

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 54/24

CREDITORE PROCEDENTE SAPHIRA SPV SRL

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. COSTANZA SIVIGLIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

IMMAGINE



Appartamento via Mariano Campo 8 Palermo

PREMESSA

Con provvedimento del 12-9-24 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n.3670 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16-9-24 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data 20-9-24 provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv Costanza Siviglia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo.

In data 21-10-24 congiuntamente al custode giudiziario, veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile n. 1.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

-unità immobiliare sita nel Comune di Palermo via Mariano Campo 8, scala B int 4 p.1[^] allo NCEU zona 2, categ.A3, cl.6, consistenza 4,5 vani Fg.89 p.lla 1806 sub 22, rendita €.255,65

Diritti reali

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello nella titolarità degli esecutati.

A [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto di divisione del 31-1-17 in Notaro Maria Bonomo, trascritto 3-2-17 ai nn. 4210/3343 contro i germani [REDACTED] [REDACTED] **(all.8).**

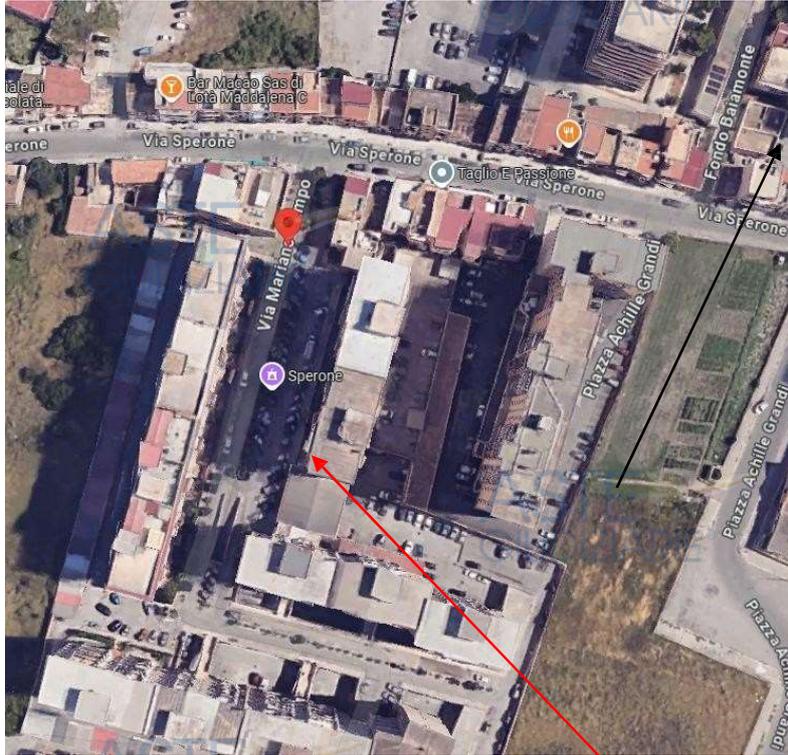
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale storica assunta dallo scrivente **(all.9).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix for Maps **(all.4)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

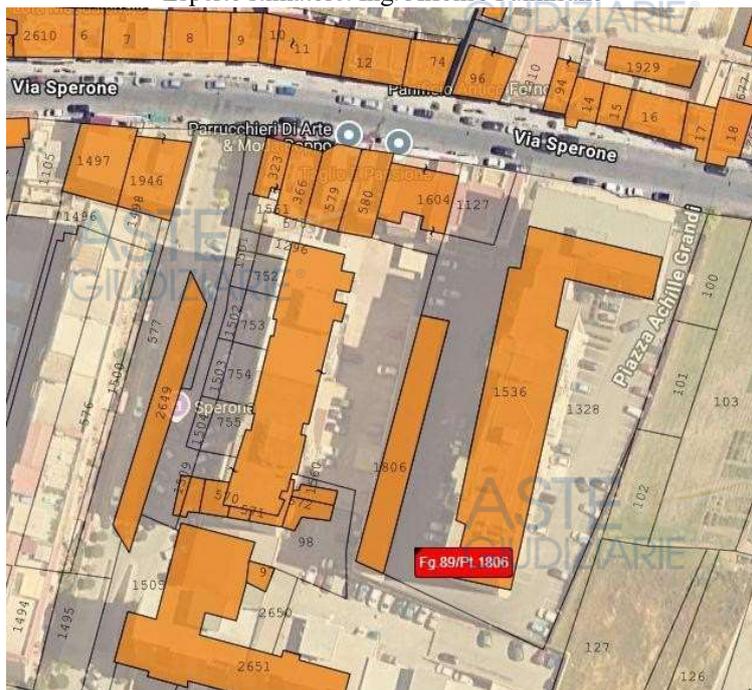


Ortofoto attuale (da Google Earth)
(all.2)



Estratto di mappa
(all.3)





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix for Maps
(all.4)

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

Il lotto è costituito da un appartamento censito allo NCEU del Comune di Palermo al Fg.89, p.lla 1806 sub 22, cat. catastale A/3, vani catastali 4,5, r.c. 255,65:

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Via Mariano Campo n.8 scala B p.1[^], int 4, di fronte salendo la scala

Caratteristiche strutturali c.a.

Accessi: via Mariano Campo

Confini: via Mariano Campo, proprietà [REDACTED] da due lati.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: 4,5 vani catastali

Descrizione: appartamento facente parte di un fabbricato di 8 elevazioni f.terra, pavimenti in ceramica, porte del tipo tamburato con rivestimento in mogano e una porta con quadrelli di vetro, porta di accesso corazzata, intonaco stuccato, cucina ricavata nella veranda in

alluminio preverniciato. Nelle strade dell'insediamento residenziale vi è possibilità di parcheggio; i posti macchina non sono numerati ed è stato riferito che non sono sufficienti.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso; è stato riferito che circa 20 anni addietro sono stati effettuati dei lavori relativi allo spostamento della cucina in una parte della veranda e rifacimento del wc con relativi adeguamenti degli impianti idrico ed elettrico; per il resto, lo stato di fatto distributivo attuale è il medesimo della planimetria catastale del 1980, a parte la veranda.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non ne è dotato; costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 200,00

Fotografie dei luoghi



f.to 1



f.to 2



f.to 3



f.to 4



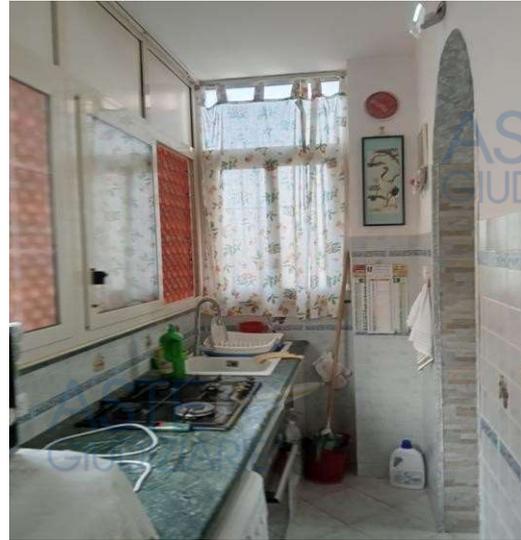
f.to 5



f.to 6-



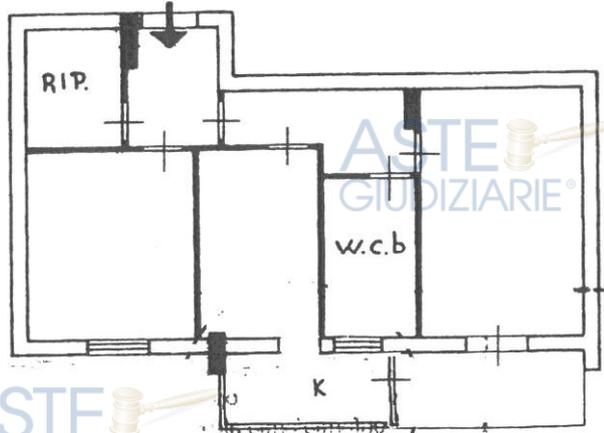
f.to 7



f.to 8



f.to 9



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi
(all.5)

Superficie utile interna: mq.56,00

Superficie commerciale: mq.70,00

Altezza utile interna: mt.3,20

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

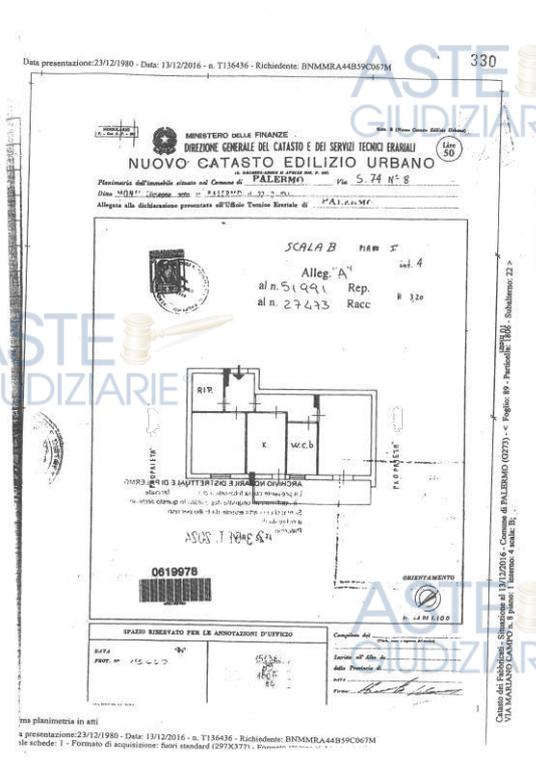
-unità immobiliare sita nel Comune di Palermo via Mariano Campo 8, scala B int 4 p.1^
allo NCEU zona 2, categ.A3, cl.6, consistenza 4,5 vani Fg.89 p.lla 1806 sub 22, rendita
€.255,65

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

La visura catastale storica (all.9), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

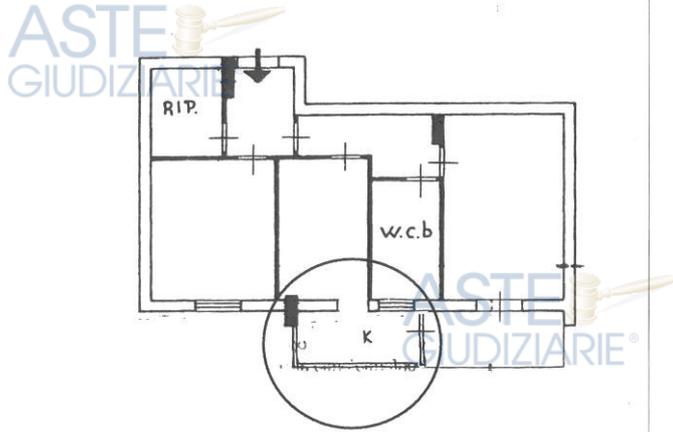
Intestatari catastali dell'immobile: l'esecutato

Planimetria catastale: vi è allineamento tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale datata dic 1980, a parte la veranda; in proposito, come si legge al paragrafo n.6, essa non è sanabile in quanto costituisce superficie utile visto che vi è stata realizzata la cucina; dovendosi procedere con la dismissione non si prevede procedura DOCFA catastale.



Planimetria catastale

(all. 6)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale
(all. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un immobile per civile abitazione, ubicato a Palermo via Mariano Campo 8, scala B, piano 1[^], int. 4.

Composto da 4,5 vani catastali. Confinante con via Mariano Campo e proprietà [REDACTED] da due lati.

Censito al C.F. al foglio 89, p.lla 1806 sub 22

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla veranda dove è stata realizzata la cucina; vi è licenza edilizia n.324 del 29-3-1974 ed è stato rilasciato certificato di abitabilità prot 15595 del 2-12-1980; l'immobile non è conforme all'abitabilità in ordine alla veranda, in parte della quale è stata realizzata la cucina, quindi trattasi di superficie utile non sanabile; necessita la sua dismissione.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 65.000 (sessantacinquemila euro).

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

Pignoramento trascritto il 5-2-24

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, come indicato:

- a [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto di divisione del 31-1-17 in Notaro Maria Bonomo, trascritto 3-2-17 ai nn. 4210/3343 contro i germani [REDACTED]
- ai germani [REDACTED] era pervenuto per la quota di 20/30 per denuncia di successione di [REDACTED] deceduta il 17-5-16, presentata il 16-11-16 annotata al n.3424 vol.9990, trascritta il 23-11-17 ai nn.46413/36005; l'accettazione tacita di eredità veniva trascritta il 3-2-17 ai nn.4209/3342.
- inoltre, per la quota di $\frac{1}{2}$, per denuncia di successione di [REDACTED] deceduto a il 25-2-15, presentata il 5-6-15 annotata al n.1881 vol.9990, trascritta il 4-7-16 ai nn.26159/20141, che si devolveva per la quota di 5/30 alla coniuge [REDACTED] e per la quota di 2/30 ciascuno ai figli; l'accettazione tacita di eredità veniva trascritta il 4-7-16 ai nn.26159/20141.
- a [REDACTED] era pervenuto in parti uguali per compravendita in notaro Salvatore D'Ippolito del 9-1-81 rep 17754/6280 trascritto il 30-1-81 ai nn.4133/3452 da potere di [REDACTED] nato a Pa il 22-2-29.

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

Nell'atto di provenienza reperito dallo scrivente si legge che la costruzione è stata realizzata giusta licenza edilizia 324 del 29-3-1974 ed è stato rilasciato certificato di abitabilità prot 15595 del 2-12-1980 (**all.12**).

Vi si legge inoltre che, successivamente, non sono state apportate modifiche soggette a provvedimento edilizio.

Lo scrivente, dopo avere fatto richiesta di accesso agli atti, si è recato al Comune di Palermo per assumere la relativa documentazione nelle date 2 e 4-10-24. In tali occasioni ha assunto la licenza edilizia e l'abitabilità indicate. Si attenziona che, nel corposo fascicolo che

si riferisce a 5 fabbricati, è presente una planimetria di progetto che nulla c'entra con lo stato di fatto e con la planimetria catastale che è allineata invece all'abitabilità.

Sostanzialmente, per quanto si è potuto appurare, la planimetria catastale datata 23-12-80 è allineata a quanto descritto nell'abitabilità datata 2-12-80 ma non ai disegni di progetto.

In merito all'allineamento tra il catastale e l'abitabilità, si evidenzia che l'unica differenza è che nell'abitabilità si parla, tra l'altro, di una cameretta che non esiste mentre esiste una saletta d'ingresso che non viene menzionata; i due spazi, possibilmente, sono stati scambiati; infatti, nella descrizione degli altri appartamenti, viene indicata la sala d'ingresso.

Non è il primo caso che i disegni di progetto non corrispondano alla descrizione dell'abitabilità; quindi si dà affidamento all'abitabilità e alla planimetria catastale; rispondendo lo stato di fatto ad esse, **lo scrivente si esprime positivamente, a parte quanto si illustra nel seguito in merito alla veranda da dismettere, in merito alla regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma comunque raccomanda all'eventuale acquirente di compiere, prima dell'acquisto, tutte le verifiche che dovesse ritenere necessarie.**

Si precisa che, in parte del balcone, sul prospetto principale, è stata realizzata una veranda in alluminio ma soprattutto che la sua superficie è divenuta superficie utile in quanto **vi è stata realizzata la cucina;** in proposito l'esecutato ha riferito, durante il sopralluogo, che tali lavori sono stati realizzati circa 20 anni addietro senza titolo abilitativo da parte del Comune. **Tale abuso non è sanabile;** di conseguenza la relativa superficie non verrà contabilizzata come utile ai fini della stima e si prevederà la sua dismissione detraendone i costi dalla stima che, da un preventivo di massima, sono pari a circa €.10.000.

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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

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

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

- restituzione in pristino della veranda e rifacimento della cucina nell'originaria stanza, compreso spese tecniche e al Comune, con un costo pari a circa euro 10.000,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione A.P.E. con un costo pari a euro 200,00;

Tot.in c.t. €.10.000

Il suddetto costo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile del 7-2-24 in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente in data 22-10-24 (**all.11**) sull'immobile pignorato non grava altro che la trascrizione del pignoramento di cui è causa.

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

Dalla concessione edilizia, dalla relazione notarile, dall'atto di provenienza e dalla visura catastale non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

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

Nella visura catastale e nell'atto di provenienza non si legge che l'immobile sia gravato da censo, livello e uso civico; lo scrivente, in data 17-9-24 ha scritto al commissario per la legittimazione degli usi civici, chiedendo di accertare l'esistenza di usi civici sull'immobile in trattazione; in data 18-9-24 il dirigente ha scritto che l'immobile non è gravato da diritti di uso civico (**all 14**).

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

Lo scrivente ha contattato l'amm.re del condominio e così riferisce:

- per il fabbricato è stato redatto il regolamento condominiale ma non è stato trascritto
- non vi sono parti comuni
- vi sono complessivi 311 appartamenti complessivi e 150 posti macchina; i posti macchina non sono numerati
- le spese ordinarie condominiali sono circa €30/40 mensili
- non vi sono spese straordinarie già deliberate/non pagate
- non vi sono spese condominiali insolute
- non vi sono pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale.

A seguito di richiesta scritta, in data 4-11-24, ha poi trasmesso la tabella millesimale e il bilancio condominiale (**all.15**); nella tabella si legge che i millesimi tab 1 sono 25,19 e tab 2 17,33.

Ha infine riferito che l'insediamento abitativo non ha più nulla di residence e di privato; la via Mariano Campo, dove prospettano 7 edifici, è a tutti gli effetti una via pubblica.

L'esecutato ha riferito che le spese di acqua sono circa €45 bimestrali.

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

Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo facendo riferimento ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate **(all.10)**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 70,00 come da visura catastale che utilizza i criteri ex DPR 138/1998.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati OMI sopra indicati i valori di stima unitari nella zona D4 dove ricade la via Mariano Campo, per il 2° semestre 2023, per abitazioni di tipo civile, sono tra €/mq.950 ed €/mq.1.300.

Lo scrivente precisa in merito che l'immobile si trova all'interno del quartiere Sperone, quartiere economico popolare non molto ambito; è comunque inserito all'interno di un insediamento abitativo tipo residence anni 80 ben tenuto, con numerosi fabbricati in c.a. ben tenuti e trattasi di un appartamento ben tenuto.

Su internet sono stati rinvenuti appartamenti nella stessa zona con valori unitari un po' superiori ad €/mq.1.000; considerato che trattasi di offerte di vendita e non di contrattazioni, si può considerare un valore inferiore, bilanciato poi dalla modesta quadratura che aumenta il prezzo unitario; si assume quindi in c.t. il valore di €/mq.1.100. Tale importo unitario è nella media del range dei valori dell'Agenzia delle Entrate.

$Mq.70 \times €/mq.1.100 = \text{Euro } 77.000$

Come ricavato in risposta al quesito n.8, dal valore di stima dell'immobile si detraggono €10.000

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà ridotto in c.t. di euro 10.000

$V = €77.000. - €10.000. = \text{in c.t. } €67.000$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 67.000 (sessantasettemila euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva con le relative differenze tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, si applica, come indicato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del **5%**.

Pertanto:

$\text{€}67.000 - 5\% \times \text{€}67.000 = \text{€}63.650$ che si arrotondano ad **€65.000**

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 ALLEGATI

Documentazione fotografica e grafici riportati anche nel testo della relazione

ALLEGATO 1	documentazione fotografica
ALLEGATO 2	ortofoto attuale
ALLEGATO 3	estratto di mappa
ALLEGATO 4	raffronto tra ortofoto e mappa
ALLEGATO 5	planimetria stato attuale
ALLEGATO 6	planimetria catastale
ALLEGATO 7	planimetria di rilievo dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

Altri allegati

ALLEGATO 1	documentazione fotografica
ALLEGATO 8	atto di provenienza (divisione)
ALLEGATO 9	visura catastale storica
ALLEGATO 10	quotazioni immobiliari
ALLEGATO 11	visura ipotecaria aggiornata
ALLEGATO 12	concessione edilizia, disegni di progetto, abitabilità
ALLEGATO 13	domanda di accesso agli atti pratiche edilizie, protocollo e risposta del Comune
ALLEGATO 14	istanza alla regione e risposta in merito ai diritti di usi civici
ALLEGATO 15	bilancio condominiale e millesimi

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



Palermo, li 11-11-24



L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Alfonso Palmisano

