

Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile
Esecuzioni immobiliari - G.E. Dott. F. Minutoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.Es. 125/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile sito in Palermo nella Via dell'Orsa Minore n. 300, scala C, piano primo,
censito in catasto al foglio 72, part.IIa 1830, sub. 85, categ. A/2 – quota 1/1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Antonio Coco
Via Nettuno n.5 - 90151 PALERMO
ingcoco@virgilio.it – antonio.coco@ordineingpa.it
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.2714

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Premessa	pag. 4
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 5
2. Elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto e descrizione	pag. 7
3. Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 10
4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 11
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 12
6. Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 12
7. Stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 13
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 13
9. Verifica suolo demaniale	pag. 13
10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 13
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	pag. 13
12. Valutazione dei beni	pag. 14
12.1 Criteri di stima	pag. 14
12.2 Calcolo della superficie commerciale	pag. 14
12.3 Costi da sostenere	pag. 15
12.4 Caratteristiche dell'area	pag. 16
12.5 Valori di mercato	pag. 16
12.6 Valore commerciale	pag. 16
13. Valutazione quota -----	pag. 17
14. Prezzo base d'asta	pag. 17
Conclusioni	pag. 17

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Copia verbale di sopralluogo del 22.05.2023;
- Fotografie;
- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Copia atto di vendita Rep.N. 31293 Notaio S. La Spina del 05.10.2010;
- Ricerca valori di mercato.



Premessa

La procedura esecutiva in oggetto è promossa da UNICREDIT S.P.A. contro il debitore: (A)



Il sottoscritto Ing. Antonio Coco, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, in data 12.12.2022 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione quale perito estimatore nel procedimento esecutivo in oggetto.



Lo stesso C.T.U. procedeva a prendere visione del fascicolo ed allo studio dei documenti agli atti, effettuava ricerche catastali e documentali e procedeva alla individuazione dell'immobile pignorato.

Previo avviso, in data 25.05.2023 si recava sui luoghi ove eseguiva i rilievi necessari allo svolgimento del mandato.

L'ultima parte dello svolgimento del mandato, è stata, infine, dedicata alla redazione della presente consulenza tecnica.



1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Il soggetto esecutato (A) è proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Palermo nella Via dell'Orsa Minore n. 300, scala C, piano primo, censito in catasto al foglio 72, part.IIa 1830, sub. 85, categ. A/2.

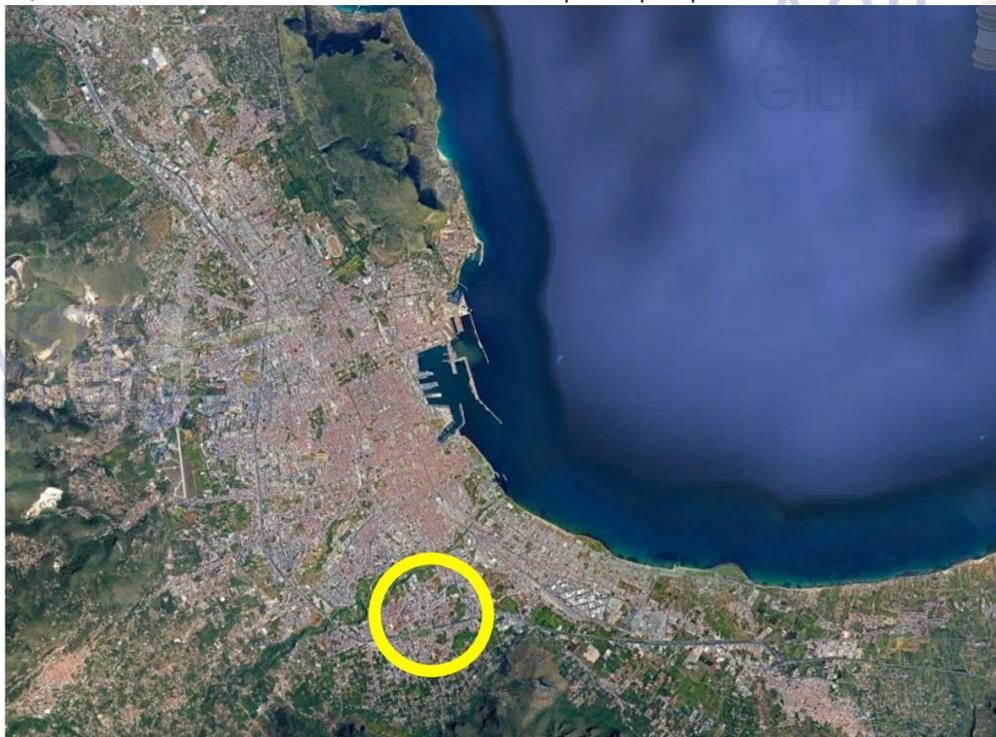
ASTE
GIUDIZIARIE.it
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 15.03.2022 Rep.n.1037, promosso da UNICREDIT S.P.A. contro il debitore (A), trascritto a Palermo il 24.05.2022 ai nn.25212/19938, è sottoposto a pignoramento il bene così descritto: "appartamento sito in Palermo, via dell'Orsa Minore n.300 piano primo a destra salendo la scala C annotato al NCEU al foglio 72 part.IIa 1830 sub 85 cat. A/2".

ASTE
GIUDIZIARIE.it
La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta essere idonea all'inequivoca individuazione del bene pignorato.

Il LOTTO DI VENDITA risulta così composto: Quota pari a 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Palermo nella Via dell'Orsa Minore n. 300, scala C, piano primo, censito in catasto al foglio 72, part.IIa 1830, sub. 85, categ. A/2.

Si riporta di seguito le immagine tratta da "Google earth" per l'inquadratura generale dell'area di Palermo in cui ricade l'immobile, nonché l'indicazione della collocazione dell'immobile rispetto ai principali assi viari:



Comune di Palermo – zona circonvallazione sud-est



Viale Regione Siciliana sud-est - Via dell'Orsa Minore

2. Elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto e descrizione



L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al primo piano, con ascensore, salendo la scala C a destra, di un complesso per civile abitazione, ad otto elevazioni f.t, con ingresso dalla via dell'Orsa Minore n.300, e affaccio su area condominiale antistante.



L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale ed è stato concesso in locazione con contratto del 30.07.2019.

Vi è possibilità di parcheggio in area condominiale.

Al suo interno l'immobile è così suddiviso: ingresso, ampio soggiorno/cucina, con annesso terrazzo coperto, corridoio, due camere da letto e wc, terrazzo scoperto.

L'immobile internamente si presenta in buono stato di manutenzione, a meno di leggeri fenomeni di condensa in prossimità delle tompagnature esterne; gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco ed avvolgibili in pvc; la pavimentazione è in gres; il wc è rivestito a pavimento e a pareti in piastrelle di ceramica di discreta qualità; gli infissi interni sono del tipo tamburato in legno colore noce scuro; gli impianti sono a norma di legge.

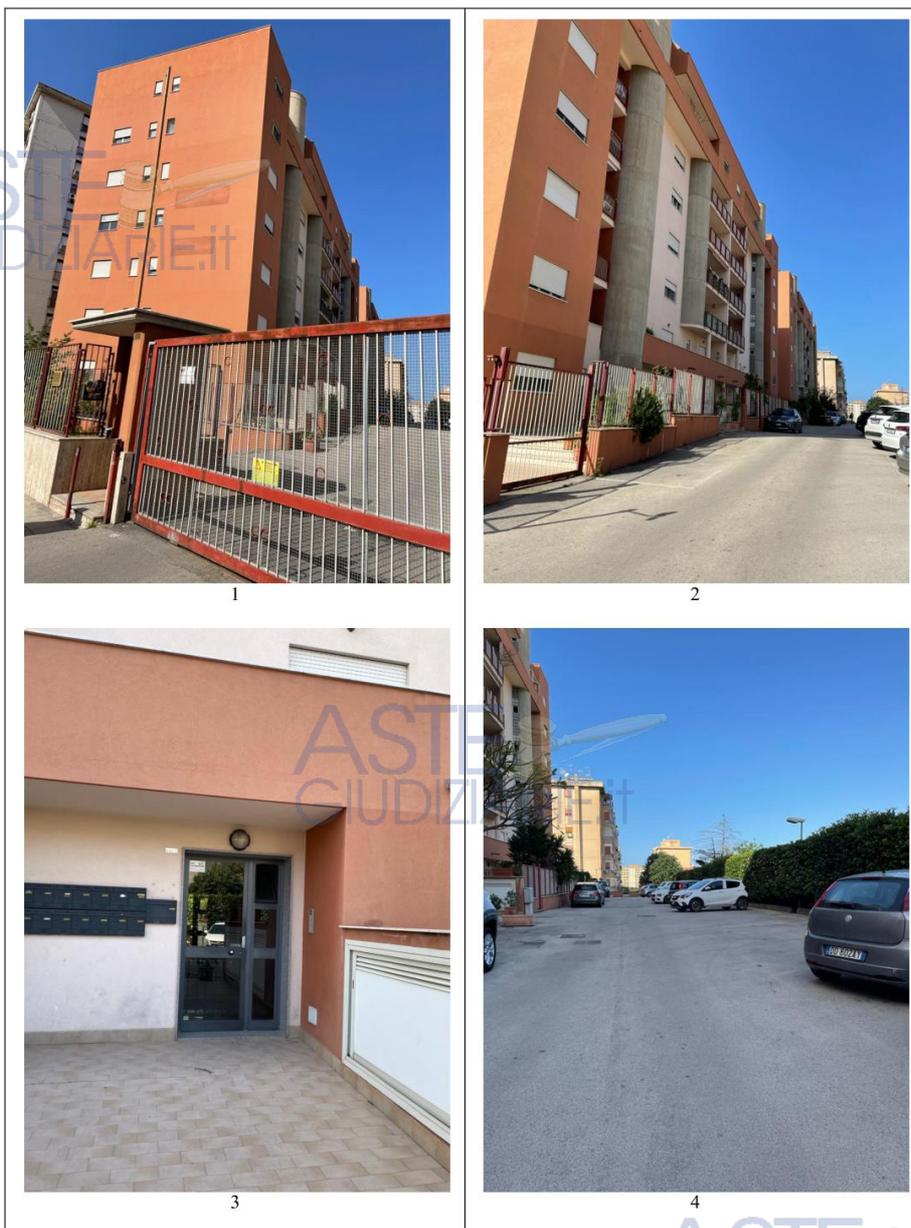
L'immobile confina a nord e a sud con area libera condominiale, ad est con altra proprietà complanare con accesso dalla scala D, ad ovest con altra proprietà complanare della stessa scala e vano scala e ascensore.

In generale l'edificio versa in discreto stato di manutenzione.

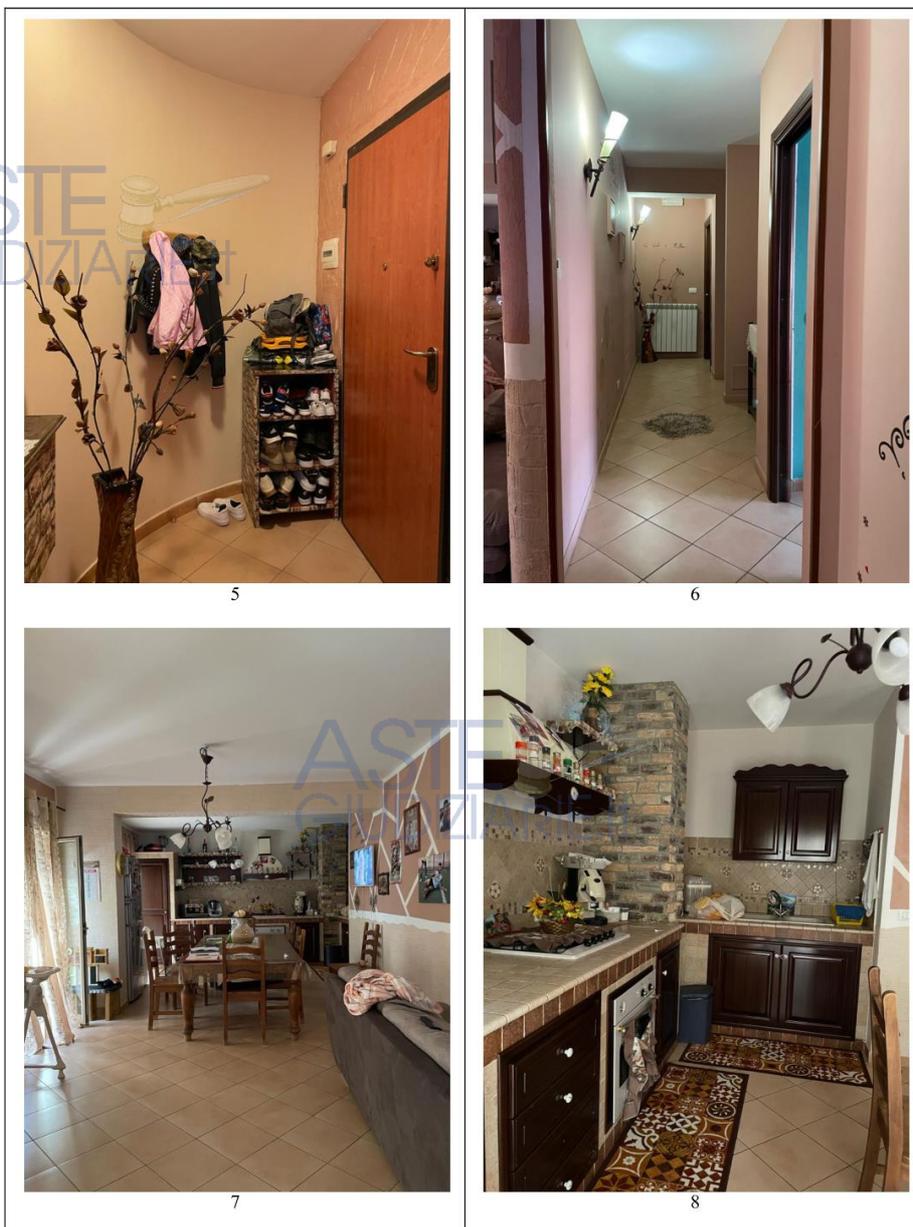


Si riporta di seguito uno stralcio della relazione fotografica - sopralluogo del 22.05.2023
(Per la visione delle fotografie complete si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)





1. Accesso dalla Via dell'Orsa Minore n.300; 2. Prospetto dell'edificio su area condominiale; 3. Accesso scala C;
4. Area condominiale antistante l'edificio in parte adibita a parcheggio;



5. Ingresso; 6. Corridoio; 7/8. Soggiorno/Cucina;

3. Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato è censito al catasto terreni al foglio 72 p.la 1830 sub 15 Particelle - corrispondenti al catasto terreni Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 72 Particella 1830

Classamento: Rendita: Euro 348,61 Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani

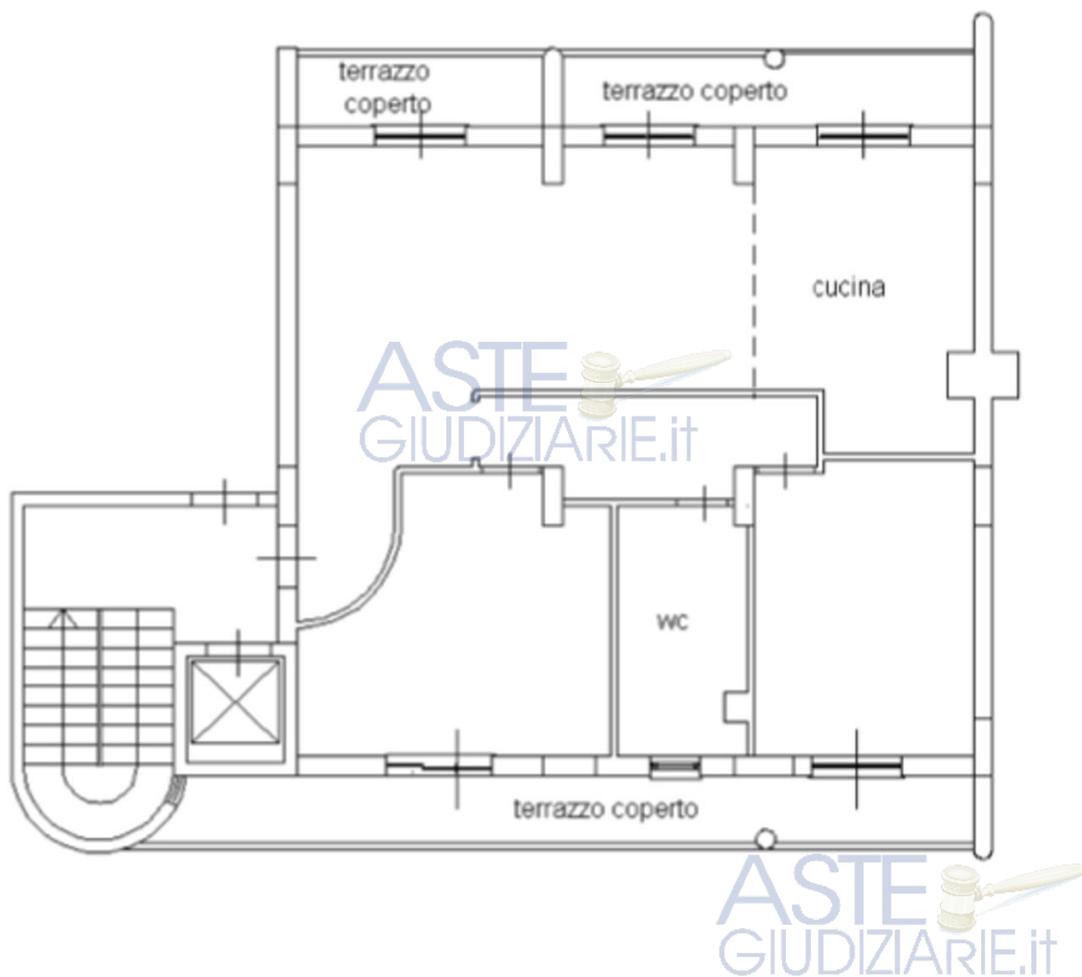
Indirizzo: VIA DELL' ORSA MINORE n. 300 Scala C Piano 1

I dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

La distribuzione interna di cui alla planimetria presente in catasto corrisponde a quanto rilevato sui luoghi.

Si riporta di seguito la planimetria dell'immobile:

(Per la visione completa della documentazione catastale si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)



4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA



LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Palermo nella Via dell'Orsa Minore n.

300, scala C, piano primo, censito in catasto al foglio 72, part.IIa 1830, sub. 85, categ. A/2

Elaborato planimetrico catastale corrispondente allo stato dei luoghi.

Note sulla regolarità urbanistica-edilizia:

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia assentita come da attestato rilasciato dal Comune di Palermo n.228 prot. del 13.10.2008 e successiva variante in corso d'opera. Perizia asseverata dal tecnico ai fini dell'agibilità del 24.03.2009.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 162.950,00

(euro centosessantaduemilanovecentocinquanta/00)



5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Data del titolo di acquisto: 05/10/2010 (atto di compravendita Rep.n. 31293 Notaio Salvatore La Spina di Palermo, trascritto il 12/10/2010 ai nn.54959/35787, a favore di (A) per la quota di 1/1 da potere di PANGEA SRL (PA) c.f. 05546830828 – A PANGEA SRL il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di compravendita del 25/10/2006 Rep.n. 28340 Notaio La Spina, trascritto a Palermo il 15/11/2006 ai nn.70830/40192 da potere di Lo Giudice Giovan Battista nato a Palermo il 04/03/1954, al quale era pervenuto per successione ereditaria legittima del 06/07/1960 e ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà del 16/11/1992).

6. Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia richiesta il 04.08.2005 prot.n. 0186780, assentita come da attestato rilasciato dal Comune di Palermo – Settore Urbanistica – Edilizia il 13.10.2008 n.228 prot. 702244 (pratica 3776/2005) e successiva variante in corso d'opera di cui alla richiesta del 04.03.2009 prot. 0163301. Perizia asseverata dal tecnico ai fini dell'agibilità del 24.03.2009.

L'immobile andrà dotato della certificazione di conformità energetica.

Al punto 12.3 saranno indicati i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è concesso in locazione con regolare contratto.



8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Nessuno.

9. Verifica suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Vi è condominio costituito. Le quote insolute per la parte proprietaria alla data odierna verranno detratte dal valore di stima al successivo punto 12.3.



12. Valutazione dei beni

Si procede di seguito alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, illustrando in primo luogo i criteri di stima utilizzati per la loro valutazione, nonché descrivendo le caratteristiche prese in esame, i dati dimensionali, l'analisi dei valori di mercato, i costi da sostenere a carico degli acquirenti.

12.1 Criteri di stima

Si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo. Si utilizza come unità di misura il metro quadrato e si prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) desunto da vendite effettuate, annunci sul mercato o trattative relative ad immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché dai valori pubblicati da enti e operatori accreditati, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le caratteristiche analizzate sono sia quelle legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle legate all'area in cui ricade l'immobile, ovvero alla qualità della vita ed alla destinazione urbanistica.

12.2 Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale viene computata la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali

ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 110,00, oltre a mq 20,00 di spazi esterni.

Considereremo, ai fini del calcolo della superficie commerciale, la quota di 1/4 in relazione a terrazzi e balconi.

Pertanto la superficie commerciale sarà pari a 115,00 mq

12.3 Costi da sostenere

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C1):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica dell'immobile ammontano ad €500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.

Costi da sostenere per spese condominiali insolute – quota proprietà (C2):

Come segnalato dall'Amministratore del condominio tali costi ammontano alla data attuale ad €472,00.

12.4 Caratteristiche dell'area

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Palermo. Si tratta di un'area a destinazione prevalentemente residenziale servita dalle linee di trasporto pubblico. Sono presenti nelle vicinanze attività commerciali.



12.5 Valori di mercato

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1 si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.500,00 (millecinquecento/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$Vm = (Vu \times \text{Sup. comm.}) =$$

$$= (\text{€/mq } 1.500,00 \times \text{mq } 115,00) = \text{in ct. } \text{€ } 172.500,00 \text{ (centosettantaduemilacinquecento/00)}$$

12.6 Valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato detratti i costi da sostenere:

$$Vc = Vm - C1 - C2 =$$

$$= \text{€ } 172.500,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 472,00 = \text{€ } 171.528,00 \text{ (centosettantunomilacinquecentoventotto/00)}$$



13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

14. Prezzo base d'asta



Infine, dovendo tenere conto del deprezzamento pari al 5% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il **prezzo a base d'asta del lotto di vendita** sarà pari a:

€ 171.528,00 x 0,95 = € 162.951,60

in ct. € 162.950,00

(euro centosessantaduemilanovecentocinquanta/00)



Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando alla visione della documentazione allegata, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 05.11.2023

IL C.T.U.

Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile
Esecuzioni immobiliari - G.E. Dott. F. Minutoli



R.G.Es. 125/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE



Immobile sito in Palermo nella Via dell'Orsa Minore n. 300, scala C, piano primo,
censito in catasto al foglio 72, part.IIa 1830, sub. 85, categ. A/2 – quota 1/1



C.T.U. Ing. Antonio Coco
Via Nettuno n.5 - 90151 PALERMO
ingcoco@virgilio.it – antonio.coco@ordineingpa.it
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.2714



Premessa

Vista la richiesta di integrazione del Giudice dell'Esecuzione in merito al quesito 6 concernente la regolarità urbanistico-edilizia del bene e la necessità di chiarire se l'immobile sia conforme al progetto approvato;

Visto quanto disposto dal G.E. in occasione dell'udienza del 06.12.2023;

Con la presente si integra la relazione di stima depositata in data 06.11.2023.

Infine, vista la necessità, come indicato in udienza dal G.E., di non decurtare dal valore di stima l'importo delle quote condominiali insolute, viene riportato il prezzo a base d'asta corretto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia richiesta il 04.08.2005 prot.n. 0186780, assentita come da attestato rilasciato dal Comune di Palermo – Settore Urbanistica – Edilizia il 13.10.2008 n.228 prot. 702244 (pratica 3776/2005) e successiva variante in corso d'opera di cui alla richiesta del 04.03.2009 prot. 0163301. Perizia asseverata dal tecnico ai fini dell'agibilità il 24.03.2009.

Dagli accertamenti e dai rilievi effettuati si è potuta verificare la conformità dell'immobile al progetto approvato.

Stato di possesso attuale dell'immobile:

L'immobile è concesso in locazione con regolare contratto regolarmente registrato presso Agenzia delle Entrate in data 01.08.2019 al n. 011666, per la durata di anni 3 più 2.

Il canone di locazione è stabilito in euro 550,00 mensili, e risulta congruo ai parametri di zona.

La data di stipula del contratto di locazione risulta essere antecedente al pignoramento, e pertanto esso è opponibile alla procedura.

Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso:

Vi è condominio costituito. Le quote insolute per la parte proprietaria non vengono decurtate dal valore di stima. Pertanto ai successivi punti si riepiloga la stima dell'immobile (come da relazione di stima depositata in data 06.11.2023) al netto di tale decurtazione.

“ 12. Valutazione dei beni

Si procede di seguito alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, illustrando in primo luogo i criteri di stima utilizzati per la loro valutazione, nonché descrivendo le caratteristiche prese in esame, i dati dimensionali, l'analisi dei valori di mercato, i costi da sostenere a carico degli acquirenti.

12.1 Criteri di stima

Si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo. Si utilizza come unità di misura il metro quadrato e si prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) desunto da vendite effettuate, annunci sul mercato o trattative relative ad immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché dai valori pubblicati da enti e operatori accreditati, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le caratteristiche analizzate sono sia quelle legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle legate all'area in cui ricade l'immobile, ovvero alla qualità della vita ed alla destinazione urbanistica.

12.2 Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale viene computata la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 110,00, oltre a mq 20,00 di spazi esterni.

Considereremo, ai fini del calcolo della superficie commerciale, la quota di 1/4 in relazione a terrazzi e balconi.

Pertanto la superficie commerciale sarà pari a 115,00 mq

12.3 Costi da sostenere

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C1):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica dell'immobile ammontano ad €500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.

Costi da sostenere per spese condominiali insolute – quota proprietà (C2):

Come segnalato dall'Amministratore del condominio tali costi ammontano alla data attuale ad €472,00. –
(NOTA BENE: ALLA LUCE DI QUANTO INDICATO DAL G.E. ALL'UDIENZA DEL 06.12.2023 DETTI COSTI NON VENGONO DECURTATI DAL VALORE DI STIMA).

12.4 Caratteristiche dell'area

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Palermo. Si tratta di un'area a destinazione prevalentemente residenziale servita dalle linee di trasporto pubblico. Sono presenti nelle vicinanze attività commerciali.

12.5 Valori di mercato

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1 si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.500,00 (millecinquecento/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$Vm = (Vu \times \text{Sup. comm.}) =$$

$$= (\text{€/mq } 1.500,00 \times \text{mq } 115,00) = \text{in ct. } \text{€ } 172.500,00 \text{ (centosettantaduemilacinquecento/00)}$$

12.6 Valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato detratti i costi da sostenere:

$$Vc = Vm - C1 =$$

$$= \text{€ } 172.500,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 172.000,00 \text{ (centosettantaduemila/00)}$$

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

14. Prezzo base d'asta

Infine, dovendo tenere conto del deprezzamento pari al 5% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il **prezzo a base d'asta del lotto di vendita** sarà pari a:

$$€ 172.000,00 \times 0,95 = € 163.400,00$$

in ct. € 163.400,00

ASTE GIUDIZIARIE.it (euro centosessantatremilaquattrocento/00) “

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO :



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA



LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Palermo nella Via dell'Orsa Minore n.

300, scala C, piano primo, censito in catasto al foglio 72, part.IIa 1830, sub. 85, categ. A/2

L'elaborato planimetrico catastale è corrispondente allo stato dei luoghi.

Note sulla regolarità urbanistica-edilizia:

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia assentita come da attestato rilasciato dal Comune di Palermo n.228 prot. del 13.10.2008 e successiva variante in corso d'opera. Perizia asseverata dal tecnico ai fini dell'agibilità del 24.03.2009.

L'immobile è conforme al progetto approvato.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 163.400,00

(euro centosessantatremilaquattrocento/00)



Conclusioni



Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti si rassegna la presente relazione integrativa rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.



IL C.T.U.

