

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

**Procedura esecutiva n. 142/2022 R.G.Es.**

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

**Custode Giudiziario  
Avv. Fabio Tulone**

Perizia di stima  
(per pubblicità)

Consulente: ing. Claudio Pollaci

# INDICE

## **1 PREMESSA**

**1.1 INCARICO**

**1.2 ESAME DEGLI ATTI**

## **2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

## **3 ATTIVITA' PERITALE**

## **4 FORMAZIONE DEI LOTTI**

## **5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI**

**5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI**

**5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**5.2.1 – ACCESSI E CONFINI**

**5.2.2 – PERTINENZE ED ACCESSORI**

**5.2.3 – DOTAZIONI COMUNI**

**5.2.4 – CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA**

**5.3 CONGRUITA' CATASTALE**

**5.4 STORIA DEL DOMINIO**

**5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

**5.6 STATO DI POSSESSO**

**5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**5.7.1 – A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**5.7.2 – DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA**

**5.7.3 – BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE**

**5.7.4 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

**5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

**5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

**5.9.1 – SUPERFICIE COMMERCIALE**

**5.9.2 – STIMA**

**5.9.3 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ**

## **6 SCHEDA RIASSUNTIVA**

## **7 INDICE DEGLI ALLEGATI**

## **1. PREMESSA**

### 1.1 INCARICO

Con decreto del 05/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fabrizio Minutoli, ha nominato il sottoscritto ing. Claudio Pollaci, quale Esperto Stimatore, per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 142/2022 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Fabio Tulone quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 08/05/2023 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione.

A seguito del pagamento dell'acconto disposto dal G.Es. lo scrivente, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha redatto il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, depositando lo stesso in data 05/07/2023. Dall'analisi eseguita è risultato che la stessa era completa per la prosecuzione dell'incarico, sebbene non fosse presente nel fascicolo telematico alcuna documentazione attestante lo stato civile e patrimoniale dell'esecutato. Tale documentazione è stata pertanto acquisita dal Custode Giudiziario e trasmessa allo scrivente con e-mail del 06/07/2023. Dall'analisi della stessa è risultato che l'esecutato risulta coniugato dal 07/04/2009, tuttavia l'acquisto del bene pignorato è avvenuto in epoca antecedente a tale data, così come rilevasi anche dal titolo di proprietà acquisito nell'espletamento dell'incarico.

### 1.2 ESAME DEGLI ATTI

Il sottoscritto ha acquisito, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto notificato il 10/02/2022 a mezzo raccomandata A/R;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 31/03/2022 mediante consegna a mani del coniuge dell'esecutato);
- Nota di trascrizione del pignoramento del 20/04/2022 ai nn. 19025/15081;
- Istanza di vendita depositata il 03/05/2022;

- Certificazione notarile del 04/05/2023 (depositata il 04/05/2022).

La relazione notarile ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

Immobile sito in Palermo in cortile Ragona n. 4, piano terra, catastalmente identificata al foglio 20, particella 188, categoria catastale A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita catastale € 46,68.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 ed è pignorato per la sua interezza. Non è stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Infatti, sebbene l'identificazione catastale del bene sia congruente (foglio 20, particella 188), risulta errata l'indicazione relativa ai dati di classamento.

## **3. ATTIVITÀ PERITALE**

Il sottoscritto preliminarmente ha acquisito, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'estratto di mappa e la relativa planimetria catastale (all. 2).

Al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile pignorato, lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario e, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi, ha convenuto con lo stesso di effettuare il primo accesso in data 26/07/2023. Il Custode Giudiziario ha quindi eseguito le dovute comunicazioni.

In tale data, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Palermo cortile Ragona n. 4, hanno avuto inizio le operazioni peritali (all. 1). Oltre allo scrivente, era presente l'avv. Fabio Tulone e l'esecutato. Si è quindi presa visione del bene, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. E' stato redatto

apposito verbale. Lo scrivente ha quindi informato l'esecutato che la data della prossima udienza era fissata per il giorno 24/01/2024 ed ha inoltre richiesto informazioni circa la regolarità urbanistica e fiscale del bene, acquisendo copia del titolo di proprietà. Parte esecutata ha quindi chiesto che la copia della presente relazione di stima venisse inviata all'indirizzo di posta elettronica non certificata indicato nel verbale. Le operazioni peritali sono state dunque sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile lo scrivente, con istanza del 29/08/2023, ha richiesto la presa visione *"di eventuale documentazione relativa a titoli edilizi (licenze, concessioni, autorizzazioni), comunicazioni (ex art. 9 L.R. 37/85, CILA e/o altro), ed in ogni caso qualsiasi documentazione relativa all'immobile sopra indicato"*, precisando di non essere *"a conoscenza dell'esistenza, o meno, della documentazione richiesta"*.

Con nota del 13/09/2023, tramessa a mezzo PEC, l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo ha comunicato che *"dalle ricerche effettuate sul sistema informatico in base ai dati ed ai nominativi forniti dalla S.V. non è stato reperito alcun fascicolo edilizio relativo all'immobile in oggetto che risulta essere realizzato in data antecedente al 1939"*, precisando che *"in Archivio Generale sono depositati tutti i fascicoli a far data dal 1978. Per i fascicoli precedenti al 1978 esistono i fascicoli pervenuto dall'Ufficio Igiene e Sanità tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile in oggetto"*.

#### **4. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.

## 5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

### 5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica indipendente sito in Palermo in cortile Ragona n. 4. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
20	188	-	Cortile Ragona n. 4	T	A/4	2,5 vani	€ 46,48

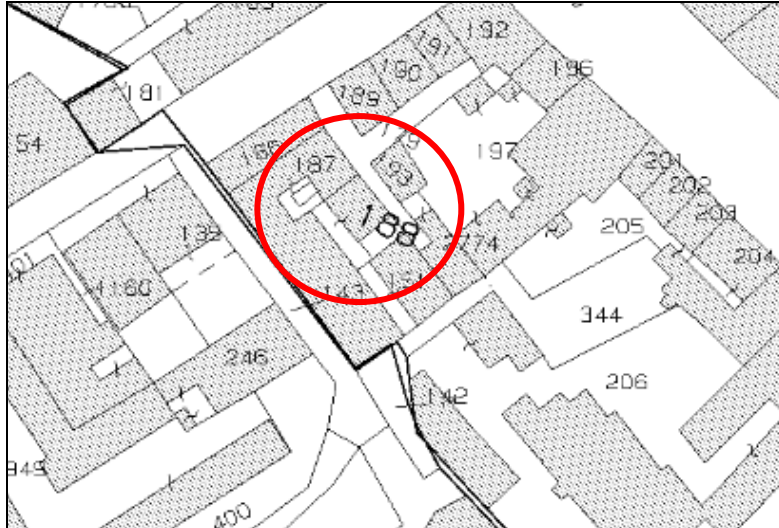
e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

Non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Risulta infatti che, sebbene l'identificazione catastale del bene sia congruente (foglio 20, particella 188), risulta errata l'indicazione relativa ai dati di classamento.

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



Immagine satellitare dei luoghi



Estratto di mappa catastale

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## 5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un corpo di fabbrica indipendente, ad unica elevazione fuori terra, sito in Palermo in cortile Ragona n. 4. Il fabbricato presenta struttura in muratura, copertura in parte piana ed in parte a tetto con doppia falda inclinata, pareti rifinite con intonaco civile per esterni con presenza di elementi di rivestimento parietale.

L'accesso al bene avviene mediante un cancelletto in ferro e retrostante infisso in alluminio, oltrepassati i quali ci si immette nel soggiorno dell'unità immobiliare. Da questo è possibile accedere mediante le porte poste sulla destra alla camera ad letto ed ad un secondo piccolo vano, mentre mediante la porta posta sulla sinistra si accede alla cucina e quindi al servizio igienico.

L'appartamento presenta pavimentazione e battiscopa con mattoni di cotto, ad eccezione del servizio igienico che risulta pavimentato con mattoni di ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che presenta rivestimento parietale con piastrelle di ceramica

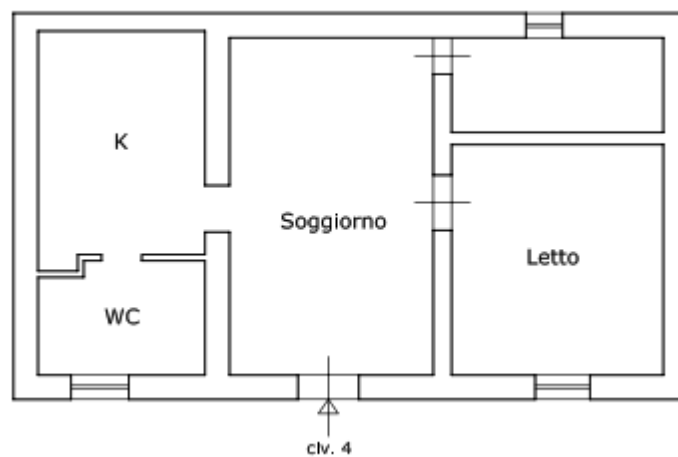
smaltate. E' stato altresì riscontrato un rivestimento parietale nelle restanti stanze che compongono l'appartamento. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo scorrevole, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, dotati di grate in ferro. Si rileva che il soggiorno e le due camere sono dotate di controsoffitto realizzato con tavolato ligneo.

L'unità immobiliare presenta impianto elettrico non a norma, impianto idrico-sanitario a collettori con produzione di acqua calda mediante scaldacqua elettrico e predisposizione per una pompa di calore.

Per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti si stima un costo complessivo pari ad € 1.000,00.

In generale l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione ed in parte incompleto (assenza della porta del bagno con collocazione del solo falso telaio, etc.)

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



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





*Accesso al cortile Ragona da via Maltese*



*Vialetto di accesso all'unità immobiliare*



*Accesso all'immobile*



*Soggiorno*



*Soggiorno*



*Camera da letto*



*Piccolo vano adiacente la camera da letto*

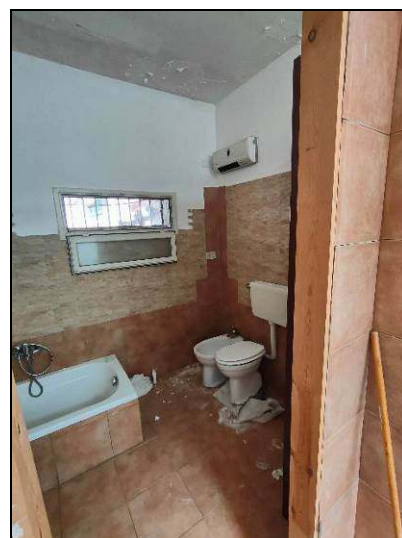




*Cucina realizzata nell'ampliamento realizzato sulla corte scoperta di pertinenza*



*Cucina*



*Servizio igienico*

### 5.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile è ubicato in cortile Ragona n. 4 e presenta accesso dalla via Maltese e quindi nel predetto cortile Ragona mediante passaggio pedonale.

#### CONFINI:

NORD-EST:	cortile Ragona
SUD-EST:	Particella 151
SUD-OVEST:	Particella 143
NORD-OVEST:	Particella 187

### 5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare non era dotata di pertinenze. Tuttavia, sulla scorta delle indagini urbanistiche esperite di cui si dirà dettagliatamente in un successivo paragrafo dedicato, lo stesso è dotato di corte scoperta di pertinenza esclusiva nell'ambiente in cui oggi si riscontra la presenza della cucina e del servizio igienico. Tale corte si estende per una superficie di circa 20,00 mq.

### 5.2.3 DOTAZIONI COMUNI

Trattandosi di immobile indipendente lo stesso non è provvisto di dotazioni comuni.

### 5.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica della città, nel quartiere San Lorenzo, in prossimità di viale Strasburgo e della via San Lorenzo Colli.

L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione ed attività commerciali.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea A2, ovvero aree "che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle

*Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee" (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvato Decreto Dirigenziale n. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana. L'immobile risulta inoltre all'interno della perimetrazione del vincolo "Aree di pericolosità comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2020 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario".*

### 5.3 CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U.:

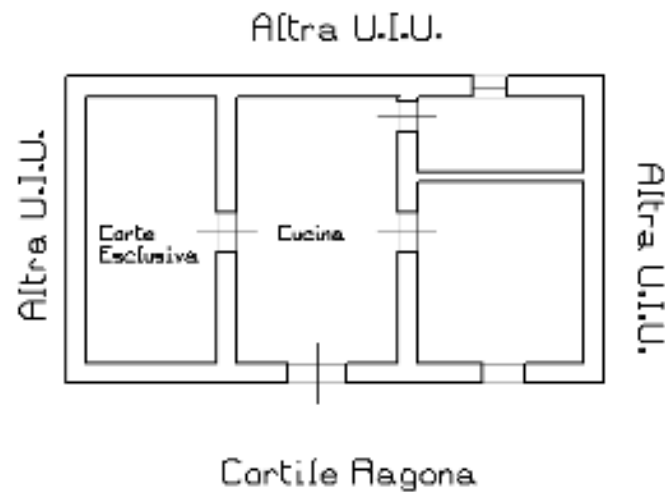
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
20	188	-	Cortile Ragona n. 4	T	A/4	2,5 vani	€ 46,48

e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

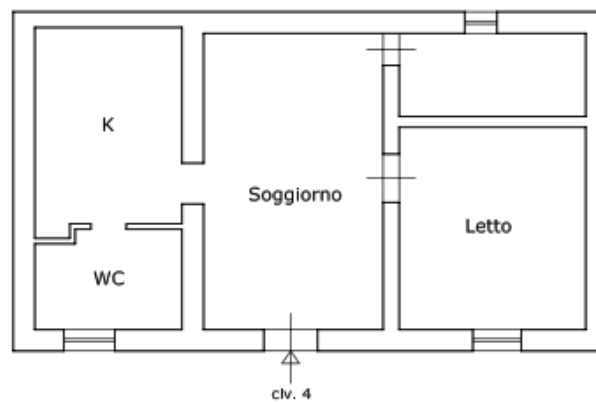
Dalla consultazione della visura storica catastale risulta che l'immobile, sin dalla sua costituzione, antecedente alla costituzione dell'impianto meccanografico, ha assunto l'odierna identificazione catastale.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava difforme rispetto a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Si è in particolare riscontrato l'ampliamento dell'appartamento mediante realizzazione di un vano nella corte di pertinenza esclusiva.

Si riporta di seguito un confronto tra l'effettivo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.



*Estratto della planimetria catastale*



*Rilievo planimetrico dei luoghi*

#### 5.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile risulta che la proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita al rogito del notaio Anna Maria Siciliano del 25/03/2008 (rep. n. 32333 – raccolta n. 22455), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 04/04/2008 ai nn. 18573/12172.

Ai dante causa dell'esecutato la piena proprietà dell'unità immobiliare era pervenuta con atto di compravendita al rogito del notaio Letizia Russo del 11/01/2006, trascritto presso la Conservatoria RR.II. in data 03/02/2006 ai nn. 7027/3479.

Precedentemente l'immobile era trasferito per denuncia di successione registrata in Palermo il 07/04/2005 (rep. n. 20/219), trascritta presso la Conservatoria RR.II. in data 18/02/2009 ai nn. 15717/11364.

In merito allo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene sottoposto a pignoramento si rileva che lo stesso risultava "di stato libero", sebbene lo stesso abbia successivamente contratto matrimonio.

#### 5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea A2, ovvero ovvero aree "che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee" (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvato Decreto Dirigenziale n. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana. L'immobile risulta inoltre all'interno della perimetrazione del vincolo "Aree di pericolosità comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2020 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario".

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, e che nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite direttamente dai tecnici comunali le informazioni relative alla destinazione urbanistica dell'immobile, visionando le tavole grafiche afferenti il P.R.G., non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale si rileva che l'edificio è stato realizzato in data antecedente all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) e pertanto è privo di un originario titolo abilitativo. Inoltre il Comune di Palermo, con nota del 13/09/2023 trasmessa a mezzo PEC, ha comunicato che "dalle ricerche effettuate sul sistema

*informatico in base ai dati ed ai nominativi forniti dalla S.V. non è stato reperito alcun fascicolo edilizio relativo all'immobile in oggetto che risulta essere realizzato in data antecedente al 1939",* precisando che *"in Archivio Generale sono depositati tutti i fascicoli a far data dal 1978. Per i fascicoli precedenti al 1978 esistono i fascicoli pervenuto dall'Ufficio Igiene e Sanità tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile in oggetto".* È prassi consolidata, in casi analoghi, riferirsi pertanto alla planimetria catastale di impianto per stabilire la presenza di eventuali variazioni all'organismo edilizio. Nel caso specifico risulta che la prima planimetria catastale disponibile (planimetria di impianto) risale al 18/12/1939.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la predetta planimetria catastale risulta un ampliamento dell'appartamento all'interno della corte di pertinenza scoperta, nonché l'apertura della porta di accesso alla cameretta eseguita su muratura portante in assenza di autorizzazione del Comune di Palermo e Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Per quanto concerne l'ampliamento non è possibile procedere ad una regolarizzazione urbanistica, pertanto si prevede la demolizione delle opere realizzate con spostamento della cucina all'interno dell'organismo edilizio originario. Relativamente alla variazione strutturale costituita dall'apertura di una porta sulla parete portante intermedia risulta necessario procedere alla presentazione di una pratica per l'ottenimento del titolo edilizio, previa acquisizione del Nulla Osta all'Ufficio del Genio Civile.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima forfettariamente un costo pari ad € 5.000,00, mentre per quanto concerne la regolarizzazione urbanistica si stima che il costo per l'ottenimento delle necessarie autorizzazione possa quantificarsi in € 4.000,00. Tali importi saranno detratti al valore di stima.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, tenuto conto delle opere di regolarizzazione urbanistica e di ripristino dei luoghi, è invece necessario procedere alla presentazione di un DOCFA con pagamento, salvo diversa valutazione



dell'ufficio preposto, di un importo pari a € 50,00, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 500,00.

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta altresì dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

#### 5.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

#### ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile risulta che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita al rogito del notaio Anna Maria Siciliano del 25/03/2008 (rep. n. 32333 – raccolta n. 22455), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 04/04/2008 ai nn. 18573/12172.

#### 5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

##### 5.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea A2, ovvero aree "che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee" (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvato Decreto Dirigenziale n. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

L'immobile risulta inoltre all'interno della perimetrazione del vincolo "Aree di pericolosità comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2020 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario".

#### 5.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

##### Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca giudiziale del 17/02/2009 ai nn. 15035/2985, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in favore del Credito Emiliano S.p.A.;

##### Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 28/09/2009, trascritto il 18/11/2009 ai nn. 87910/64900 a favore di Credito Emiliano S.p.A.;
- 2) Atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2022, trascritto il 20/04/2022 ai nn. 19025/15081 a favore di Fino 2 Securisation s.r.l.

##### Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) e pertanto è privo di un originario titolo abilitativo. Pertanto è prassi consolidata, in casi analoghi, riferirsi pertanto alla planimetria catastale di impianto per stabilire la presenza di eventuali variazioni all'organismo edilizio. Nel caso specifico risulta che la prima planimetria catastale disponibile (planimetria di impianto) risale al 18/12/1939. Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la predetta planimetria catastale risulta un ampliamento dell'appartamento all'interno della corte di pertinenza scoperta, nonché l'apertura della porta di accesso alla cameretta eseguita su muratura portante in assenza di autorizzazione del Comune

di Palermo e Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo. I costi per il ripristino della regolarità urbanistica, stimati in € 9.000,00 (€ 5.000,00 + € 4.000,00) saranno detratti dal valore di stima.

#### Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile è stimato in € 550,00 (€ 50,00 + € 500,00). Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

#### 5.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

#### 5.7.4 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.

#### 5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile è di tipo indipendente e pertanto per lo stesso non è costituito alcun condominio.

#### 5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

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 similari a quelli 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 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 già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 800,00 €/mq.

#### 5.9.1 SUPERFICIE

Si rileva preliminarmente che per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alla sua configurazione regolare e/o regolarizzabile secondo quanto indicato al § 5.5.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a:

- 50,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie della corte di pertinenza scoperta.

Nello specifico per il computo delle superfici commerciali può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

25% per aree scoperte.

Si ottiene pertanto che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$20,00 \times 0,25 = 5,00 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$50,00 \text{ mq} + 5,00 \text{ mq} = 55,00 \text{ mq.}$$

### 5.9.2 STIMA

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	800,00 €/mq
Superficie commerciale:	55,00 mq
Valutazione dell'immobile:	55,00 mq x 800,00 €/mq = € 44.000,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti (€ 1.000,00), per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 5.000,00 + € 4.000,00) e catastale (€ 550,00), nonché l'ottenimento della certificazione energetica (€ 150,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

**€ 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00).**

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinato nella misura del 95% del valore di stima (riduzione del valore pari al 5% e rispetto alla quota pignorata), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

**€ 32.000,00 (trentaduemila/00).**

### 5.9.3 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza e considerata la sua disposizione planimetrica non risulta comodamente divisibile.

## **6. SCHEDA RIASSUNTIVA**

### **LOTTO UNICO**

Ubicazione:	Palermo, cortile Ragona n. 4
Tipologia:	Abitazione di tipo popolare
Piano:	Piano terra
Dati catastali:	Foglio: 20    Particella: 188
Stato:	Mediocre
Titolo edilizio:	Nessuno (antecedente 1942) ma con abusi edilizi da regolarizzare per il ripristino della regolarità urbanistica
Abitabilità:	Nessuna
Superficie commerciale:	55,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 33.500,00
Valore a base d'asta:	€ 32.000,00

## **7. INDICE DEGLI ALLEGATI**

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

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, 12/10/2023

Ing. Claudio Pollaci