

ANTONINO DI MARIA



Architetto

via L. Orlandino, 39 • 90146 PALERMO

Tel. 091.8946278 • cell. 339.3858368

adimaria@libero.it

antonino.dimaria@archiworldpec.it

C.F. DMRNNN65L20G273V

P.I. 05384110820

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutivo

Dott.ssa A. Lupo

Esecuzione Immobiliare

N° 839/2017

promossa da

Unicredit S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA
TECNICA
D'UFFICIO**

Note:

■ **Perizia per pubblicità**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prossima Udienza: 02 aprile 2020

Palermo, 28 febbraio 2020



INDICE



- PREMESSA
- I QUESITI
 - N. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
 - N. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
 - N. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
 - N. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
 - N. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
 - N. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
 - N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
 - N. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
 - N. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
 - N. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
 - N. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
 - N. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*
 - N. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- APPENDICI
 - Planimetria appartamento
 - Fotografie
- ALLEGATI
 1. Verbale di primo accesso
 2. Titolo di proprietà - Compravendita del 05/03/2009
 3. Visura catastale attuale
 4. Visura catastale storica
 5. Planimetria catastale
 6. Sovrapposizione Estratto di mappa/Foto satellitare
 7. Visura Catasto Energetico
 8. Tabella valori Omi
 9. Schede per comparazione immobili





PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Antonino Di Maria iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Palermo al n° 2894,

- è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con decreto del 19 aprile 2019
- ha accettato l'incarico con comunicazione trasmessa in data 30 aprile 2019
- ha effettuato il *Controllo preliminare*, unitamente al Custode Giudiziario avv. Elma Mangione, verificando la completezza della documentazione, e trasmesso l'Allegato n. 2 in data 11 agosto 2019.

I quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, elencati nel Decreto di nomina, riguardano il seguente immobile citato nell'atto di pignoramento:

**appartamento per civile abitazione sito in Palermo
via San Filippo n. 15, scala A, 1° piano**

composta da cinque vani ed accessori

oltre soffitta di pertinenza al 3° piano;

iscritto al N.C.E.U. di Palermo, foglio 72, particella 613, sub 14

di proprietà di -----

Effettuato il *Sopralluogo* in data 23 gennaio 2020 alla presenza del Custode Giudiziario, come riporta il Verbale di primo accesso redatto dallo stesso Custode (*Allegato n. 1*), si è successivamente proceduto nell'attività di ricerca presso gli uffici tecnici, di analisi, verifica e studio di tutti i dati raccolti, di restituzione grafica del rilievo geometrico e di valutazione del bene indicato, al fine di rispondere ai quesiti posti.



QUESITO N. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati -----
-----, rispettivamente per la quota di 4/7 e di 3/7.

Le quote pari a 3/7 -----
forza dell'atto di compravendita -----
-----i. (Allegato n. 2)

La quota di 1/7 ----- è pervenuta in forza di denuncia di successione -----

I dati di identificazione catastale del bene in oggetto corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento: **Catasto Fabbricati Comune di Palermo, foglio 72, particella 613, sub 14 (Allegato n. 3).**

Ad ulteriore verifica, al fine di una maggiore esattezza dell'individuazione del bene, si è eseguito il raffronto tra una immagine satellitare e la mappa catastale, il quale ha confermato l'esatta corrispondenza. (Allegato n. 6)

Per la natura e le caratteristiche del bene in oggetto si procede alla formazione di un **unico lotto.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO N. 2:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile oggetto della presente descrizione è un **appartamento**, facente parte di un edificio di civili abitazioni, sito in Palermo, zona Borgo Ulivia, in prossimità dello svincolo Bonagia dell'asse circonvallazione/via Regione Siciliana.

Esso è precisamente **ubicato in via San Filippo n. 15**.

L'edificio fa parte di un sistema residenziale basato sulla ripetitività di un'*insula* composta da quattro edifici, alti quattro piani, disposti attorno ad una corte quadrata semi pubblica. Si tratta di un tipo di edilizia economica popolare realizzata nei primi anni '70, compresa tra le vie Villagrazia, San Filippo e Regione Siciliana, meglio conosciuta con il nome di "*Case GESCAL*", nate appunto attraverso il Fondo di Gestione Case per i Lavoratori e successivamente acquisite dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo.

L'edificio, realizzato in struttura intelaiata di calcestruzzo armato, è composto da quattro livelli fuori terra, oltre al piano sottotetto; il piano terra, evidentemente previsto, ab origine, come vano pilastrato (costruzione su *pilotis*), è suddiviso in magazzini e garage privati. Esso è dotato di due scale, ciascuna con portineria indipendente. Quella contrassegnata dal numero civico 15 (scala A) consente l'accesso all'appartamento oggetto della presente Relazione.





L'ingresso della scala A, contrassegnata dal numero 15.



L'androne.

Una cancellata precede il portone di ingresso, varcato il quale ci si trova dinanzi alla rampa di scale. L'edificio non è dotato di ascensore.

Ogni piano (1°, 2° e 3°) è costituito da due appartamenti; al quarto piano si trova il locale cantine, ovvero un corridoio attraverso il quale si accede alle singole cantine pertinenze esclusive di ciascuna unità di abitazione.



La rampa che conduce al primo piano.

L'appartamento che ci si appresta a descrivere si trova al primo piano a destra salendo le scale, identificato dal numero di interno 2.

La sua superficie è pari a circa 130,00 mq. a cui si aggiungono 15,00 mq. circa di balconi; la sua altezza interna utile è circa 2,85 mt. .

Esso si affaccia sulla via San Filippo e, sul retro, verso un ampio spazio verde che rappresenta una vera e propria corte tra gli edifici.

È suddiviso in **un ingresso, quattro camere, corridoio, cucina, doppi servizi e veranda; è dotato di due lunghi balconi, uno per ogni prospetto.**



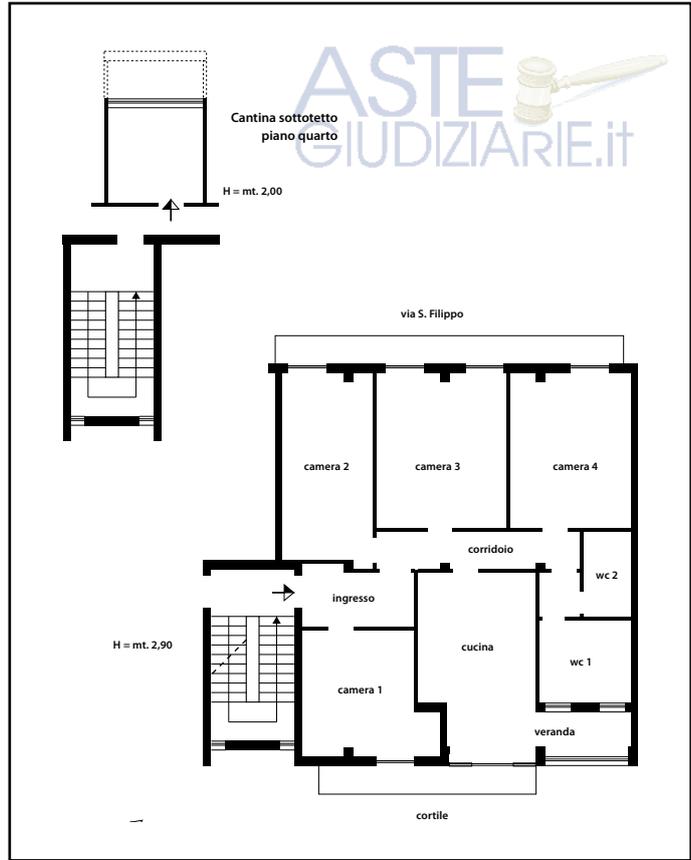
Il prospetto posteriore.



È, infine, completato dalla **cantina/soffitta** di esclusiva pertinenza, ubicata, come detto, sottotetto al quarto piano, estesa circa 9,50 mq. avente un'altezza utile di 2,00 mt. (Appendice - Planimetria appartamento).



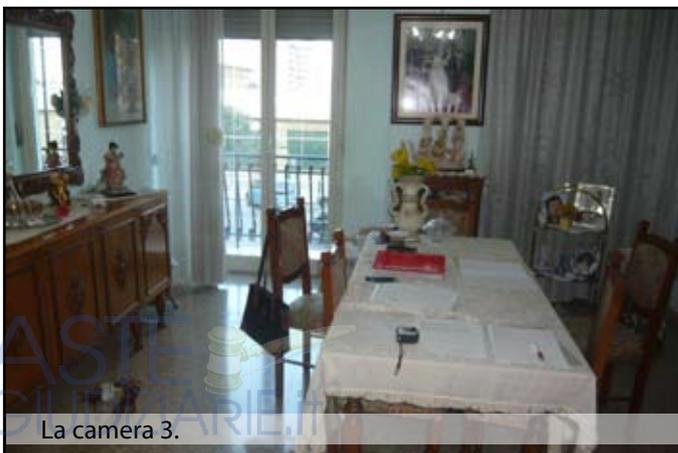
L'ingresso.



La camera 1.



La camera 2.



La camera 3.



La camera 4.



La pavimentazione di tutto l'appartamento è in mattoni con scaglie di marmo, ad eccezione della cucina, della veranda e dei due wc, che sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, ad eccezione di quelle dei wc e della veranda che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il wc 1 è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno, il wc 2 di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia.



La cucina.



La veranda.



Il wc 1.



Il wc 2.

Gli infissi interni sono in legno, la porta di ingresso è di tipo blindato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetri-camera, dotati di avvolgibili in pvc.

Gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono tutti sottotraccia, non è presente l'impianto di riscaldamento. La produzione di acqua per uso sanitario è garantita da uno scaldabagno a gas.



Per quanto riguarda la **veranda**, si fa presente che essa non è ricavata dalla chiusura di un balcone aggettante verso l'esterno, come solitamente accade, ma dalla chiusura di una loggia a filo di prospetto; il balcone, invece, è rimasto identico alla sua configurazione originale.



Il balcone sul prospetto posteriore. Sulla destra la parte chiusa a veranda.

Osservando il prospetto, una parte della loggia si affaccia sul balcone, l'altra parte corrisponde ad una apertura alta.

La tipologia della loggia, in questo edificio, è presente solo al primo piano, pertanto non è possibile effettuare confronti con altri appartamenti; anche negli edifici circostanti, quasi identici tra loro, le logge risultano inglobate all'interno degli stessi appartamenti.

Appare comunque chiaro che qui la delimitazione con gli infissi sia stata realizzata senza compiere opere murarie, ovvero chiudendo i vani aperti e rispettando le parti murarie esistenti.

Il vano prospiciente il balcone è stato chiuso con infissi in alluminio preverniciato ad ante semplici, completi di avvolgibili in pvc, il vano, esterno al balcone, è chiuso da ante scorrevoli in alluminio anodizzato, diventando così una vera e propria finestra alta.

Internamente, la parte della loggia in corrispondenza della cucina è stata di fatto annessa a

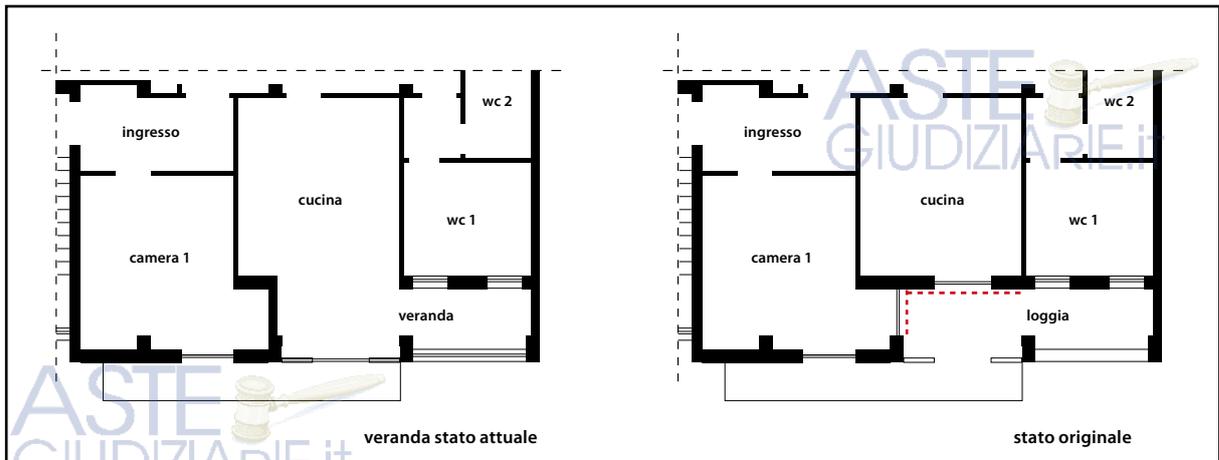


La veranda vista dal balcone.



Dettaglio del muretto.





quest'ultima, attraverso la demolizione della muratura originaria esterna e la chiusura con una finta parete, dell'infisso che si apriva dalla camera 1.

Per la normativa vigente, la veranda può oggi essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L. R. 4/2003, mentre non è possibile sanare l'annessione della porzione di loggia alla cucina, poichè le demolizioni effettuate riguardano muri di prospetto, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato originario.

Le spese che verranno quantificate per la regolarizzazione della veranda e ripristino delle parti non sanabili verranno detratte dal valore di stima.

La cantina, come già detto, di esclusiva pertinenza, si trova al quarto piano.

Salendo le scale, giunti all'ultimo ballatoio, ci si trova davanti una porta, è l'ingresso del locale cantine: un corridoio, lungo il quale si trovano le porte delle singole pertinenze dei vari appartamenti.

Quella dell'appartamento qui descritto è esattamente di fronte l'ingresso.



L'ultima rampa di scale.



L'ingresso al locale cantine.



L'interno della cantina.



Essa è composta da un unico ambiente dotato di una finestra alta.

Da una visura effettuata presso l'Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (*Allegato n. 7*), in riferimento all'appartamento *non risulta essere presente alcun Attestato di Prestazione Energetica*.

La **superficie commerciale dell'appartamento**, così ottenuta

superficie coperta 130,00 mq.

superficie balconi 15,00 mq. → 25% di 15,00 mq. = 3,75 mq.

superf. cantina 9,50 mq. → 20% di 9,50 mq. = 1,90 mq.

superficie commerciale = 130,00 + 3,75 + 1,90 = 135,65 mq.

è pari a 136,00 mq.

Relativamente allo stato di manutenzione, si può certamente affermare che l'appartamento si trova in buono stato.

QUESITO N. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile, del quale si allega la visura catastale, la visura storica e la planimetria catastale (*Allegati nn. 3 - 4 - 5*), risulta iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **Comune di Palermo**

foglio 72, particella 613, sub 14

categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani,

superficie catastale totale mq. 135,00, escluse aree scoperte mq. 127,00,

rendita € 454,48,

all'indirizzo di via S. Filippo n. 15, piano 1 - 4, interno 2

intestato a -----

Si fa presente che la **planimetria presente in Catasto non corrisponde esattamente allo stato attuale dei luoghi**; essa infatti,

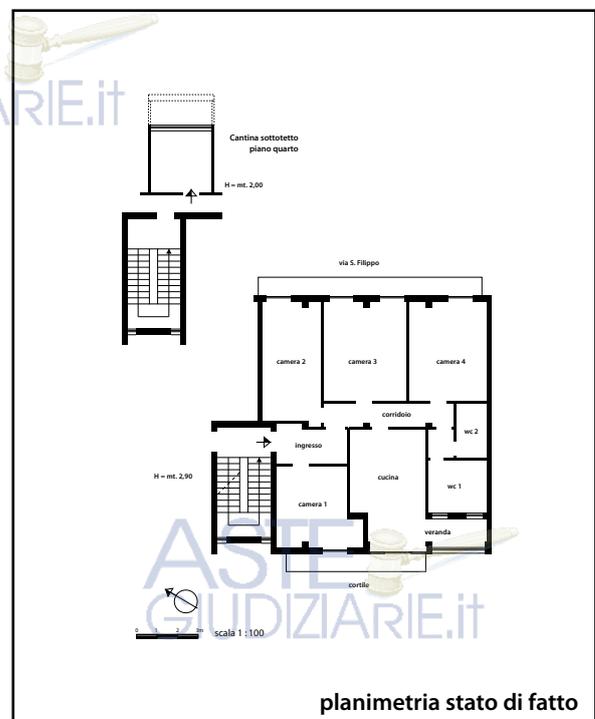
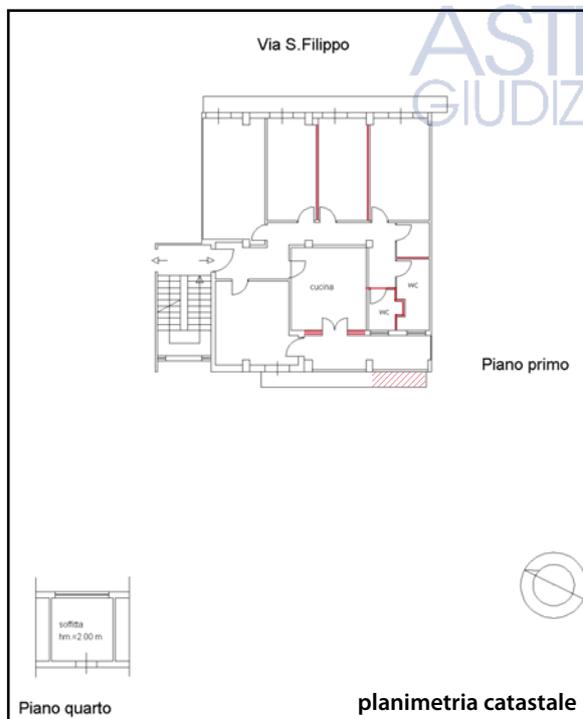


a) riporta una diversa distribuzione interna, in quanto non coincide il numero e la posizione dei tramezzi tra i vani prospicienti la via San Filippo e non coincide nemmeno la forma dei due wc;

b) la loggia sul retrospetto, oggi corrispondente alla veranda descritta in risposta al QUESITO N. 2, è rappresentata nella sua configurazione originaria;

c) il balcone sul retrospetto è rappresentato in dimensioni più lunghe rispetto a quanto non sia realmente (*Allegato n. 5 - Appendice - Planimetria appartamento*).

Per ciò che riguarda il punto a), si tratta soltanto di una diversa rappresentazione della distribuzione interna; in riferimento al punto b), come già detto, la differenza è dovuta alla chiusura della veranda; riguardo al punto c) si tratta certamente di una errata rappresentazione grafica all'origine, poichè, dall'osservazione del prospetto non appare verosimile un tale sviluppo lineare, atteso che in corrispondenza della parte mancante vi è la finestra alta che renderebbe impossibile l'uscita sull'improbabile tratto del balcone.



Dovendo determinare i costi per aggiornare in Catasto la planimetria, si ritiene congruo quantificare in € 500,00 (cinquecento) le spese tecniche. Tale somma sarà poi detratta dal valore di



stima che si andrà a calcolare.



QUESITO N. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – Quota di 4/7 e quota di 3/7, per il totale della piena ed intera proprietà, di appartamento ubicato in Palermo, **via San Filippo n. 15, primo piano**, esteso circa **136,00 mq. commerciali**, composto da ingresso, quattro camere, corridoio, cucina e doppi servizi, con l'esclusiva pertinenza di una cantina/soffitta, ubicata al quarto piano; l'immobile è riportato al N.C.E.U. di Palermo al **foglio 72, particella 613, sub 14**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ad eccezione di una differente distribuzione interna e per l'esistenza di una veranda, per la quale è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 20 della L. R. 4/2003.

PREZZO BASE € 110.000,00 (euro centodiecimila)

QUESITO N. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'immobile pignorato, come detto in risposta al QUESITO N. 1, è pervenuto agli attuali proprietari -----

-----, per la quota di 3/7 ciascuno in comunione legale di beni, con atto di compravendita

Ai venditori, compreso lo -----, l'immobile pervenne, per la quota di 1/7 ciascuno, in forza di successione legittima -----



al ripristino delle parti demolite. *I costi di tali opere vengono forfettariamente quantificati in € 2.000,00 (duemila) e saranno detratti dalla valutazione complessiva del bene.*

Alla luce di quanto detto, al netto della sanatoria della veranda, l'immobile può considerarsi regolare.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso dell'immobile

L'immobile alla data odierna è abitato dai debitori esecutati.

QUESITO N. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene pignorato non gravano vincoli ed oneri giuridici.

QUESITO N. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non vi sono informazioni rilevanti da fornire.



QUESITO N. 12:***procedere alla valutazione dei beni***

Per individuare il valore di mercato dell'appartamento in oggetto si applicherà il metodo "sintetico - comparativo".

Il mercato immobiliare è attualmente assai contratto e fortemente dipendente più che dal reale valore degli immobili, dalla disponibilità di capitali utili; le analisi effettuate, per le peculiarità del bene in oggetto e le sue caratteristiche tipologiche spingono verso l'applicazione di questo metodo di stima per giungere ad un risultato il più possibile veritiero.

Il "sintetico-comparativo" si basa sulla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione diretta dell'immobile da stimare con altri aventi caratteristiche similari, dei quali sono noti i prezzi pagati e/o richiesti in libere contrattazioni di compravendita.

Si è fatto, quindi, ricorso a diverse fonti di informazioni (operatori del settore immobiliare, agenti, mediatori, riviste specializzate, ecc.), operando alcuni raffronti, previa accurata selezione dei dati raccolti.

Si è costruita così una "maglia di prezzi noti" attraverso l'applicazione di parametri opportunamente scelti, quali l'ubicazione, la posizione, le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche di produttività.

Si sono, infine, consultati i dati pubblicati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* ai quali si è attribuito il valore di dati di riferimento.

La valutazione finale, eseguite le opportune comparazioni, pur basandosi sul parametro tecnico di riferimento della superficie (mq.), sarà determinata per arrotondamento ad un valore "a corpo".

Secondo la banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, le quotazioni riferite al I semestre 2019, per la zona in cui si trova l'immobile in oggetto, per immobili residenziali di tipo economico, oscillano tra le 800,00 €/mq. e 1050,00 €/mq (*Allegato n. 8*).

In questo periodo il mercato propone nella stessa zona un discreto numero di immobili in vendita, pertanto, si sono acquisite informazioni presso agenzie immobiliari su appartamenti



confrontabili tra loro per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si è prestata maggiore attenzione all'epoca della costruzione e al livello delle rifiniture, ovvero alla maggiore o minore necessità di effettuare lavori di manutenzione.

I casi che maggiormente hanno rappresentato riferimento per la determinazione del valore finale sono stati i seguenti (*Allegato n. 9*):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- 1. Tecnorete
 - Appartamento via D. Ragona, 3° piano, mq. 130,00
4 locali, 2 bagni, cucina, corridoio, ripostiglio
costruzione 1970 - buono stato - € 115.000,00
- 2. Tecnocasa
 - Appartamento largo Entella, 2° piano con ascensore,
- mq. 100,00 - 3 locali, 1 bagno, cucina + cantina esterna
costruzione 1975, da ristrutturare - € 115.000,00
- 3. Tecnorete
 - Appartamento largo Entella, 3° piano- mq. 124,00
ingresso, 4 locali, 2 bagni, cucina, + cantina esterna
costruzione 1980 - da ristrutturare - € 95.000,00
- 4. Tecnorete
 - Appartamento largo Vitruvio, 3° piano - mq. 120,00
4 locali, 2 bagni, cucina, + cantina esterna
costruzione 1970 - da ristrutturare - € 105.000,00
- 5. Tecnorete
 - Appartamento via Nissa, 2° piano - mq. 100,00
4 locali, 1 bagno, cucina, + cantina esterna
costruzione 1970 - da ristrutturare - € 99.000,00
- 6. Vendita privata
 - Appartamento via Eraclea M., 3° piano - mq. 130,00
4 locali, 2 bagni, cucina, + cantina esterna
costruzione 1970 - da ristrutturare - € 95.000,00

Per le caratteristiche degli immobili confrontati, tenuto in considerazione l'ultimo valore (I semestre 2019) dell'OMI, tenuto altresì conto delle condizioni generali dell'appartamento, si ritiene congruo attribuire all'appartamento in oggetto il *valore al metro quadrato di € 980,00*.

$980,00 \text{ €/mq.} \times 136,00 \text{ mq. superficie commerciale} = 133.280,00 \text{ €}$

Per quanto sopra detto *il valore di mercato dell'appartamento* qui descritto e analizzato, al lordo delle detrazioni che si andranno ad applicare al fine di fissare il prezzo a base d'asta, è pari a **€ 133.280,00**.



Dovendo detrarre, come descritto ai paragrafi in risposta al QUESITO N. 3 e al QUESITO N. 6, le spese per la regolarizzazione catastale, per il ripristino dei luoghi della parte non sanabile e per la regolarizzazione della veranda, per un totale di € 3.200,00, si ottiene:

Valore dell'immobile	€	133.280,00	
Detrazione per spese	€	3.200,00	
Totale	€	130.080,00	in cifra tonda 130.000,00



Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta applicando una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 15% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato:

$$130.000,00 \times 0,85 = 110.500,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 110.000,00$$

Prezzo a base d'asta € 110.000,00 (euro centodiecimila)

QUESITO N. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento ha per oggetto la somma delle quote, pari a 4/7 e 3/7, di proprietà degli esecutati, pertanto ai fini della vendita si è considerata, in un unicum, l'intera proprietà.

Per ciò detto, ritenendo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, si rimane a disposizione di Codesto Tribunale per eventuali chiarimenti.

Palermo, 28 febbraio 2020.


IL C.T.U.

Arch. Antonino Di Maria





APPENDICI

- Planimetria appartamento
- Fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

