

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 189/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 189/2024

CREDITORE PROCEDENTE AMCO S.P.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MODICA GIGI OMAR

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GUIDO LONGO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Palermo in via Ribera n°18

Dati catastali: foglio 51, part. 681, sub 107, piano 4°



Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 3.07.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta arch. Barbara Fogazza, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4003 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 06.07.2024 la sottoscritta ha depositato telematicamente il verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Guido Longo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 02.08.2024.

In data 10.09.2024 la sottoscritta ha effettuato, insieme al custode giudiziario, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (All.3 - Verbale di sopralluogo).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile identificato come **LOTTO UNICO**.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Ribera n°18, ubicato al piano 4° censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 51, p.lla 681, sub. 107, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale € 436,41, confinante con via Ribera, vano scala, intercapedine sulla predetta via, proprietà già aventi causa [REDACTED], piena proprietà quota 1/1 [REDACTED] [REDACTED]

Diritti reali:

Il diritto reale del debitore esecutato riportato nell'atto di pignoramento per l'intera quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix (www.stimatrix.it)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUESITO N. 2, INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un immobile censito al C.F. del Comune di Palermo, al fig. 51 p.la 681, sub. 107, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale € 436,41.

Tipologia: appartamento (al catasto categoria A/3 – abitazioni di tipo economico).

Ubicazione: via Ribera n°18, Palermo. L'immobile ricade in una zona centrale della città di Palermo, a circa 500 metri dal Tribunale di Palermo. La zona è prevalentemente residenziale e ricca di servizi commerciali. La via Ribera tuttavia risulta essere discretamente silenziosa con limitato traffico di autoveicoli.

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo a cemento armato.

Accessi: si accede dall'androne condominiale di via Ribera n°18, procedendo a sinistra (Lotto C, oggi scala B) salendo le scale di fronte. L'edificio è dotato di ascensore.

Confini: l'immobile confina a nord-ovest con la via Ribera, a sud-est con il vano scala e con appartamento sub 168, a sud-ovest con area esterna condominiale e a nord-est con appartamento identificato in catasto al sub 106.

Pertinenze - Dotazioni condominiali: cancello di accesso, passaggio esterno sino al portone, androne e scale condominiali, terrazzi di copertura, autoclave in comune con le scale A e B, impianto di video sorveglianza. Vi è condominio costituito con regolamento condominiale (All. 13- mail di comunicazione con amministratore condominiale).

Composizione interna: l'appartamento è composto da ingresso, corridoio, tre comode camere, cucina, servizio igienico completo di doccia, balcone sulla via Ribera parzialmente chiuso a veranda (quest'ultima da rimuovere) e piccolo ripostiglio (All. 2 – planimetria di rilievo).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le condizioni di manutenzione sono discrete, sebbene gli infissi e i materiali di finitura (pavimenti e piastrelle di rivestimento) siano quelli originari (All. 1 – fotografie). In generale tutti gli impianti hanno bisogno di adeguamenti necessari all'ottenimento della certificazione ai sensi della normativa vigente, i cui costi vengono decurtati dal valore di stima.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Attestato di prestazione energetica: non presente al Catasto Energetico (All. II). Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00

Caratteristiche interne e condizioni di manutenzione:

Elemento	Materiale	Stato conservativo
Pavimenti	Cemento e graniglia di marmo (in ceramica in bagno e in cucina)	Buono
Piastrelle	Ceramica	Discreto
Sanitari wc	Ceramica	Discreto
Infissi esterni	Legno e vetro singolo	Discreto
Infissi interni	Legno tamburato	Discreto
Finitura pareti camere	Tinteggiatura idrolavabile	Buono

Impianto	Tipo	Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia e collegato alla rete comunale	Funzionante
Acqua calda sanitaria	Scaldabagno elettrico	Funzionante
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete comunale	Funzionante
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante
Gas	Gas metano di città (per sola cottura cibi)	Funzionante
Riscaldamento	Pompa di calore (solo in una camera)	Funzionante
Raffrescamento	Pompa di calore (solo in una camera)	Funzionante

Fotografie dei luoghi



Prospetto principale su via Ribera

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Accesso condominiale su via Ribera



Cancello di accesso dal civico n°18



Androne condominiale



Portineria via Ribera n°18

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Vano scala



Pianerottolo 4° piano



Porta d'accesso all'appartamento



Ingresso

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Camera



Cucina



Cucina

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Veranda



Veranda



Balcone



Corridoio

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Bagno



Doccia

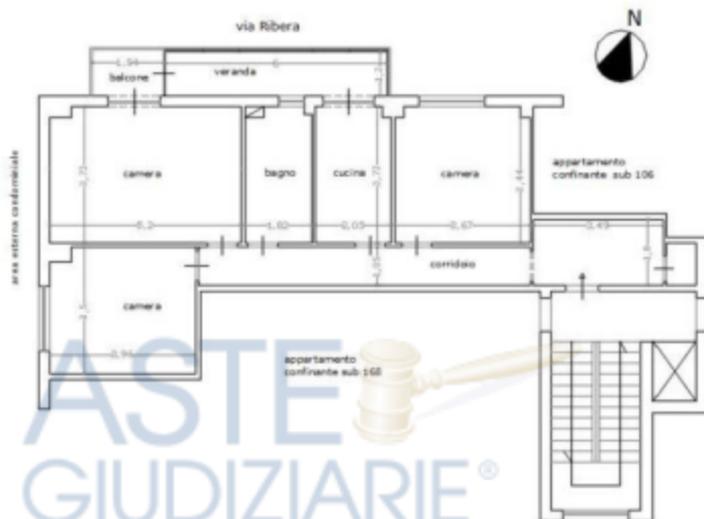


Camera



Camera

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 77,00 mq

Superficie commerciale: 92,00 mq (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

Altezza utile interna: 3,00 m

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 681, sub. 107, via Ribera n. 18, piano 4°, cat. A/3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale € 436,41, piena proprietà quota 1/1 [REDACTED]

Le visure catastali attuale e storica (Art. 5), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatario catastale dell'immobile: [REDACTED] per la quota intera di 1/1.

Storia catastale: l'appartamento pignorato fa parte di un edificio costruito nei primi anni '60 del secolo scorso, su un terreno identificato oggi al catasto Ente Urban con il foglio 51 particella 681 per una superficie totale di terreno pari a 2.597 mq (Art. 5 - visura storica

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Catasto Terreni). Nella visura storica del catasto terreni si legge che alla data dell'impianto la particella 681 risultava di proprietà di [REDACTED] ([REDACTED] fu [REDACTED]). Con atto del 25/01/1962 infatti la ditta costruttrice (società [REDACTED]) compra il suddetto terreno dai sigg. [REDACTED]. In tale atto il terreno su cui sorge il fabbricato viene così descritto: *"lotto di terreno edificabile sito a Palermo, estero mq 2.600 circa, confinante con le vie C. Lasaris, via Ribera, via P. Ranvato e strada ferrata Palermo-Trapani (attuale via A. Giuffrè), particella 681, foglio 51, catastato con i fabbricati già esistenti e ad oggi demoliti, al catasto fabbricati del Comune di Palermo, Mandamento Monte di Pietà, alla Partita 61568"*. In uno dei passaggi di proprietà dell'appartamento oggetto di stima, e precisamente nell'atto di compravendita del 28/07/1975 (v. paragrafo successivo n°5) si legge che a quella data il sub catastale corrispondeva ancora al numero 187, mentre oggi, come già ampiamente detto, corrisponde al sub 107. Dal confronto tra il foglio di mappa catastale e le immagini osservate tramite google maps e Stimatrix forMaps, il numero di particella corrisponde esattamente alla posizione del fabbricato (All. 5 - mappa catastale).

Planimetria catastale:

Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità esistenti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, riguardanti:

1. Chiusura parziale del balcone con veranda di metri 6,00 x 1,25, realizzata con struttura in metallo e vetro facilmente rimovibile.
2. Errore di rappresentazione grafica relativa alla porta d'ingresso (nella realtà posizionata più a sinistra rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale).
3. Errore di rappresentazione grafica (probabile), relativo al posizionamento del muro perimetrale su via Ribera. Nella planimetria catastale infatti il suddetto muro è rappresentato come traslato di 30 cm (riducendo la superficie dell'appartamento) ed il balcone risulta infatti più grande, ovvero più profondo sempre di 30 cm. Sarebbe pertanto o un errore tecnico di rilievo, o una deformazione del precedente foglio cartaceo depositato al catasto.

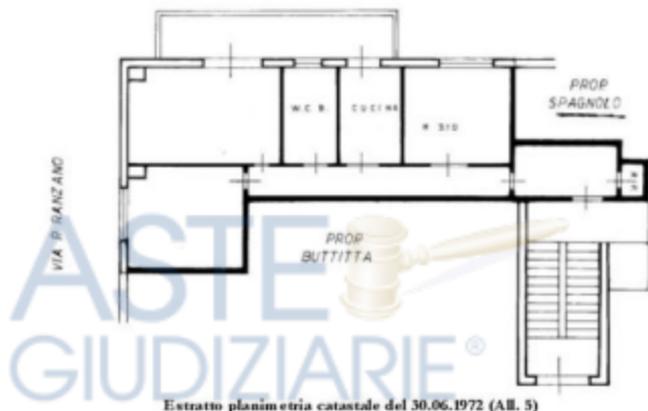
La suddetta veranda va rimossa in quanto non regolarizzabile (secondo il regolamento comunale non si possono realizzare verande prospicienti su pubbliche vie), mentre per gli errori di rappresentazione grafica è possibile aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione di DOCFA presso gli Uffici del N.C.E.U. del Territorio di Palermo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

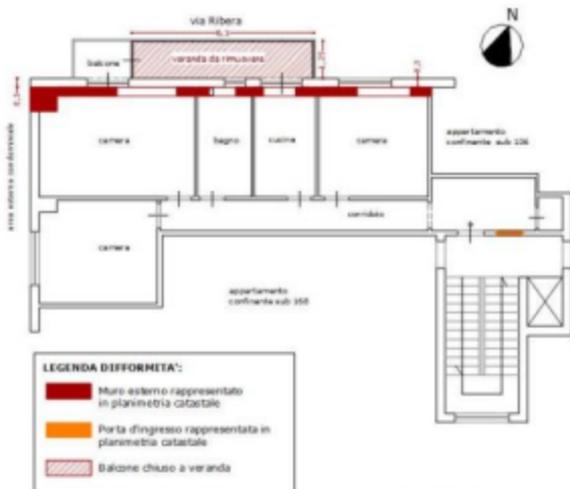
Costi per la regolarizzazione catastale da detrarre al valore di stima (presentazione di DOCFA): € 500,00 (intesi incluso IVA e oneri di legge van).

VIA RIBERA

Alano 11°



Estratto planimetria catastale del 30.06.1972 (All. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 2)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ubicato in Palermo, via Ribera n°18, scala B, piano 4° salendo le scale di fronte, con ascensore, è composto da ingresso, corridoio, tre camere, bagno completo di doccia, cucina, balcone parzialmente chiuso a veranda; confinante a nord-ovest con la via Ribera, a sud-est con il vano scala e con appartamento sub 168, a sud-ovest con area esterna condominiale e a nord-est con appartamento identificato in catasto al sub 106; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 51, particella 681, sub 107, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale tranne che per la presenza della veranda (non sanabile e da rimuovere) e di errori di mera rappresentazione grafica, da regolarizzare presentando idoneo DOCFA al catasto. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

La relazione notarile ricopre i passaggi oltre il ventennio antecedente il pignoramento, ma non risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in quanto si limita a nominare a l'atto di compravendita del 1989 con cui il debitore acquista dal proprietario precedente.

La scrivente esperta stimatrice, pertanto, ha provveduto ad eseguire le visure degli atti di compravendita anche degli atti oltre il ventennio presso l'archivio notarile di Palermo.

Di seguito vengono riportati tutti i passaggi di proprietà a ritroso sino all'atto di acquisto del terreno su cui sorge il fabbricato:

1. Al debitore esecutato l'immobile pignorato è pervenuto per atto del 29/04/2011 redatto dal notaio Scozzanti Sandro, repertorio n. 315505/55930, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/05/2011 al numero gen.23404 e numero part. 16708 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (rettifica alla seguente formalità di cui al punto 2).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2. Atto del 26/06/1989 Pubblico ufficiale GIAMBALVO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 154782 Registrazione n. 7788 registrato in data 17/07/1989, con cui il debitore ha acquistato da [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). Tale atto è stato rettificato con atto di cui al soprastante riportato al punto 1), in quanto vi si riportava il numero di sub 187 anziché il sub 107 catastale corretto (v. visure catastali). L'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare visura e richiedere copia del suddetto atto presso l'archivio notarile di Palermo (All.6).
3. Con atto del 28/07/1975 redatto dal notaio Lucio Fernandez, rep. n.265081, registrato a Palermo il 18/08/1975 al n. 13417 e trascritto in Palermo il 4/08/1975 ai nn.22812/18589, il sig. [REDACTED] ha a sua volta acquistato il bene pignorato dai sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. In tale atto si legge che il sub catastale è ancora il 187 (oggi corrispondente al sub 107).
4. Con atto di vendita del 21/08/1972 redatto dal notaio Stefano Re, repertorio n.38739 e registrato a Palermo il 28/08/1972 al n. 12266 i suddetti sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] comprano dal sig. [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED]). In tale atto si legge che l'immobile "non è ancora riportato al NCEU di Palermo perché di recente costruzione, mentre l'edificio del quale esso fa parte ricade sulla particella 681/a del foglio di mappa 51 del Catasto Terreni di Palermo, ed è stato denunciato all'UTE di Palermo con scheda numero D n. 0836138, registrato il 01/07/1972 al n. 6055".
5. Con atto di vendita del 2/04/1964 redatto dal notaio Francesco Sparti di Palermo, repertorio n.79176, registrato a Palermo il 14/04/1964 al n. 15489, il suddetto sig. [REDACTED] (tramite il mediatore sig. [REDACTED]) compra l'immobile dai sigg. [REDACTED] (che interviene anche per [REDACTED] soci della società " [REDACTED] " costituita a Palermo con atto del 4/11/1950) e [REDACTED] (che interviene anche per [REDACTED]), [REDACTED] e [REDACTED]. Il bene descritto in tale atto è un "appartamento di nuova costruzione sito a Palermo in via Ribera n.18, Lotto C, piano 4°, a sinistra, salendo le scale di fronte, composto da sala, tre stanze, cucina, gabinetto con bagno e ripostiglio".

Publicazione
ripubblicazione o ripro

6. Con atto del 25/01/1962 redatto dal notaio Castellini repertorio n°47466 raccolta 11248, registrato a Palermo il 5/02/1962 al n. 8856, la società "██████████" (ovvero ██████████ socio al 50% della suddetta società, e ██████████ n. q. di procuratore di ██████████, "vedova di ██████████", con adesione delle figlie ██████████ e ██████████ tutte eredi di ██████████ socio per l'altro 50% della società "██████████") ha acquistato dai sigg. ██████████ e sig.ra ██████████ il terreno su cui ha successivamente eseguito i lavori di costruzione dello stabile di cui fa parte l'appartamento pignorato.
7. Nel suddetto atto del 1962 si legge che il lotto di terreno è pervenuto ai signori ██████████ per successione del loro padre ██████████ morto il 15/05/1958, giusta denuncia n.2 volume 1607 del 3/09/1958.
8. ██████████ a sua volta aveva acquistato il lotto dal fallimento della società "██████████", giusto atto del 3/04/1933 in notar Romano di Palermo, dove si dichiarava che il bene (terreno libero da costruzioni) non era stato prima di quel momento ad altri venduto, donato, ipotecato o alienato in nessun modo. Nell'atto i compratori si obbligavano a costruire entro i termini di legge, case di civile abitazione non di lusso.

QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La sottoscritta CTU ha richiesto le informazioni relative alla Licenza di Costruzione ed i relativi grafici di progetto all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo (All. 7).

L'immobile fa parte di un edificio condominiale suddiviso in quattro lotti (A, B, C, D, E). Il Lotto E riguarda il lotto centrale, con le due portinerie (una con accesso dalla via Ribera e una dalla via Lascaris). I Lotti B e C hanno accesso dalla via Ribera n°18, mentre i Lotti A e D hanno accesso dalla via Lascaris. Il bene pignorato in oggetto fa parte del Lotto C.

L'edificio è stato costruito dalla Ditta "Averna e Geraci" con Licenza Edile n. 1708 del 5/12/1961 (progetto approvato dalla C.E. il 9/11/1961) e successiva Licenza Edile in variante n. 1025 del 23/08/1963 (progetto approvato dalla C.E. il 23/07/1963).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Estratto della Variante Generale al P.R.G. di Palermo - 2004

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato da soggetti terzi (**Art. 3** - verbale di sopralluogo) con regolare contratto di locazione del 01.01.2006, (**Art. 8**) registrato a Bagheria il 18.07.2006 al n. 1522 serie 3, pertanto opponibile alla procedura.

Il detto contratto di locazione prevede una durata di anni 4 + 4 dal 01.01.2006 al 31.12.2009, con rinnovi taciti di ulteriori quattro anni, e, quindi, risulta rinnovato fino al 31.12.2025. Il custode Avv. Guido Longo, con lettera raccomandata a/r del 01.01.2024 ha provveduto a dare disdetta del detto contratto di locazione per la prossima scadenza del 31.12.2025.

Il canone annuo di locazione indicato nel suddetto contratto è pari ad € 3.600,00.

Di seguito si riporta il calcolo del valore locativo di mercato:

Superficie utile convenzionale (per il calcolo si veda la planimetria - **Art. 2**): mq 83,00

Valore locativo medio secondo l'OMI aggiornato al secondo semestre del 2023: € 5,45/mq

Calcolo valore locativo di mercato attuale: mq 83 x € 5,45 = 452,35 x 12 mesi = **€ 5.428,20 annui.**

Pertanto, se € 5.428,20 : 3 = € 1.809,40, allora il canone di locazione annuo di € 3.600,00 stabilito nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato annuo.**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla visura catastale (All. 5) il bene non ricade su suolo demaniale

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Esiste un condominio costituito con regolamento condominiale (All. 9). Vi è un'autodave e la relativa cisterna. Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa **euro 285,00 annui oltre i consumi dell'acqua**. Vi sono delle spese straordinarie deliberate il 23/05/2024 per opere di adeguamento dell'ascensore (istituendo un fondo cassa mensile di € 2.500,00 per ogni scala da dividere secondo i millesimi) e per la pratica di prevenzione incendi. Vi sono delle spese condominiali per spese straordinarie non pagate relativo al periodo gennaio-settembre 2024, pari ad € 474,67 (All. 9). L'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (ai sensi dell'art 63 - disposizione per l'attuazione del C.C.)

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima adottato: al fine di determinare il valore venale del bene pignorato è stato adottato il metodo sintetico comparativo, che si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione estrapolati da:

1. valori riportati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre dell'anno 2023 (v. tabella sotto riportata);
2. valori riportati su Borsino Immobiliare.it di abitazioni ubicati in zona;

Confrontando i diversi valori, e facendone una media, si è verificata in tal modo la plausibilità del valore più probabile.

Di seguito si riportano le tabelle utilizzate.

I. Valori OMI secondo semestre 2023 (Comune di Palermo, zona B3/centrale- Regina Margherita, Re Fedenco, Finocchiaro Aprile, Marco Polo):

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I/R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.450
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1.150
Box	Normale	1.200	1.450



Date le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e i servizi ad esso connessi, qui è da considerare il **valore medio OMI** per "abitazioni di tipo economico" pari ad **€ 1.225/mq** (val. max € 1.150 + val. min. € 780 : 2 = € 965/mq).

2. Valori BORSINO IMMOBILIARE attuali (Comune di Palermo, zona Regina Margherita, Re Fedenco, Finocchiaro Aprile, Marco Polo):

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 880	Valore medio Euro 1.111	Valore massimo Euro 1.342



Publicazione
ripubblicazione o ripro

