

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 51/2023

PRISMA SPV S.R.L.

contro

“.....”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MANUELA QUARTUCCIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Villa Caputo n. 16 piano III°

Identificato con il foglio 51 p.lla 720 sub. 4 (Cat. A/4)



Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21.12.2023 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Geometra Filippo Daidone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4478 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10.1.2024 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. Manuela Quartuccio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 25.03.2024.

In data 12.4.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, riguarda il l'unico lotto di vendita che comprende l'immobile pignorato.

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

- *Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Villa Caputo n. 16, al piano terzo, unico al piano salendo la scala condominiale, Annotato al N.C.E.U. di Palermo con il foglio 51 p.lla 720 sub. 4, cat. A/4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 85 mq*

Diritti reali:

Il diritto reale in testa a parte esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- Atto di compravendita del 19.10.2006 in notaio Giuseppe Fernandez Rep. 272247 racc. 5102 registrato presso l'Agenzia di Palermo n. 3 in data 5669/1T, da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (All. 1)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale (All. 4)



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 3)**

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 51, p.lla 720, sub. 4, zona cens. 2, cat. catastale A/4, classe 6 consistenza 4,5 vani superficie catastale mq 85, totale escluse aree scoperte 83, rendita catastale 155,71 (All. 2):

Tipologia: Abitazione

Ubicazione: Palermo, via Villa Caputo n. 16 Piano III° (senza ascensore)

Caratteristiche strutturali struttura in muratura portante con copertura in legno e tegole sovrastanti:

Accessi: Portone di ingresso al vano scala su strada pubblica

Confini: (All. 4)

Nord con p.lla 549

Est con p.lla 778

Sud con via Villa Caputo

Ovest con p.lla 549

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: 4 vani, 1 cucina, 1 w.c., 1 ripostiglio, soppalco con un ulteriore vano e locale di sgombero con altezza ridotta.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione, relativamente agli impianti, non risulta essere stata fornita alcuna certificazione

Attestato di prestazione energetica: fornito da parte esecutata allegato alla presente (All. 16).

Fotografie dei luoghi (All. 5)



Foto n. 1 Panoramica del fabbricato



Foto n. 2



Foto n. 3 porta di accesso al bene



Foto n. 4 vano principale con scala di accesso al soppalco



Foto n. 5 Vista interna dell'immobile



Foto n. 6 Camera da letto



Foto n. 7 Ripostiglio



Foto n. 8 Soggiorno



Foto n. 9 Cucina



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12 Balcone chiuso a veranda

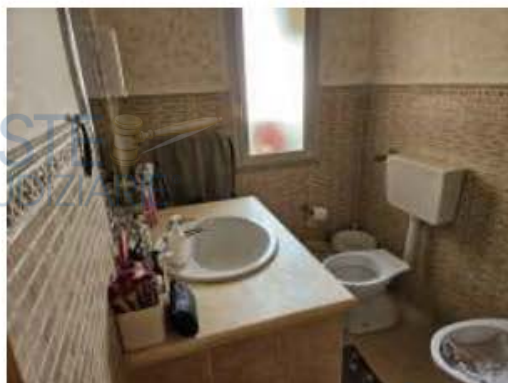


Foto n. 13 Bagno con doccia

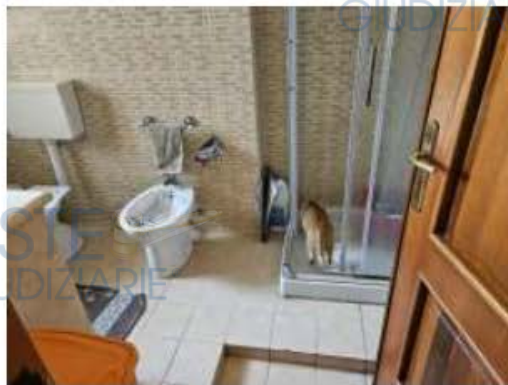


Foto n. 14

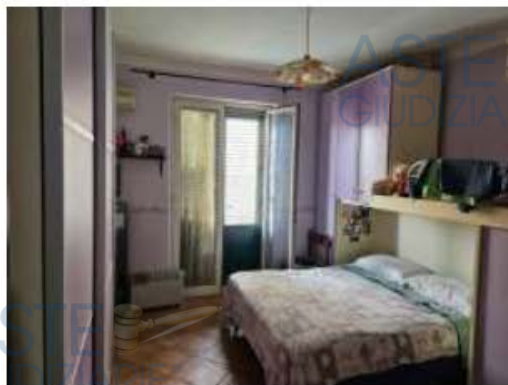


Foto n. 15 Camera da letto

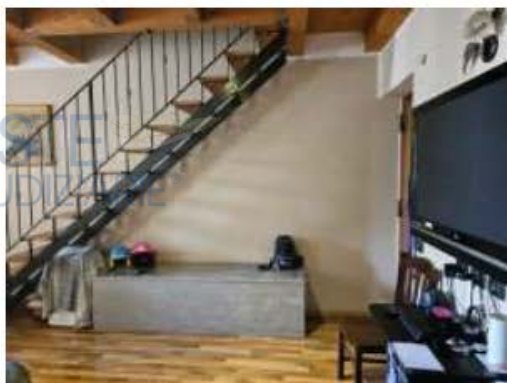


Foto n. 16 Scala di accesso al soppalco

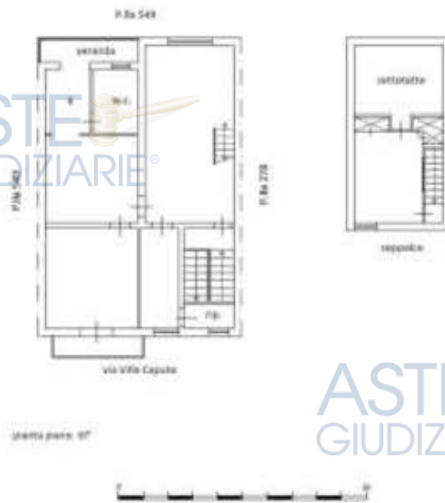


Foto n. 17 tetto del soppalco



Foto n. 18 locale di sgombero realizzato nel sottotetto

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 74 mq

Superficie commerciale: 90 mq

Altezza utile interna: 2,90

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 720, sub. 4, via Villa Caputo n. 16, piano terzo cat. A/4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 85 mq. La visura catastale attuale (All. 2) e quella storica (All. 7), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: "....."

Planimetria catastale (All. 8): lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale relativamente ai seguenti punti (All. 9):

- A. ripostiglio ricavato nel sottoscala
- B. diversa distribuzione interna degli ambienti
- C. chiusura a veranda del balcone attestante sul retro prospetto con eliminazione dell'infilso di collegamento con la cucina
- D. realizzazione del soppalco all'interno del vano di accesso principale ove risulta essere stata ricavata un'ulteriore camera da letto e un locale di sgombero avente altezza ridotta

Relativamente al ripostiglio ricavato nel sottoscala (punto A), si rileva che lo stesso è presente nelle tavole progettuali ma assente nella planimetria catastale, trattasi quindi di un'errata rappresentazione presente nella planimetria catastale.

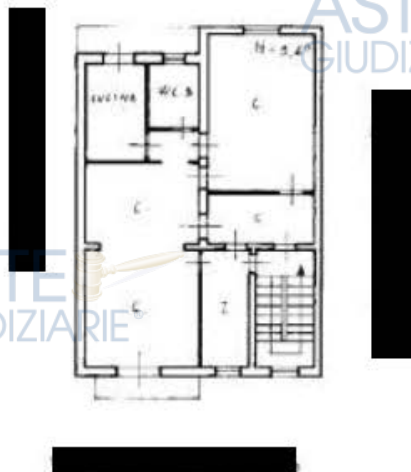
Si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale

Le restanti opere risultano realizzate presumibilmente tra il 2006 (data di acquisto del bene) e la data di accesso dello scrivente sui luoghi da parte dello scrivente (12.4.2024).

Le restanti irregolarità rilevate (punti B, c e D,) realizzate presumibilmente tra il 2006 (data di acquisto del bene) e la data di accesso dello scrivente sui luoghi da parte dello scrivente (12.4.2024), non risultano sanabili vista la presenza di una istanza di condono edilizio ancora pendente (**All. 10**), si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come indicato nelle planimetrie allegate all'istanza di sanatoria.

Per la regolarizzazione catastale della difformità rilevata, punto A, come già accennato, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile.

I costi per la presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile ammontano ad € 50,00 per diritti (oltre eventuale ravvedimento operoso) ed € 600,00 per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione.



Estratto planimetria catastale (All. 8)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)

QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'appartamento, sito in Palermo, via Villa Caputo n. 16, piano terzo.

Composto da: 4 vani, 1 cucina, 1 w.c. 1 ripostiglio, soppalco con ulteriore vano e locale di sgombero con altezza ridotta.

Confinante con:

Nord con p.lla 549

Est con p.lla 778

Sud con via Villa Caputo

Ovest con p.lla 549

Censito al C.F. al foglio 51, p.lla 720, sub. 4.

Dalla consultazione della documentazione in possesso dello scrivente ritirata presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo (All. 10) si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato realizzato abusivamente. Per la regolarizzazione urbanistica del bene risulta essere stata presentata con protocollo n. 48816 del 7.12.2004 istanza di condono ai sensi della L. 326/2003.

In data 1.4.2005 con protocollo n. 67076 veniva integrata la documentazione.

Ad oggi dalla visione del fascicolo edile presso il settore Edilizia Privata del Comune di Palermo si rileva che la pratica non risulta essere stata definita.

Per il completamento del superiore iter amministrativo e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria si dovrà procedere al completo versamento delle somme residue per oblazioni, contributo sul costo di costruzione e per oneri di urbanizzazione, oltre gli interessi sulle superiori somme a far data dalla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Da conteggi effettuati in fogli separati, detratte le somme già versate sulla scorta delle attestazioni di versamento allegate al fascicolo edile, si evince che gli oneri ancora da versare oltre gli interessi nonché per spese tecniche da corrispondere ad un tecnico abilitato per la predisposizione e la presentazione della documentazione ancora da integrare ammontano ad € 21.000,00.

All'interno dell'immobile lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto alle tavole progettuali allegate all'istanza ed in particolare (All. 11):

- chiusura a veranda del balcone attestante sul retro-prospetto con rimozione dell'infisso di collegamento con l'ambiente cucina,
- diversa distribuzione interna degli spazi
- realizzazione del soppalco all'interno del vano di accesso principale ove risulta essere stata ricavata un'ulteriore camera da letto.

Tali superiori interventi non risultano essere sanabili ai sensi della normativa vigente in quanto risulta ancora pendente e non definita la superiore domanda di condono edilizio.

Per tali superiori interventi lo scrivente prevederà il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetrie progettuali, i costi per tali opere di ripristino e messa a norma degli impianti ammontano ad € 6.000,00

Per un totale di € 27.000,00

Per la rettifica della planimetria catastale si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate

- Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile.

I costi ammontano ad € 650,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO € 42.132,50 in cifra tonda € 42.000,00
(quarantaduemila euro)

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

- A ".....", debitrice esecutata, l'intera proprietà dell'immobile in regime di separazione dei beni è pervenuto per atto di compravendita del 19.10.2006 rep. 272247/5102 trascritto il 27.10.2006 ai nn. 66564/37650 da potere [REDACTED] e [REDACTED];

- A [REDACTED] e [REDACTED], la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà dell'immobile era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] (deceduto il 21.6.1998). In data 4.5.2023 ai nn. 21654/17313 risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del de cuius da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del 19.10.2006 rep. 272247;

- A [REDACTED] e [REDACTED] l'area su cui è stato successivamente edificato l'immobile era pervenuta al solo [REDACTED] e alla moglie [REDACTED] in virtù della comunione legale dei beni come di seguito:

- per 2/4 giusta atto di permuta in Not. Stella Salvatore del 1.3.1979 trascritto il 9.3.1979 ai nn. 10506/9211 da potere di [REDACTED] e [REDACTED];

- per 2/4 giusta atto di affrancazione in Not. Diliberto Salvatore coadiutore del Not. Di Chiara Benedetto del 23.10.1970 trascritto il 19.11.1970 ai nn. 38500/30848 da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

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

Dalla consultazione della documentazione in possesso dello scrivente ritirata presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato realizzato abusivamente (All. 10). Per la regolarizzazione urbanistica del bene risulta essere stata presentata con protocollo n. 48816 del 7.12.2004 istanza di condono ai sensi della L. 326/2003.

In data 1.4.2005 con protocollo n. 67076 veniva integrata la documentazione.

Ad oggi dalla visione del fascicolo edile presso il settore Edilizia Privata del Comune di Palermo si rileva che la pratica non risulta essere stata definita.

Per il completamento del superiore iter amministrativo e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria si dovrà procedere al completo versamento delle somme residue per oblazioni, contributo sul costo di costruzione e per oneri di urbanizzazione, oltre gli interessi sulle superiori somme a far data dalla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria:

Da conteggi effettuati in fogli separati, detratte le somme già versate sulla scorta delle attestazioni di versamento allegate al fascicolo edile, si evince che gli oneri ancora da versare oltre gli interessi nonché per spese tecniche da corrispondere ad un tecnico abilitato per la predisposizione e la presentazione della documentazione ancora da integrare ammontano ad **€ 21.000,00**.

All'interno dell'immobile lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto alle tavole progettuali allegate all'istanza ed in particolare **(All. 11)**:

- chiusura a veranda del balcone attestante sul retro-prospetto con rimozione dell'infilso di collegamento con l'ambiente cucina,
- diversa distribuzione interna degli spazi
- realizzazione del soppalco all'interno del vano di accesso principale ove risulta essere stata ricavata un'ulteriore camera da letto.

Tali superiori interventi non risultano essere sanabili ai sensi della normativa vigente in quanto risulta ancora pendente e non definita la superiore domanda di condono edilizio.

Per tali superiori interventi lo scrivente prevederà il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetrie progettuali, i costi per tali opere di ripristino e messa a norma degli impianti ammontano ad **€ 6.000,00**.

Per un totale di € 27.000,00

Per la rettifica della planimetria catastale si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile.

I costi ammontano ad **€ 650,00**



Estratto grafico del progetto autorizzato (All. 10)



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All. 11)

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per la demolizione delle porzioni non regolarizzabili saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato

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 così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica e ripristino delle porzioni con sanabili, con un costo pari a circa **euro 27.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 650,00**, come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **26.7.2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

5. TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 5796 Registro Generale 7156

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 519 del 28/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc. **(All. 13)**)

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. **(All. 2)**

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

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie)

Pimmobile non risulta fare parte di alcun condominio.

Le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, **Pimmobile non risulta fare parte di alcun condominio**

Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

ADOTTATI

Criterio di stima

Sintetico comparativo,

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 **90 mq** così calcolati:

		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale	
			Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
ambien ti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6	88	1,00	88,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	7,2	0,30	2,16
			0,10	
Superficie catastale finale (arrotondata) - la minore fra i due risultati				90

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **il più probabile valore unitario dell'immobile è di euro 1.000,00 €/mq (All. 14)**

Si avrà quindi €/mq 1.000,00 x 90 = € 90.000,00

A tale superiore valore lo scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo vista l'assenza dell'ascensore e l'ubicazione a terzo piano dell'immobile, secondo quando si evince dalla consultazione delle tabelle allegate al **"Consulente immobiliare"** (All. 15) per gli immobili ubicati a III° piano senza ascensore si dovrà applicare un coefficiente correttivo pari **0.80**.

Si avrà quindi:

€ 90.000,00 x 0,80 = € 72.000,00

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 27.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 650,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro € 72.000,00

$V = € 72.000,00 - € 27.000,00 - € 650,00 = € 44.350,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 44.350,00 (quarantaquattromilatrecentocinquanta euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche 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:

$€ 44.350,00 - 5\% = € 44.350,00 - € 2.217,50 = € 42.132,50$

In cifra tonda € 42.000,00 (quarantaduemila euro)

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

Il bene risulta essere pignorato in piena proprietà

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di Compravendita
2. Visura catastale attuale
3. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Documentazione fotografica
6. Planimetria dello stato dei luoghi
7. Visura catastale storica

8. Planimetria catastale
9. Tavola delle difformità catastali
10. Documentazione tecnica
11. Tavola delle difformità urbanistiche
12. Ispezione ipotecaria
13. Certificato di destinazione urbanistica
14. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare
15. Tabelle consulente Immobiliare
16. Attestato di prestazione energetica

Palermo, data 2.8.2024

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Filippo Daidone