

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA V. IMPERIALE

* * * * *

Esecuzione immobiliare promossa da UNICREDIT SPA contro

(n. 520/2017 R.E.)

PERIZIA LOTTO UNICO

DELL'ARCH. FEDERICO CAPRARO RELATIVA A:

**APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA MARGIFARACI N. 179, PIANO T°, ISCRITTO AL
N.C.E.U. AL FOGLIO 52, PARTICELLA 488, SUB 1,**

* * * * *

QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile di cui alla presente perizia, sito in Palermo, via Margifaraci n. 179, piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 52 particella 488 sub 1 (cfr. visura, **All. 1**), appartiene ai signori , nato a il e nata a il , per atto di compravendita del Notaio Maurizio Lunetta, Rep. N. 14167, racc. 4188 del 31/10/2005 (**All. 2**), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo l' 08/11/2005 ai nn. 60935/35218.

La Unicredit spa, creditore procedente, ha pignorato interamente l'immobile così descritto:

“piena proprietà di appartamento sito a Palermo, in via Margifaraci 9/b, oggi via Margifaraci 179, ubicato a terra composto da sala, tre stanze, cucina, wc



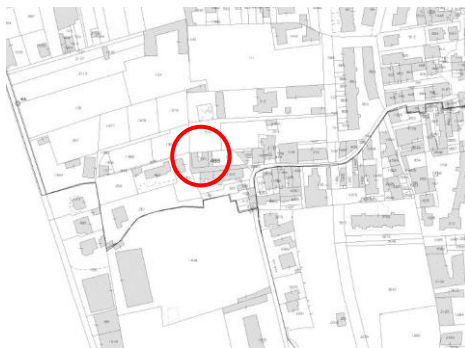
bagno, e corridoio, in catasto al foglio 52, particella 488, sub 1, Fondo Margifaraci, n. 9/B, P.T., categoria A/3, classe 4, vani 5,5, R.C. 227,24 €.”

Al N.C.E.U. l'immobile risulta intestato ai signori _____ nato a _____
il _____ e _____ nata a _____ il _____, proprietari per ½
ciascuno in regime di comunione dei beni.

Di seguito riporto l'immagine satellitare dei luoghi estratta il 06/11/2018 da Google Earth (**Foto 1**) e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 52, nel quale ricade l'immobile (**All. 3**).



FOTO 1 IMMAGINE SATELLITARE, FONTE GOOGLE EARTH, ESTRATTA IL 06/11/18



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 52



L'edificio, su cui insiste l'immobile oggetto di stima, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, ovvero piano terra e due piani soprastanti. Trattasi di una palazzina con caratteristiche popolari di borgata.

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa sul piano terra, e confina: a est con altro appartamento complanare identificato con il subalterno 2 della stessa particella 488, a sud con la via Margifaraci, a ovest con distacco altro fabbricato, ed a nord con la particella 578.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il lotto unico comprende un solo appartamento.

Questo ricade nella borgata popolare di Altarello cioè la zona periferica compresa tra la parte alta di via Perpignano, e l'aeroporto di Boccadifalco. Il tessuto urbano è eterogeneo in quanto sono presenti immobili di recente costruzione ed altri di vecchia fattura.

L'appartamento ha l'ingresso dal numero civico 179, dove attraverso un piccolo un androne condominiale si arriva alla vera e propria porta d'ingresso dell'immobile, entrando a sinistra (**foto 4**).

Nell'androne vi è una scala condominiale che conduce agli appartamenti dei piani soprastanti. Passo ora alla descrizione dell'appartamento vero e proprio.

1) Appartamento

L'appartamento, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 52 particella 488, sub 1, sito in via Margifaraci n. 9/B oggi n. 179, insiste in una palazzina di borgata ed costituito da un unico livello. L'ingresso avviene da un portoncino posto al piano terra, visibile nella **foto n. 2**, insieme all'intero fabbricato (fronte sulla stessa via Margifaraci) nella **foto n. 3**.





FOTO 2 PORTONCINO D'INGRESSO

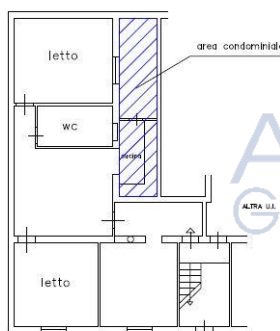


FOTO 3 FRONTE DELL'EDIFICIO SU VIA MARGIFARACI

L'edificio, realizzato intorno al 1960, nasceva come un pian terreno in muratura portante, ma poi negli anni seguenti è stata autorizzata la costruzione dei piani primo e secondo con struttura in cemento armato, così come lo si può vedere oggi.

La copertura è a terrazza piana non calpestabile.

Nella planimetria schematica di rilievo, redatta dal sottoscritto in scala 1:100, riportata nell'allegato 4 e anche qui di seguito in formato ridotto, è possibile vedere la suddivisione interna, e la porzione non considerata perché giacente su area condominiale.



via Margifaraci, n. civ. 179



L'appartamento è composto da saletta d'ingresso, saloncino (**foto 5**), soggiorno (**foto 6**), due camere da letto (**foto 10-11**), un wc munito di vasca da bagno (**foto 12-13**), una cucina (**foto 7**) e una piccola chiostrina interna coperta. (**foto 8-9**)

Questa, dagli atti, non risulta far parte dell'appartamento, anche se di fatto risulta inglobata all'appartamento stesso.

La cucina è posizionata in una veranda nella chiostrina, mentre la restante parte della chiostrina anch'essa coperta con del plexiglas, è utilizzata come ripostiglio. L'altezza interna dell'appartamento è di 340 cm, ma dove vi è il controsoffitto l'altezza utile risulta pari a 297 cm.

I pavimenti sono in gres ceramico (**foto 14-15**). La zona del soggiorno cucina ha un rivestimento, sino ad un metro di altezza, in pietra rustica (**cf. Foto 6**). La restante parte è invece intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco con vetro camera, mentre le persiane esterne sono in legno color verde scuro di vecchia fattura.

L'infisso del bagno è anch'esso in legno, con vetro singolo e presenta una parziale ostruzione in muratura che ne impedisce la totale apertura. (**foto 12-13**).



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

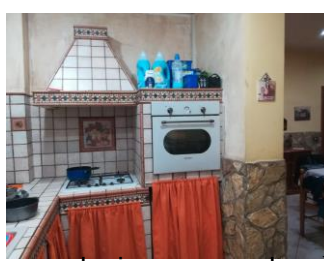


FOTO 7





FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

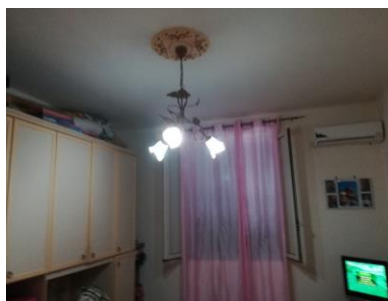


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

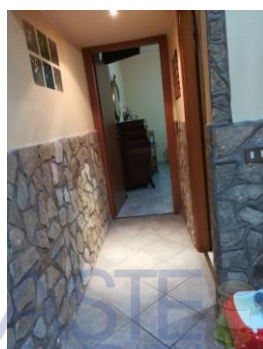


FOTO 14



FOTO 15

Esternamente il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione. E' munito di uno zoccolo rivestito in pietra sino a 1 metro di altezza, mentre la restante parte è intonacato. **(foto 3).**

Dal rilievo diretto dell'abitazione, al netto delle porzioni difformi e ritenute quindi abusive, risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, è complessivamente pari a 102,3 mq.

Non essendovi balconi od altre superfici da conteggiare, la stessa corrisponde con la superficie commerciale ovvero:

102,3 mq

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L' immobile pignorato è iscritto al N.C.E.U. al foglio 52 particella 488 sub 1, del Comune di Palermo, categoria A3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 227,24 e intestato a _____, nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni. (cfr. **All. 1 e 5**)

La planimetria catastale (**All. 6**) non è conforme allo stato di fatto.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà di un appartamento al piano terra, sito a Palermo in via Margifaraci n. 179, composto da saletta d'ingresso, saloncino, due camere, soggiorno cucina, e wc.

La superficie commerciale dell'appartamento è di 102,3 mq.

Al C.F. del Comune di Palermo è riportato al foglio 52 particella 488 sub 1, categoria A3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 227,24.



Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma la planimetria non è conforme.

L'immobile è stato costruito con licenza edilizia, ed è munito di certificato di agibilità, ma vi sono delle difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni e sarà necessario presentare una CILA tardiva. Inoltre vi è una chiostrina interna non inclusa nella proprietà che è di fatto inglobata nell'appartamento, e ciò comporterà un ripristino dei luoghi, riportando la cucina all'interno della proprietà.

Prezzo base complessivo dell' appartamento, nello stato in cui si trova:

€ 62.424,00.

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

L'immobile pignorato è di proprietà dei Sigg. ri _____ e _____, per aver acquistato dai Sig.ri _____ e _____, con atto di compravendita del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato rep. 14167/4188 del 31/10/2005, trascritto ai nn. 60935/35218 dell'8/11/2005. (cfr **All. 2).**

Ai Signori _____ e _____ l' immobile è pervenuto dalla signora _____ per atto del Notaio Gabriella Lupo rep. 13013 del 21/03/2003, trascritto il 17/04/2003 ai nn. 16555/12129.

Alla signora _____, il terreno su cui è stato edificato da lei stessa l'immobile è stato acquistato da _____ con atto di vendita del Notaio Nicolò Ribaudo di Palermo dell'8/10/1959 n. 4473, trascritto ai nn 27774/23946.

Il terreno era relativo alla particella 325 del foglio 52 del Catasto Terreni di _____



Palermo. Nel tipo di frazionamento veniva indicato con 325/C di are 8,66.

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

Il piano terra dell'edificio è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 632 del 16/05/1961, mentre la sopraelevazione dei piani primo e secondo con licenza n. 365 dell'08/03/1962 (**cf. All. 7**).

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 30/10/1971 con prot. 13296 (**cf. All. 8**).

Nel corso del sopralluogo effettuato il 03/10/2019 l'appartamento oggetto di perizia risulta essere stato abusivamente ampliato su un'area scoperta (chiostrina) estranea alla proprietà, afferente al condominio. Inoltre la distribuzione interna è stata modificata eliminando alcuni tramezzi.

Di seguito le difformità riscontrate in dettaglio:

Appartamento

- a) E' stato rimosso l'infisso esterno spostando la cucina nella chiostrina esterna dove è stata creata una veranda
- b) E' stato eliminato qualche tramezzo

Pertanto, per regolarizzare l'immobile, occorrerà riportare all'interno della proprietà la cucina, eliminando la veranda che insiste sull'area esterna e ricollocare l'infisso.

Per quanto riguarda invece la diversa distribuzione degli spazi interni è possibile presentare una CILA tardiva il cui costo è pari a circa 2.000 euro di cui 1.000 di sanzione e 1.000 di spese tecniche.

Successivamente, ad opere completate, occorrerà presentare la variazione



catastale, l'Ape e la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Considerando il costo delle spese tecniche della CILA (2.000 €), della variazione catastale (400 €), dell'Ape e della Sca (1.000 €), nonché della tassa di presentazione, può stimarsi la somma di euro 3.400,00.

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

L'appartamento è al momento utilizzato dagli esecutati come abitazione.

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

Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato, o altri vincoli.

• **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Occorrerà spostare la cucina all'interno della proprietà rimuovendo la veranda che insiste sulla chiostrina condominiale, e ripristinare l'infisso. Presentare una CILA tardiva, relativa variazione catastale, e Sca.

• **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 08/11/2005 ai nn. 60936/19650 in dipendenza dell'atto di mutuo a favore del Banco di Sicilia spa, contro e , per la quota di ½ ciascuno, sull'immobile sito a Palermo, in via Margifaraci n. 179, piano T, vani 5,5, in Catasto al Foglio 52, particella 488, sub 1.

PIGNORAMENTI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- Pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Spa, trascritto il 18/07/2017 ai nn. 27966/21357 nascente da atto giudiziario (Tribunale di Palermo) rep. 4068 del 12/07/2017, contro e , per la quota di ½ ciascuno della proprietà in regime di comunione legale dei beni, sull'immobile sito a Palermo, in via Margifaraci n. 179, piano T, vani 5,5, in Catasto al Foglio 52, particella 488, sub 1.

DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

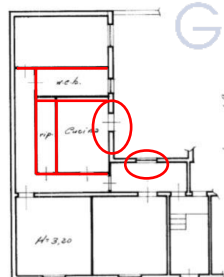
Le difformità consistono nell'ampliamento sulla chiostrina condominiale, e nell'eliminazione di alcuni tramezzi interni. Come è possibile vedere dal confronto con il progetto presente al Comune e in allegato (**All.9**).

Occorre pertanto riportare all'interno la cucina, liberando la chiostrina condominiale, e presentare una CILA tardiva per regolarizzare le variazioni interne. L'importo presuntivo delle spese tecniche, può essere stimato in € 3.400,00 che viene detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta insieme al costo delle opere edili.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono presenti difformità catastali.

Le stesse riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni come meglio evidenziato nel grafico sottostante, e per la posizione di alcune finestre. In rosso i tramezzi non più esistenti o in posizione differente. La porta finestra della cucina è stata rimossa. La finestra dell'ingresso non è presente.



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

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non risulta che vi siano oneri gravanti sugli immobili pignorati.

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non vi è alcun Condominio costituito. Pertanto non vi sono debiti documentati relativi all' immobile.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

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 storici 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 simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale 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. Inoltre è da osservare che 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 questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per la stima mi sono basato su dati dedotti da avvisi di vendita ricavati da avvisi di Agenzie Immobiliari (**Allegato 10**) per immobili simili ubicati nella stessa zona, confrontati con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al primo semestre dell'anno 2019 (**Allegato 11**). Questi ultimi, per la zona *“Periferica/Delimitazione: Di Blasi, R. Siciliana, Pitre, Aereoporto Boccadifalco”* di Palermo, codice di zona D14, nello stato conservativo *“normale”*, riportano per le *“abitazioni di tipo economico”* un valore compreso fra un minimo di 760,00 €/mq. e un massimo di 980,00 €/mq.

Nella tabella sottostante, ho riportato una sintesi degli annunci di vendita ritrovati in rete per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. I dati selezionati per zona e tipologia, sono sufficienti ad individuare un valore medio da mettere in relazione con i dati ufficiali dell'Omi. Si riporta di seguito la tabella nella quale sono indicati: l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile in vendita, la superficie, la richiesta economica per la vendita, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione, note varie e l'indirizzo.

Agenzia Immobiliare	Descrizione sintetica	Superficie mq	Richiesta economica (€)	Importo unitario (€/mq)	Anno di costruzione	Note	Indirizzo
cascino e Vaglica imm	Appartamento piano T	90	45000	500	1965	piano Terra	via margifaraci
cascino e Vaglica imm	Appartamento 1 piano	78	45000	577	1970	senza asc.	via Altarello
tecnocasa	Appartamento 1 piano	80	55000	688	1970	senza asc.	via fiumefreddo
cascino e Vaglica imm	Appartamento 1 piano	50	62000	1240	1960	senza asc.	via Anapo
Immobiliare.it	Appartamento 5 piano	85	95000	1118	1980	con asc.	Fondo Margifaraci
Tecnocasa	Appartamento 1 piano	50	55000	1100	1960	senza asc.	via carlo del Prete
media				870			



Osservando i dati, considerati validi ai fini della comparazione, si può notare che i valori unitari variano da un minimo di 500,00 €/mq. ad un massimo di 1.240,00 €/mq. L'ampiezza di questo range può trovare giustificazione nella diversa vetustà degli immobili stessi, nel loro grado di finitura nonché della precisa ubicazione che può essere diversa se si tratta di una strada principale, piuttosto che in una strada secondaria.

Considerato che si tratta di valori di richiesta soggetti a trattativa, e considerato che il valore medio tra quelli selezionati è pari a 870 €/mq, si può assumere come ordinario, con stato di manutenzione "normale", il valore di 800,00 €/mq, in linea con i valori riportati dall'Omi come ultimo semestre 2019 che variano per l'appunto da 760,00 €/mq. a 980,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico.

La superficie commerciale del bene pignorato è pari a 102,3 mq., pertanto il valore commerciale dell'immobile è pari in c.t. a € 81.840,00 (800 €/mq. x 102,3 mq.). A tale valore occorre sottrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica pari a 3.400 euro e 5.000 euro per riportare la cucina all'interno dell'immobile rimuovendo la veranda che si protrae sulla chiostrina condominiale.

Il valore di mercato dell'immobile quindi può essere stimato in 73.440,00 euro (81.840 – 8.400).

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 15% circa.

Pertanto il valore a base d'asta dell'appartamento oggetto di esecuzione



nello stato in cui si trova può essere stimato in € 62.424,00.

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile è di proprietà per intero dei due esecutati, pertanto la stima degli immobili è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 17/02/2020

Il C.T.U.

arch. Federico Capraro

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Visura catastale attuale dell'immobile iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 52 part. 488 sub 1

Allegato 2 – Atto di compravendita del 31 ottobre 2005, del Notaio Lunetta

Allegato 3 – Estratto di mappa, scala 1:2000

Allegato 4 – Planimetria schematica di rilievo dell'appartamento. scala 1:100

Allegato 5 – Visura storica catastale dell'immobile iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 52 part. 488 sub 1

Allegato 6 – Planimetria catastale appartamento

Allegato 7 – Licenze edilizie n. 632 del 1961 e 365 del 1962

Allegato 8 – Certificato di Abitabilità/agibilità prot. 13296 del 30/10/1971

Allegato 9 – Grafici di progetto depositati in Comune

Allegato 10 – Annunci immobiliari

Allegato 11 – Valori immobiliare OMI- anno 2019- semestre 1

Allegato 12 - Documentazione fotografica

Allegato 13 - Verbale di sopralluogo

