZE E ACCESSORI: No.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: No.

b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato al civico 1350 di Viale Michelangelo. Trattasi di una zona periferica della città di Palermo compresa nella V Circoscrizione. La strada si sviluppa dalla via Regione Siciliana Nord/Ovest sino alla Via Castellana e viceversa (**fig. 4**).

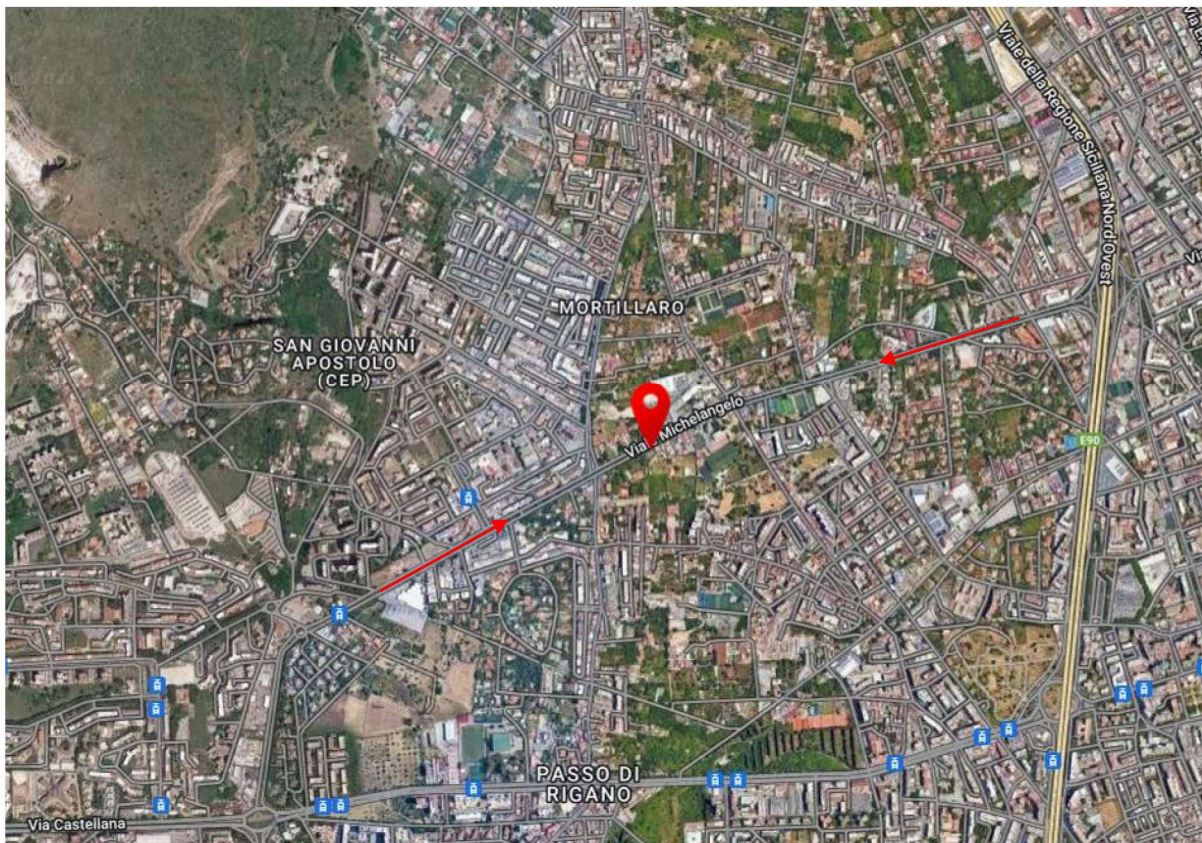


Fig. 4 Localizzazione del fabbricato Google Maps.



La zona è residenziale con una discreta presenza di aree verdi ed è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E20 Suburbana – Badia, Angelico, Da Vinci, Ruggieri, Castellana, Michelangelo.

Secondo il P.R.G. la particella 1162 del foglio di mappa 40, ricade in zona omogenea "Verde Storico" con simbolo funzionale "V3" Spazi pubblici a verde (All. 12).

DESCRIZIONE FABBRICATO E CARATTER. STRUTTURALI (All. 5, 6)

Il LOTTO 3 è composto da una Vasca di raccolta idrica in muratura di circa 66 mq utili (92 mq catastali). E' ubicata all'interno di un'area privata composta da magazzini, terreni, etc., il cui accesso avviene dal civico 1350 di Viale Michelangelo a mezzo di cancello carrabile e pedonale.

Oltrepassando l'ingresso e percorrendo il percorso asfaltato prima (particella 3040) e la particella di terreno 3007 dopo, si giunge a destra al bene, posto in aderenza ad ovest con il muro di confine della particella 2635. A nord confina con la particella 3006 su cui insiste una tettoia in legno (LOTTO 1) e sui restanti fronti confina con la particella di terreno 3007 (fig. 5).

Trattasi di lotto intercluso poiché non ha sbocchi su pubblica via in quanto circondato da altri fondi sui quali non risulta costituita alcuna servitù di passaggio.



Fig. 5 Ubicazione del fabbricato.



La vasca rappresenta un antico sistema di irrigazione dei terreni circostanti. Ha una profondità di circa 2,10 mt e si configura di forma rettangolare, con i lati maggiori 12 mt e quelli minori 7,25 mt circa, e con al centro un elemento in muratura. Lo spessore del bordo è di circa 60 cm (**figg. 6 -9**).

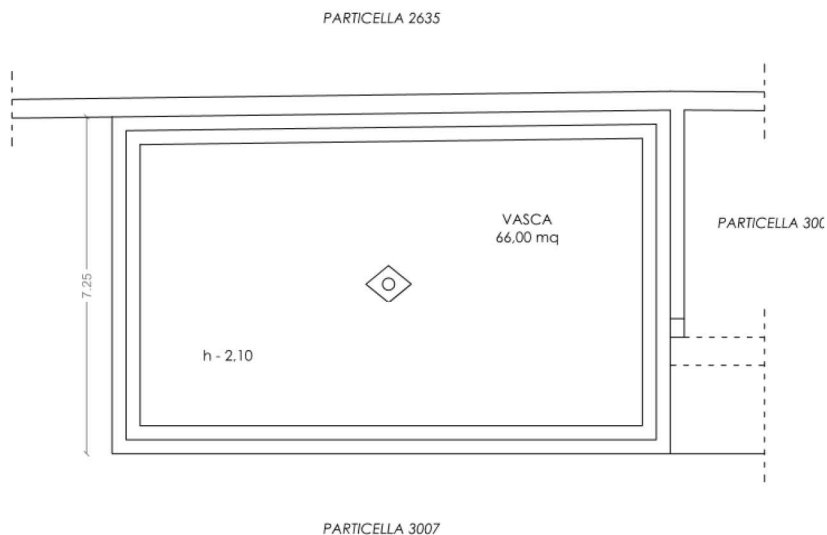


Fig. 6 Rilievo grafico del 04.05.2023 (All. 5).



Fig. 7 Vista interna della vasca.

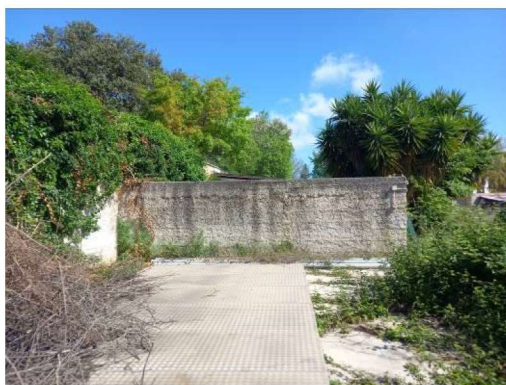


Fig. 8 Fronte sud.



Fig. 9 Fronte est.

Materiali di rivestimento e di finitura, intonaci: tracce di intonaco.

Impianti e canalizzazioni: NESSUNO

Stato di conservazione e manutenzione

La vasca risulta vuota ed ormai inutilizzata. Manifesta evidenti segni di degrado connessi a vetustà e carente azione manutentiva. La muratura presenta infatti: dilavamenti, patina biologica, erosione, polverizzazione, decoesione, distacco di intonaco puntuale, incrostazioni e vegetazione, etc..

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{omm.} = S_{coperta\ lorda} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{coperta\ lorda}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale del bene è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%.

$$S_{comm.} = S_{lorda} = 92,00 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	92,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------



c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Il bene, data la tipologia, è esente dall'obbligo di certificazione energetica.

RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo deve:

- acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.;

- precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 26.02.2023 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO TERRENI (All. 3)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	...
1	40	1162		-	Fico d'India	2	00 92	Euro 1,07	€ 0,38	
Partita 66746										

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30.06.1988.



- Voltura d'ufficio del 01.01.1990 n. 7745.3/1990 in atti dal 22.04.1992.
- Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 30.07.1991 Reg. Volume 3860 n. 14 registrato in data 30.01.1992 – Successione Voltura n. 3611.2/1992 – Pratica n. 518396 in atti dal 03.10.2000.
- Atto del 26.03.2003, Rogante Morici Maria Antonietta Rep. n. 44610, Compravendita Trascrizione n. 10264.5/2003 Pratica n. 315305 in atti dal 16.06.2003.
- Rettifica di intestazione all'attualità del 26.03.2003 – Istz. n. 44659/06 Voltura n. 5709.1/2006. Pratica n. PA0067156 in atti dal 07.03.2006.
- Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 09.11.2003 Reg. Volume 91 n. 44 registrato in data 28.01.2004 – Successione Voltura n. 15798.3/2006 – Pratica n. PA0183846 in atti dal 22.06.2006.
- Atto del 31.10.2007, Rogante Morici Maria Antonietta Rep. n. 48947, Compravendita Nota presentata con modello unico n. 47508.2/2007 in atti dal 21.11.2007.
- Atto del 07.07.2011, Rogante Morici Maria Antonietta Rep. n. 50685, Compravendita Nota presentata con modello unico n. 28259.1/2011 in atti dal 03.08.2011.
- Atto del 11.07.2011, Rogante Morici Maria Antonietta Rep. n. 50690, Compravendita Nota presentata con modello unico n. 28260.2/2011 in atti dal 03.08.2011.
- Testamento olografo del 23.04.2012 Rogante Caruso Renato Rep. n. 60270, Volume 9990 n. 3588 registrato in data 30.11.2016 Succ. [REDACTED] voltura n. 10223.2/2019 Pratica n. PA0062849 in atti dal 16.04.2019.
- Atto del 09.05.2019, Rogante Caruso Renato Rep. n. 61749, Donazione accettata Nota presentata con modello unico n. 15016.4/2019 in atti dal 10.05.2019.

b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

L'immobile è censito esclusivamente al Catasto Terreni come terreno con coltura Fico d'India.

Non risulta dunque, negli atti del Catasto Fabbricati come si legge dalla nota del 22.08.2023 trasmessa a mezzo PEC dall'agenzia dell'entrate (**All. 10**) a seguito di istanza avanzata dalla scrivente in data 13.07.2023 (prot. n. 222534) (**All. 9**).

Quanto sopra non costituisce un'irregolarità poiché, secondo quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate, i beni, quali *"vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni"* se non in grado di produrre reddito e se non costituiscono pertinenza di altra unità immobiliare urbana, sono esclusi dall'obbligo di dichiarazione al Catasto Fabbricati.



RISPOSTA AL QUESITO 4

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 3

Proprietà per la quota di 258/280 del Sig. "A" del seguente bene:

"Vasca idrica sita nel Comune di Palermo, Viale Michelangelo n. 1350. Censita a N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 40, particella 1162, qualità fico d'india, classe 2, superficie are 00 92, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,38".

Trattasi di una Vasca di raccolta idrica in muratura di circa 66 mq utili (92 mq catastali) ubicata all'interno di un'area privata composta da magazzini, terreni, etc., il cui accesso avviene dal civico 1350 di Viale Michelangelo.

Il lotto è intercluso poiché non ha sbocchi su pubblica via in quanto circondato da altri fondi sui quali non risulta costituita alcuna servitù di passaggio.

La vasca rappresenta un antico sistema di irrigazione dei terreni circostanti. Ha una profondità di circa 2,10 mt e si configura di forma rettangolare con al centro un elemento in muratura.

In merito alla realizzazione del bene è possibile asserire dalle ricerche svolte, che sia stato realizzato *in epoca anteriore al 1967* fuori dal nucleo urbano.

Sotto il profilo edilizio/urbanistico e catastale il bene è conforme a quanto prescritto dallo strumento in vigore e dall'Agenzia delle Entrate.

La particella confina: a nord con le particelle 3006 e 3007, a sud con la particella 3007, ad est con la particella 3007 e ad ovest con la particella 2635.

La vasca è nel possesso del debitore e dei comproprietari. Risulta vuota ed inutilizzata.

Superficie commerciale mq 92,00.

PREZZO BASE DELLA QUOTA DI 258/280: euro € 14.000,00 (euro quattordicimila,00).



RISPOSTA AL QUESITO 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" per la quota di 258/280 della piena proprietà giusto:

- Atto di Compravendita del 11.07.2011 Rep. 50690, Notaio Maria Antonietta Morici, trascritto il 03.08.2011 ai nn. 28260/39473 da potere di C. S. A. nata a Palermo il 05.07.1927 (quota di 120/280 di p.p.);
- Atto di Compravendita del 31.10.2007 Rep. 48947, Notaio Maria Antonietta Morici, trascritto il 21.11.2007 ai nn. 47508/75025 da potere di F. I. nata a Palermo il 31.03.1962 e F. R. nata a Palermo il 18.03.1963 (quota di 72/280 di p.p.);
- Atto di Donazione accettata Rep. 61.749/19.993 del 09.05.2019 Notaio Renato Caruso, trascritto il 10.05.2019 ai nn. 15016/19696 da potere di L.R. S. nato a Palermo il 03.05.1950 (quota di 66/280 di p.p.).

Nei suddetti titoli il bene è descritto come *Particella 1162 di are 00.92*.

STORIA DEL DOMINIO

Alle Sigg. F. I. e F. R. sopra generalizzate la titolarità dei diritti venduti è pervenuta per *Atto di successione* apertasi il 09.11.2003 giusta denuncia del 28.10.2004 vol. 91 n. 44 (trascritta in data 05.03.2009 ai nn. 14173/19845), da potere di C. M. nata a Palermo il 06.03.1929.

Al Sig. L.R. S. sopra generalizzato la titolarità dei diritti donati è pervenuta per *Atto di successione testamentaria* apertasi il 23.04.2012 giusta denuncia del 30.11.2016 vol. 9990 n. 3588 (non trascritta, mentre si rileva la trascrizione dell'accettazione espressa di eredità in data 14.07.2016 ai nn. 21774/28223), da potere di L.R. M. nato a Palermo il 25.09.1945.

Al Sig. L.R. M. la titolarità dei diritti posseduti è pervenuta per *Atto di compravendita* del 26.03.2003 Notaio Maria Antonietta Morici rep. 44.610 (trascritto in data 02.04.2003 ai nn. 10264/13897), da potere di C. G. nato a Palermo il 30.11.1963, C. M. A. nata a Palermo l'08.12.1950 e da C. R. nata a Palermo il 25.02.1947.



Ai Sigg. C. G., C. M. A. e C. R. la titolarità dei diritti posseduti è pervenuta per *Atto di successione* apertasi il 30.01.1991 giusta denuncia del 14.02.1994 (trascritta in data 09.09.0995 ai nn. 24178/31755), da potere di M. C. nata a Palermo il 12.06.1926.

Alle Sigg. M. C., C. M. e C. S. A. la titolarità dei diritti di usufrutto posseduti è pervenuta per consolidamento di usufrutto a seguito di decesso di C. R. nata a Palermo il 21.07.1900 (voltura del 01.01.1990 in atti dal 22.04.1992); alla Sig. M. C. la titolarità dei diritti di nuda proprietà posseduti è pervenuta per *Atto di successione* apertasi il 20.09.1984 giusta denuncia vol. 3195 n. 1 del 1986 (trascritta in data 29.07.1986 ai nn. 24301/31559), da potere di C. P. nato a Palermo il 06.10.1922.

Alle Sigg. C. R., C. M. e C. S. A. la titolarità dei rispettivi diritti di usufrutto e di nuda proprietà posseduti è pervenuta per *Atto di successione* apertasi il 03.07.1974 giusta denuncia presentata il 09.11.1982 vol. 2962 n. 9 (trascritta in data 04.03.1983 ai nn. 7243/8579), da potere di C. L. nato a Palermo il 22.04.1892.

Al Sig. C. L. la titolarità dei diritti posseduti è pervenuta per *Atto di compravendita* del 15.11.1932 Notaio Ferro registrato il .3.12.1932 al n. 426, da potere di D.G. B..

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

RISPOSTA AL QUESITO 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

ACCERTAMENTO EDILIZIO

Al fine di accertare la regolarità edilizia del bene, la scrivente avanzava in data 21.06.2023 con il prot. n. 753266, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata di Palermo, istanza di visione e copia di eventuale fascicolo (**All. 7**). A tale richiesta seguiva nota dell'Ufficio Amministrativo del 01.09.2023 prot. n. 940275 nella quale si riportava quanto segue: *dalle ricerche effettuate sul sistema informatico non è stato reperito alcun fascicolo edilizio o comunicazione. A tal fine si comunica che in Archivio generale sono depositati tutti i fascicoli a far data dal 1978. Per i fascicoli precedenti esistono i fascicoli pervenuti dall'Ufficio Igiene e Sanità tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile in oggetto (All. 8).*



Visionando le cartografie storiche della città, dal rilievo Omira del 1935 alla carta tecnica SAS del 1987, si è rilevata l'esistenza del bene a far data dal 1962 (**fig. 11**).



Fig. 10 Carta tecnica Omira anno 1935 (nessun immobile individuato).

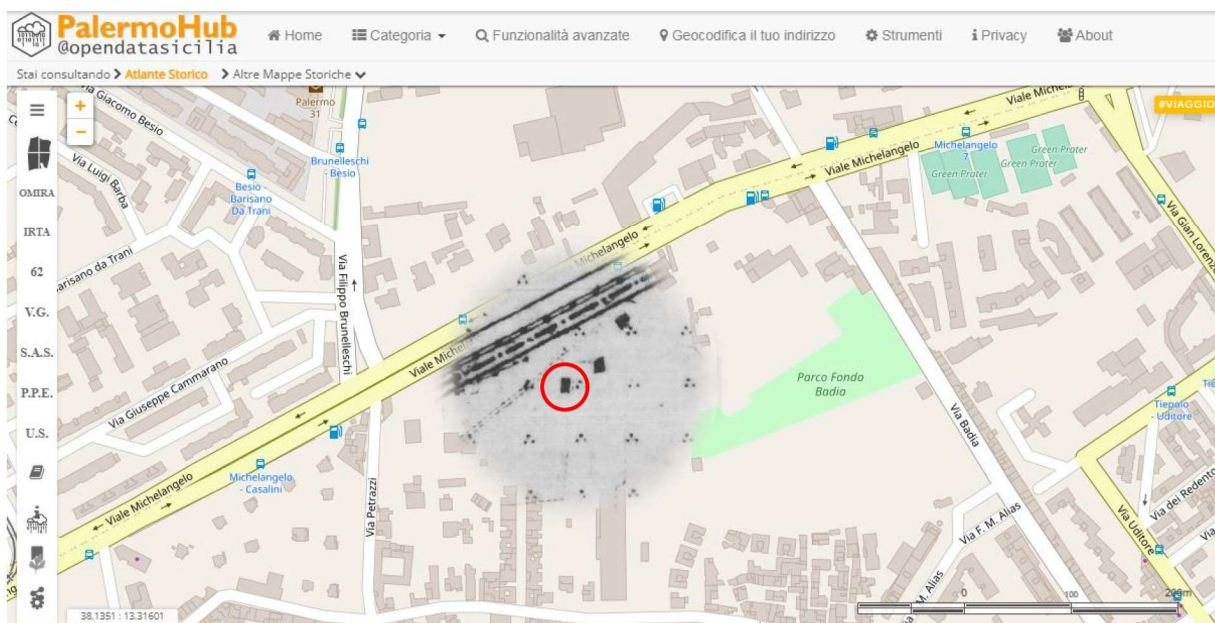


Fig. 11 P.R.G. anno 1962 (individuazione del bene in rosso).

È possibile dunque, confermare che la vasca sia stata realizzata *in epoca anteriore al 1967*¹ fuori dal nucleo urbano.

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 40 particella 1162 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale² ricade in:

- *“Verde Storico” (artt. 2, 21, 23bis, 25, 27 delle Norme Tecniche di Attuazione) con simbolo funzionale “V3” - Spazi pubblici a verde (artt. 2, 23bis, 24, 25, 27, 29, 30 delle Norme Tecniche di Attuazione);*
- *all’interno di “Area con Livello di Pericolosità bassa - P1” della carta della Pericolosità per Fenomeni di Esondazione, secondo l’Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell’area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.S.G. n. 375 del 23.12.2021;*
- *all’interno di “Area con Livello di Rischio moderato - R1”, della carta del Rischio per Fenomeni di Esondazione, secondo l’Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico*

² P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.



(PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.S.G. n. 375 del 23.12.202 (All. 12).

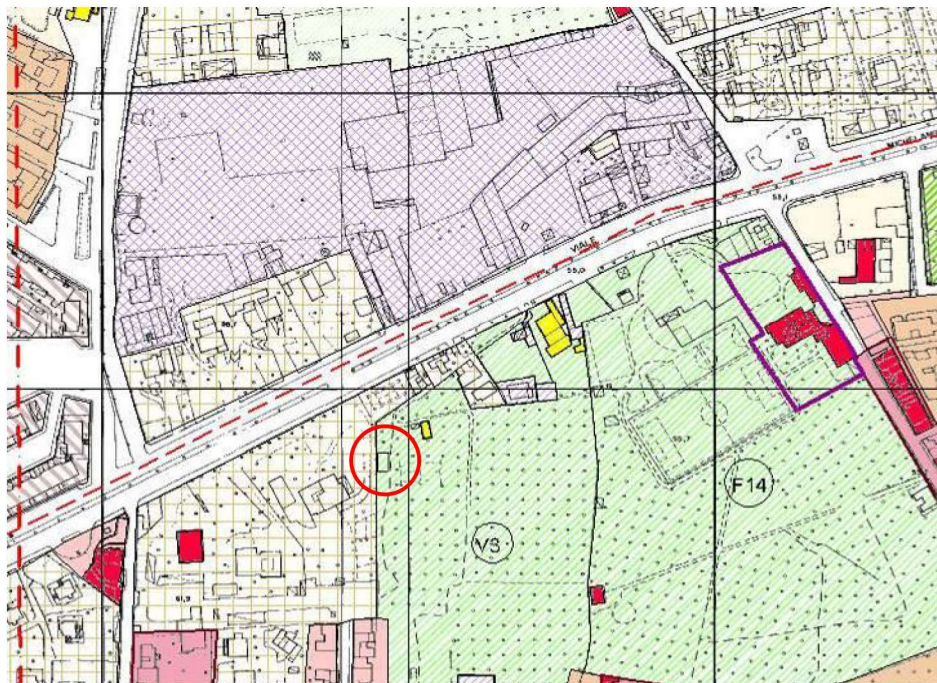
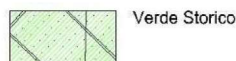


Fig. 13 Stralcio Tav. P2a - 5007 del P.R.G. con individuazione del lotto.



Si riportano di seguito gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 21 - Aree a verde storico, privato e pubblico

1. Lo svolgimento dell'attività agricola è consentito a pieno titolo, compreso la realizzazione di opere ed attività legate alla fruizione ed al migliore sfruttamento degli impianti vegetali, nei limiti di densità previsti per le zone E1.
2. Oltre le attività di cui al precedente comma 1 è ammesso l'esercizio delle attività agro-turistiche con possibilità di edificazione nei limiti di densità previsti per le zone E1.
3. E' ammesso altresì l'esercizio delle attività vivaistiche a condizione che non comporti la trasformazione della sistemazione originaria del fondo (rispetto della viabilità interna, forma delle aiuole, orografia etc.) e la cancellazione di eventuali impianti ornamentali.
La realizzazione di serre è consentita, a condizione che le stesse siano realizzate in materiali tradizionali (ghisa, ferro, vetro, etc.) e nel rispetto di quanto sopra.
5. Nel caso in cui sulle aree classificate Verde Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce e vigono le rispettive norme di attuazione.



Art. 23 - Parchi urbani

1. I parchi urbani, individuati con un perimetro nelle tavole P2, sono aree di grande estensione, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.
 2. Nei parchi urbani sono mantenute le attività agricole esistenti, non subordinate all'esproprio, ed i relativi interventi consentiti devono essere finalizzati al mantenimento del paesaggio agrario esistente.
 3. Gli interventi ammessi dagli articoli precedenti devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.
 4. Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:
 - a) la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale;
 - b) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
 - b) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.
 5. Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml. 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm. 50 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.
 6. Gli edifici esistenti, usati per l'attività agricola, possono essere destinati alla realizzazione di punti attrezzati.
 7. All'interno dei parchi urbani è consentita la previsione di area adibita alla funzione pubblica subordinata all'esproprio, da prevedersi in appositi progetti esecutivi del parco, in variante allo strumento urbanistico, finalizzata all'apposizione dei vincoli.
- Tutte le aree di diversa destinazione da quelle di mantenimento del paesaggio agrario preesistente e da quelle da sottoporre a progetto di parco sono normate dalle rispettive destinazioni urbanistiche, costituendo la linea di definizione del parco un mero riferimento ambientale.
8. All'interno del perimetro dei parchi, gli interventi ammessi nelle zone omogenee diverse da quelle agricole (attrezzature, servizi pubblici, residenze, etc.), nei limiti della normativa prescritta per le zone territoriali omogenee di appartenenza, dovranno comunque essere improntati al rispetto dell'unità di paesaggio ed ambientale.
 9. Gli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee comprese nel perimetro dei parchi sono regolati dalla normativa di zona di cui ai precedenti articoli; tuttavia, ogni intervento, compresi quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è subordinato al



preventivo parere della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Tale normativa si applica anche per i manufatti al servizio delle attività agricole i quali dovranno rispettare i parametri di cui all'art 17 relativi alla zona E1.

10. L'assetto definitivo dei parchi urbani è stabilito mediante appositi progetti esecutivi alla stregua di opere pubbliche volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'approvazione dei predetti progetti.

Art. 24 - Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive

1. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2a) nelle misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo la seguente classificazione:

S - Attrezzature relative all'istruzione:

- S1 – Asilo nido

- S2 - Scuola dell'obbligo.

IC - Attrezzature d'interesse comune

- IC1: Chiese e centri religiosi

- IC2: Edifici per il tempo libero

- IC3: Edifici per la pubblica amministrazione

- IC4: Centri culturali

- IC5: Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base

- IC6: Consultori

- IC7: Uffici PP.TT.- Carabinieri, forze dell'ordine

- IC8: Teatri

- IC9: Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n° 22

- IC10: Biblioteche

- IC11: Centri di formazione

- IC12: Mercatini rionali

- IC13: Attrezzature per l'igiene ambientale

- IC14: Canile Municipale

V - Verde pubblico ed attrezzature sportive:

- V1: Campi gioco bambini

- V2: Campi sportivi

- V3: Spazi pubblici a verde

- V4: Aree attrezzate a parco

- V5: Impianti sportivi

P - Parcheggi

distinti nella tavola P1 della mobilità (scala 1:10.000) in:

- PI: Parcheggi di interscambio

- PO: Parcheggi operativi

- PR: Parcheggi residenziali

CM - Centro della Municipalità

5. I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione



di massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n° 21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. 3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19.

Tali disposizioni non si applicano per l'area destinata a zona IC3 sita in via Achille Grandi, per la quale è stato redatto il progetto del Centro di Quartiere Sperone dove è prevista una volumetria pari a 3,5 mc7mq.

4. Sulle aree di cui al presente articolo nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994 è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea del Sindaco la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Valgono a tal fine le disposizioni contenute ai commi 2) e 3) dell'art.29.

5. Sulle aree di verde pubblico sono ammessi esclusivamente piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla cura del verde ed alla sua fruizione sociale.

6. Per le zone individuate con simbolo funzionale S, IC, e CM ricadente in zone E non compatibili con la funzione dell'impianto pubblico è necessario approvare apposita variante urbanistica al fine di sottoporre a vincolo di destinazione pubblica le aree necessarie alla realizzazione degli impianti e delle attrezzature previste. Nelle more vige la destinazione di Z.T.O. in cui i simboli funzionali ricadono.

DIFFORMITA' EDILIZIE / REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Poiché dal sopralluogo non sono state rilevate violazioni e/o difformità è possibile asserire che il cespite sotto il profilo edilizio ed urbanistico è conforme a quanto prescritto dallo strumento in vigore.

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

La vasca è nel possesso del debitore e dei comproprietari. Risulta vuota ed inutilizzata.



RISPOSTA AL QUESITO 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto stimatore deve procedere alla specificazione dei vincoli o oneri a carico dell'acquirente e di quelli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- Regolarizzazione edilizia: *Nessuna*
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: *Nessuno*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *l'immobile ricade in "Verde Storico" con simbolo funzionale "V3" - Spazi pubblici a verde; all'interno di "Area con Livello di Pericolosità bassa - P1" della carta della Pericolosità per Fenomeni di Esondazione; all'interno di "Area con Livello di Rischio moderato - R1", della carta del Rischio per Fenomeni di Esondazione.*
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: *Nessuno*

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nel ventennio, l'unità immobiliare identificata **al foglio 40, particella 1162**, ha formato oggetto delle seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 20/10/2021 - Registro Particolare 37378 Registro Generale 47981

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 6020 Registro Generale 7715

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'unità immobiliare è conforme a quanto prescritto dallo strumento in vigore.

Costi di regolarizzazione: Nessuno.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla verifica della conformità catastale si segnala l'errata attribuzione della coltura.

Costi di regolarizzazione: Nessuno.

RISPOSTA AL QUESITO 9

VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali.

RISPOSTA AL QUESITO 10

VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Sul fabbricato non grava censo, livello e uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO 11

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non



ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene non fa parte di un complesso condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

VALUTAZIONE DEL BENE

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

La finalità della stima di un bene immobile è quella di formulare un "giudizio" che - anche se prodotto in maniera dettagliata ed approfondita con indagini di mercato e considerazioni efficaci - non rappresenta comunque il "prezzo di vendita effettivo" dell'immobile, ma solo il **"più probabile valore di mercato"**.

L'estimo classico infatti recita (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2a ed. amp) *".... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ..."*.

E poiché *".... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ..."*.

Per giungere dunque, ad un corretto ed adeguato giudizio di valore è necessario individuare il criterio di stima più adatto alle caratteristiche dell'immobile.

Nel caso specifico, la metodologia di stima utilizzata denominata del **cost approach**, mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione del bene stesso deprezzato. Tale metodo viene applicato in quei casi in cui il bene presenta delle peculiarità tali da non consentire la comparazione con altri beni (*vasca idrica*). L'assenza di offerte da parte dell'attuale mercato immobiliare di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia sotto forma di annunci immobiliari che di recenti compravendite, ha infatti, reso impossibile la comparazione ed il rilevamento di un campione di riferimento.



METODO COST APPROACH (Costo di costruzione o di ricostruzione deprezzato)

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile
- la stima del deprezzamento.

▪ Per il primo aspetto, considerato che la valutazione è data dalla somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione deprezzato (principio di sostituzione), bisogna tener conto del valore del terreno nel segmento di mercato più prossimo al bene in oggetto.

La ricerca ha previsto una preliminare analisi del mercato di terreni agricoli. Attraverso il portale StimatrixCity, che ha restituito i prezzi di potenziali compravendite, e tramite le agenzie immobiliari dai cui annunci sono stati ricavati gli attuali prezzi in vendita, si è ricavato il valore medio di un terreno edificabile ubicato in contesti urbanizzati pari ad €/mq 92,50.

▪ Il costo di ricostruzione a nuovo è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche (anno 2022) secondo il computo metrico in allegato (**All. 13**).

▪ Per ultimo, considerato che l'immobile ha subito negli anni un naturale processo di obsolescenza (fisica, funzionale ed economica) il costo di ricostruzione è stato deprezzato per vetustà e per deterioramento fisico e funzionale.

L'ammortamento ha in genere tre finalità: la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

PROCEDIMENTO:

- 1) VALORE DELL'AREA: €/mq 92,50 X 92,00 mq = € 8.510.00
- 2) CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE. E' dato dalla sommatoria delle componenti sotto elencate:

COSTO DI COSTRUZIONE	17.681,94	euro
SPESE TECNICHE GENERALI (8%)	1.414,55	euro
ONERI DI SICUREZZA (15%)	2.652,29	euro
ONERI DI URBANIZZAZIONE (7%)	1.237,73	euro
TOT. EURO	22.986,51	euro



- 3) CALCOLO DELL'UTILE PROMOTORE. Si applica una percentuale del 15% sia al valore dell'area che a quello del fabbricato riportato in tabella:

Area: € 8.510,00 X 15% = € 1.276,50

Immobile: € 22.986,51 x 15% = € 3.447,98

- 4) CALCOLO DEL VALORE AL NUOVO. E' dato dalla somma dell'importo totale del costo di costruzione con l'utile promotore:

Area: € 8.510,00 + 1.276,50 = € 9.786,50

Immobile: € 22.986,51 + € 3.447,98 = € 26.434,49

- 5) CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO. Il deprezzamento è stato calcolato tramite la formula proposta dall'Union Europeenne des Expert Comtables Economiques et Financiers (U.E.C.) che calcola il deprezzamento in percentuale del solo immobile in base alla vita utile:

$$D\% = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove

A = 100 x Ee/Vu

Ee = età effettiva

Vu = vita utile

$$A = 100 \times 63 / 150 = 42$$

$$D\% = (42 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 24,60 \%$$

$$€ 26.434,49 \times 24,60 \% = € 6.502,88$$

VALORE DI MERCATO CON IL COST APPROACH: valore dell'area + valore del fabbricato deprezzato

$$V_m = € 9.786,50 + € 6.502,88 = € 16.289,38$$

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

Ai sensi dell'art. 568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per *"... oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo"*:

- Detrazione del 5% per fondo intercluso:

Il bene non ha sbocchi su pubblica via poiché circondato da altre particelle sulle quali non risulta costituita alcuna servitù di passaggio (€ 16.289,38 – 5%).



VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI:

€ 16.289,38 - € 814,47 = € 15.474,91

PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, la scrivente, come da mandato del G.E., ha tenuto conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi applicando a questo riguardo una riduzione al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La riduzione riguarda più in generale:

- lo stato urbanistico-edilizio del bene che potrebbe rendere necessario l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (in questa sede non valutabili);
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- le peculiarità di un bene destinato ad attività agricole che può renderne difficoltosa la vendita.

Sulla base delle superiori considerazioni il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

€ 15.474,91 - 5% = € 14.701,16

RISPOSTA AL QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.



La quota oggetto del pignoramento è pari a 258/280 della piena proprietà del bene:

$$€ 14.701,16 \times 258/280 = € 13.546,06$$

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA INDIVISA
IN C.T. € 14.000,00 (euro quattordicimila/00).

Si precisa che la suddetta quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, e che anche l'immobile non risulta divisibile.

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 02.03.2024 trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (**All. 14**).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene con la presente relazione peritale di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 04.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Certificato di residenza ed estratto di matrimonio dell'esecutato
2. Verbale di sopralluogo del 04.05.2023
3. Visura storica per immobile p.lla 1162 Catasto Terreni
4. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
5. Rilievo stato di fatto scala 1:100
6. Documentazione fotografica
7. Istanza per visione e copia atti del 21.06.2023 (prot. n. 0753266)
8. Nota ufficio Amministrativo del 01.09.2023 (prot. n. 940275)
9. Istanza planimetria d'impianto del 13.07.2023 (prot. n. 222534)
10. Nota Agenzia dell'Entrate del 22.08.2023
11. Istanza Cert. di Destinazione Urbanistica del 15.09.2023 (prot. n. 986285)
12. Certificato di Destinazione Urbanistica
13. Computo metrico estimativo
14. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

