

ONE VI ESEC
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTI

ASTE DE GIUDIZIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE DE GIUDIZIARI

ASTE GIUDIZIARIE

Piena prop
al C.E. al fo

via Cappuccini n. 29, p

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 18/10/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, nominava il sottoscritto ing. Pietro Barresi, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 2968, esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 23/10/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del 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. Valentina Spera, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13/11/2024.

In data 28/03/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente al Custode giudiziario e alla presenza degli esecutati.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un singolo immobile identificato come LOTTO UNICO che è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Appartamento sito in Palermo, via Cappuccini n. 29, piano terra, censito al C.F. al foglio 56, part. 644 sub 5.

Diritti reali

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità allo stesso in forza di:

- atto di compravendita del 27/05/2004 in Notaio Giangaspere Sparti rep. 10551, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 10/06/2004 ai nn. 28176/17709, con il quale gli esecutati acquistavano la piena proprietà in regime di comunione dei beni (All. 1).

Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli delle visure catastali, storica e attuale (All. 2 e 3); nell'allegato 4 si riporta la planimetria catastale e nell'allegato 5 l'estratto di mappa.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 6), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale (All. 5)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 6)

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto in oggetto è costituito da un'unità abitativa, censita al C.F. del Comune di Palermo al Fg. 56, p.lla 644, sub. 5 (All. 2, 3 e 4).

L'immobile, ubicato al piano terra con accesso diretto dalla strada, è parte di un edificio costituito da complessive tre elevazioni fuori terra (Foto 1), sito in via Cappuccini n. 29, ricadente in zona semicentrale, densamente edificata, nei pressi delle vie di accesso al centro storico della città.

L'immobile confina a sud con la via Cappuccini, a est, ovest e nord con altre proprietà.

L'unità immobiliare, allo stato attuale si compone di 5 camere, una cucina, un servizio igienico ed un locale lavanderia che è collocato in uno spazio indicato catastalmente come atrio e risulta coperto con struttura metallica e vetro retinato (All. 7). Si evidenzia che il piano di calpestio dell'immobile si trova ad una quota inferiore di circa 20 cm rispetto a quella del marciapiede antistante.

Sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale che consistono nell'ampliamento dei vani di passaggio tra le due camere di ingresso e la cucina, nell'ampliamento del vano di passaggio nella zona disimpegno e la divisione di uno degli ambienti in due camerette, mediante la realizzazione di tramezzi.

L'immobile, che si trova complessivamente in mediocre stato di conservazione a causa della presenza di umidità in quasi tutti gli ambienti, presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica (Foto 2), la cucina è realizzata in muratura (Foto 3).

Il servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica come il rivestimento parietale che si estende per un'altezza di circa 2,00 ml.; sono presenti le seguenti apparecchiature: vasca, bidet, vaso igienico e lavabo incassato su struttura in muratura (Foto 4...6).

Il locale lavanderia presenta copertura in vetro retinato, rivestimento in piastrelle di ceramica solo sulla porzione di muratura dove sono collocati la pila e la lavatrice, le restanti pareti sono tinteggiate e si presentano in cattive condizioni. Sono evidenti i segni di umidità causati dalle infiltrazioni derivanti dalla copertura con conseguenti rigonfiamenti e spellamenti dello strato di finitura delle pareti. In tale locale è collocato uno scaldacqua elettrico (Foto 7...9).

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, in cattivo stato di conservazione; in tutti gli ambienti si rilevano segni di umidità di risalita particolarmente gravi nella zona notte, dove si rilevano segni di umidità anche lungo tutte le pareti e il soffitto (Foto 10...14).



Gli infissi interni sono in legno e vetro (Foto 15), la porta di ingresso è in alluminio anodizzato e vetro protetto da persiane (Foto 1 e 16). L'infisso esterno della camera da letto è provvisto di avvolgibile in materiale plastico (Foto 13).

L'impianto idrico è sottotraccia; l'impianto elettrico è parzialmente fuori traccia, non conforme alla normativa vigente (Foto 7, 17 e 18). L'immobile non è provvisto di certificato di Attestato di Prestazione Energetica.

Si allegano di seguito le foto degli ambienti.





Foto 1 – Vista prospetto



Foto 2 – Pavimentazione



Foto 3 – Cucina



Foto 4 – Servizio igienico



Foto 5 – Servizio igienico



Foto 6 – Servizio igienico



Foto 7 – Lavanderia



Foto 8 – Lavanderia



Foto 9 – Lavanderia



Foto 10 – Umidità di risalita



Foto 11 – Umidità di risalita



Foto 12 – Umidità di risalita



Foto 13 – Umidità alle pareti



Foto 14 – Umidità al soffitto



Foto 15 – Infissi interni





Foto 16 – Infisso di ingresso

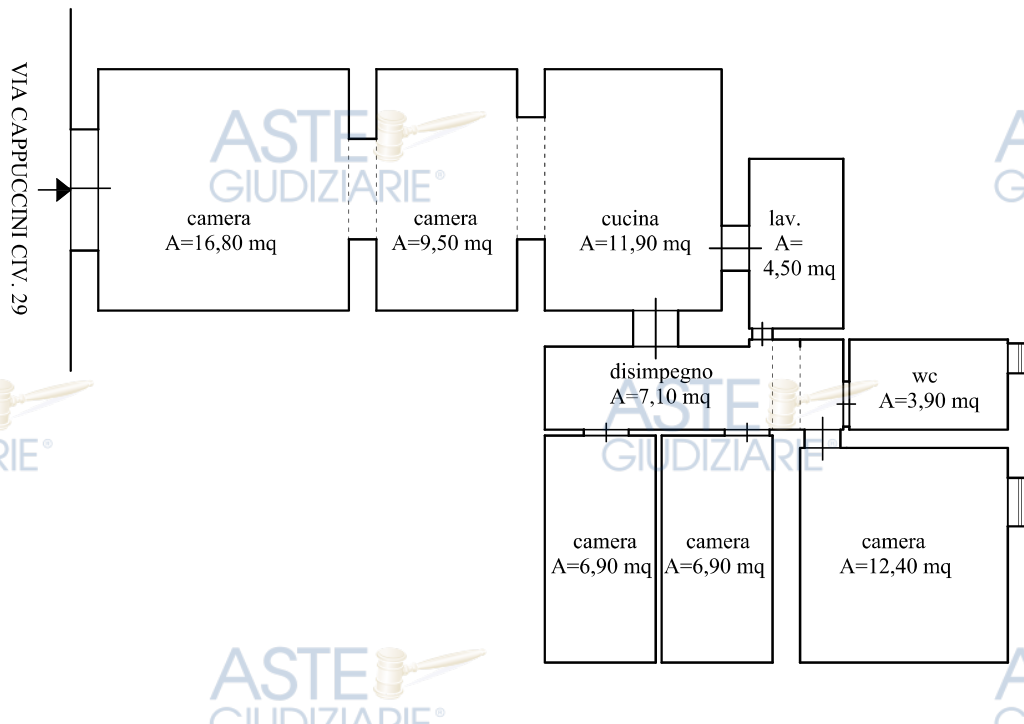


Foto 17 – Impianto elettrico fuori traccia



Foto 18 – Quadro elettrico

Di seguito si riporta la planimetria dell'attuale stato dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento (All. 7)

Superficie utile interna:

La superficie utile interna dell'immobile è calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii.

Identificazione ambienti	Superficie utile interna mq.
Camera	16,80
Camera	9,50
Cucina	11,90
Disimpegno	7,10
Camera	12,40
Camera	6,90
Camera	6,90
Wc	3,90
Totale	75,40

Superficie commerciale:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie lorda commerciale dell'immobile viene calcolata sommando alla superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali, metà dei muri di confine e la superficie delle pertinenze ragguagliate con i coefficienti di ponderazione ivi indicati.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	98,60	100%	98,60
Lavanderia (vano comunicante)	4,50	50%	2,30
Totale			<u>100,90</u>

Altezza utile interna :

L'altezza utile interna è variabile tra i vani da un minimo di 2,80 ml. ad un massimo di 3,20 ml.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

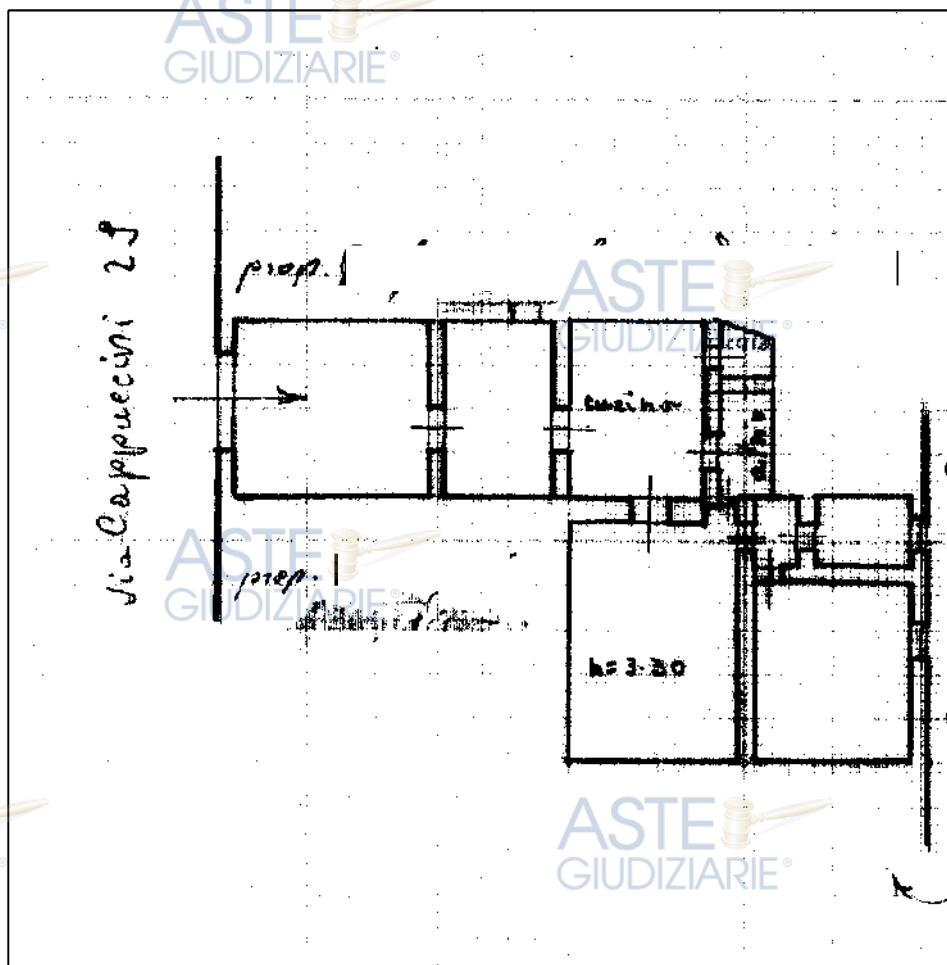
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 56, particella 644, sub. 5, via Cappuccini n. 29, piano T, cat A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 6 vani, superficie catastale 108 mq.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

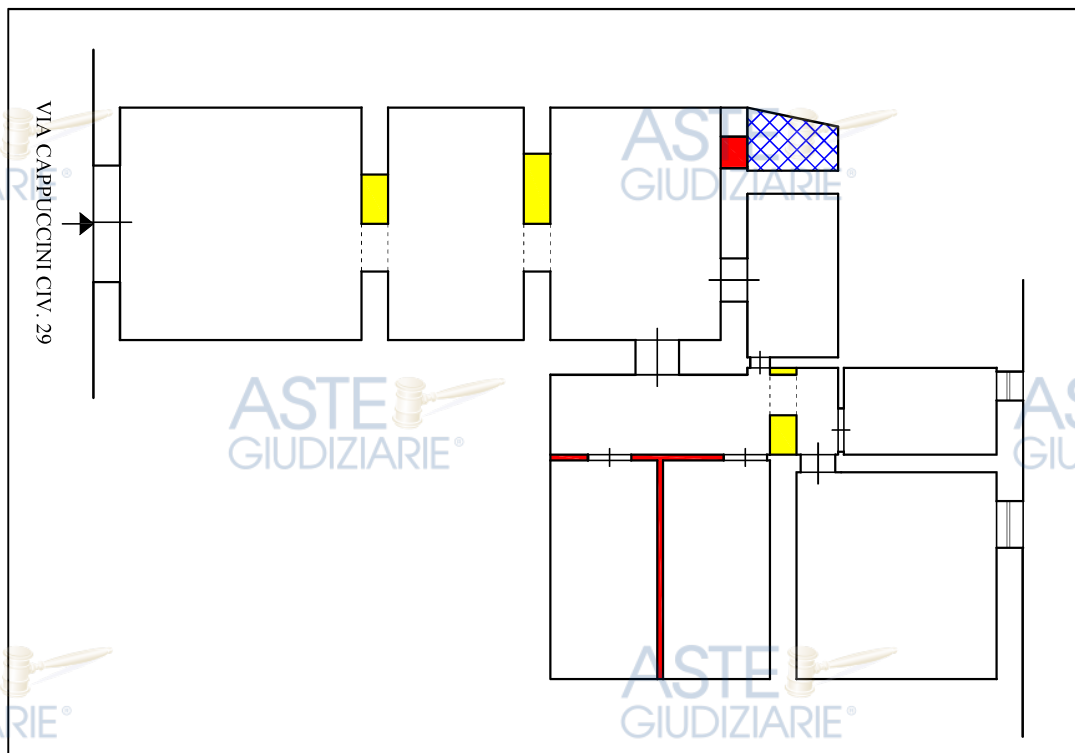
I dati indicati nella visura catastale storica e attuale (All. 2 e 3) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Tuttavia la planimetria catastale dell'immobile (All. 4) non risulta conforme allo stato dei luoghi; si sono rilevate difformità consistenti nell'ampliamento dei vani di passaggio tra le due camere di ingresso e la cucina, l'ampliamento del vano di passaggio nella zona disimpegno e la divisione di uno degli ambienti in due camerette, mediante la realizzazione di tramezzi. Tali difformità sono riportate nell'allegato 8.



Planimetria catastale (All. 4)

Di seguito si riporta stralcio grafico di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale; con il colore giallo si indica la porzione di muratura indicata nella planimetria catastale e non più esistente, in rosso quella costruita in difformità e, con la campitura di colore blu, parte di atrio indicato nella planimetria catastale ma non appartenente all'immobile.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, via Cappuccini n. 29, piano terra con accesso diretto dalla strada, iscritto al C.F. al foglio 46, particella 644, sub 5, cat. A/4. L'appartamento confina a sud con la via Cappuccini, a est, nord e ovest con altre proprietà.

L'unità immobiliare, la cui superficie commerciale è pari a 100,90 mq., allo stato attuale si compone di 5 camere, una cucina, un servizio igienico ed un locale lavanderia collocato in uno spazio destinato ad atrio coperto con struttura metallica e vetro retinato.

L'immobile è stato costruito in data anteriore all'entrata in vigore della legge 1150 del 17 agosto 1942.

Tuttavia sono state riscontrate differenze rispetto alla planimetria catastale consistenti nell'ampliamento dei vani di passaggio tra le due camere di ingresso e la cucina, l'ampliamento del vano di passaggio nella zona disimpegno e la divisione di uno degli ambienti in due camerette, mediante la realizzazione di tramezzi. Per tali difformità si prevede il ripristino mediante la ricostruzione delle porzioni di muratura indicate nella planimetria catastale e la demolizione dei tramezzi costruiti in difformità alla stessa. I costi computati per tali interventi sono detratti dal calcolo del valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) né di certificazione degli impianti.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 52.680,00 (cinquantaduemilaseicentottanta/00 Euro)

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

Il bene è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del 27/05/2004 in Notaio Giangaspere Sparti rep. 10551, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 10/06/2004 ai nn. 28176/17709, con il quale gli esecutati acquistavano la piena proprietà in regime di comunione dei beni (All. 1).

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

Dallo studio degli atti catastali si rileva che la planimetria dell'immobile è stata depositata in data 12/11/1939, che dimostra la realizzazione dell'immobile antecedentemente all'entrata in vigore della legge 1150 del 17 agosto 1942.

Come detto nei paragrafi precedenti, il rilievo dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti nell'ampliamento dei vani di passaggio tra le due camere di ingresso e la cucina, l'ampliamento del vano di passaggio nella zona disimpegno e la divisione di uno degli ambienti in due camerette, mediante la realizzazione di tramezzi (All. 8).

Si prevede il ripristino delle dimensioni dei vani di passaggio perché gli ampliamenti effettuati coinvolgono murature portanti, per i quali è necessaria la preventiva progettazione e autorizzazione degli Uffici del Genio Civile.

Per quanto riguarda la realizzazione delle due camerette va considerato che le stesse risultano prive di finestre; pertanto, si prevede il ripristino dell'unico ambiente originario, mediante la demolizione delle pareti divisorie.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, pari a complessivi € 14.600,00, sono stati stimati mediante Computo metrico estimativo che si riporta nell'allegato 9.

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

L'immobile è abitato dal signor [REDACTED].

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri precedentemente stimati:

Descrizione delle pratiche edilizie da presentare	Costo €
Lavori di ripristino di cui al computo metrico estimativo allegato, redatto con i prezzi unitari desunti dal vigente Prezzario Regione Sicilia del 2024 e con l'ausilio dei costi di mercato	14.600,00
Aggiornamento pratica catastale mediante presentazione di DOCFA	1.000,00
Attestato di conformità degli impianti	500,00
Costi per la redazione della certificazione A.p.e.	200,00
TOTALE in c.t.	16.300,00

I suddetti costi pari a complessivi € 16.300,00 vengono detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 08/05/2025 (All. 10), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 10/06/2004 - Registro Particolare 7484 Registro Generale 28177, Pubblico ufficiale Sparti Giangaspere, Repertorio 10552/3803 del 27/05/2004, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- ISCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 2732 Registro Generale 27577, Pubblico ufficiale Sparti Giangaspere, Repertorio 10552/3803 del 27/05/2004, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- TRASCRIZIONE del 21/11/2023 - Registro Particolare 43961 Registro Generale 56785, Pubblico ufficiale Unep Corte Di Appello Di Palermo, Repertorio 5245/2023 del 17/10/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

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

Non risulta che l'immobile sia gravato da pesi ed oneri.

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

Non risulta costituito un condominio.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili similari per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia. Ho inoltre tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Per tale ricerca mi sono basato sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI), sulle pubblicazioni di alcuni operatori del settore e sulla piattaforma dedicata *Borsinoimmobiliare.it*.

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2024 (All. 11), risulta quanto di seguito:

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona C11:

Semicentrale/ delimitazione: Pitrè-Cappuccini-Pisani-Altofonte-Regione Siciliana

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	985	1.100	L (lorda)

Dai dati pubblicati da Operatori del settore (All.12) risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Appartamento via Cappuccini n. 9, piano 2 s.a., esteso 173,00 mq. Richiesta € 190.000,00	Immobiliare.it	1.098,00

Appartamento Largo Longobardi, piano primo, esteso 160,00 mq Richiesta € 159.000,00	Immobiliare.it	990,00
Appartamento via Colonna Rotta n. 64, piano 3-4 s.a., esteso 188,00 mq Richiesta € 159.000,00	Immobiliare REMAX	845,00

Dai dati pubblicati dal Borsino immobiliare (All. 13), per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Abitazioni 2° fascia	516	586	655

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **100,90 mq**, come di seguito riportato.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	98,60	100%	98,60
Lavanderia (vano comunicante)	4,50	50%	2,30
Totale			<u>100,90</u>

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base delle caratteristiche e delle condizioni generali dell'immobile, il valore unitario di mercato può essere determinato in base alla media dei valori minimi tratti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da quelle degli operatori del settore e dalla piattaforma dedicata del Borsinoimmobiliare.it, e quindi in 740,00 €/mq. $[(€870,00+845,00+516,00) / 3]$.

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, non considerando gli oneri a carico degli acquirenti, risulta pari a: € 74.670,00 (100,90 mq. x 740,00 €/mq.)

Dal valore di stima dell'immobile si detrae l'importo di € 16.300,00 come determinato nel precedente paragrafo 8, $V = € 74.670,00 - € 16.300,00 = € 58.370,00$.

Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile, della diffusa presenza di umidità in tutti gli ambienti, dell'accesso diretto su strada, ritengo di potere applicare un coefficiente di riduzione del valore pari al 5% e pertanto: € 58.370,00 – 5% di € 58.370,00 = € 55.450,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra stimati, è di euro **€ 55.450,00** (cinquantacinquemilaquattrocentocinquanta/00 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto il **valore a base d'asta** risulta pari a: € 55.450,00 – 5% di € 55.450,00 = € 52.677,00 (**che si arrotondano in € 52.680,00**).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Atto di compravendita del 10/06/2004;

ALLEGATO 2 – Visura catastale storica dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano terra, censito al C.F. al foglio 56, p.lla 644, sub. 5;

ALLEGATO 3 – Visura catastale attuale dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano decimo, censito al C.F. al foglio 56, p.lla 644, sub. 5;

ALLEGATO 4 – Planimetria catastale dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano decimo, censito al C.F. al foglio 56, p.lla 644, sub. 5;

ALLEGATO 5 – Estratto di mappa catastale foglio 56, p.lla 644;

ALLEGATO 6 – Mappa estratta da Stimatrix forMaps;

ALLEGATO 7 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;

ALLEGATO 8 – Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;

ALLEGATO 9 – Computo metrico estimativo;

ALLEGATO 10 – Ispezione ipotecarie;

ALLEGATO 11 – OMI valori di mercato;

ALLEGATO 12 – Valori di mercato operatori del settore;

ALLEGATO 13 – Borsino Immobiliare valori di mercato;

ALLEGATO 14 – Documentazione fotografica.

Palermo, 09/05/2025

L'Esperto stimatore
Ing. Pietro Barresi