

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2020 R.ES.

LOTTO N. 2
1/18 INDIVISO DELLA PIENA PROPRIETÀ
DELL'APPARTAMENTO SITO A PALERMO, VIA VINCENZO
RIOLO N. 16, PIANO SESTO INTERNO 12

MAGGIO 2021

L'ESPERTO STIMATORE
DOTT. ING. CINZIA DESI

Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
tel. 091/307339 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2020 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.2

1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

1/18 indiviso della piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Vincenzo Riolo n. 16, piano sesto interno 12.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 123 particella 334 sub 21.

Confina a est con via Riolo, a sud con vano scala, cortile interno e proprietà (*omissis*) (sub 20) e a nord con area libera soprastante l'edificio con ingresso da via Riolo n.22.

L'edificio nel quale insiste l'immobile è individuato nella sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare riportata sotto.



2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

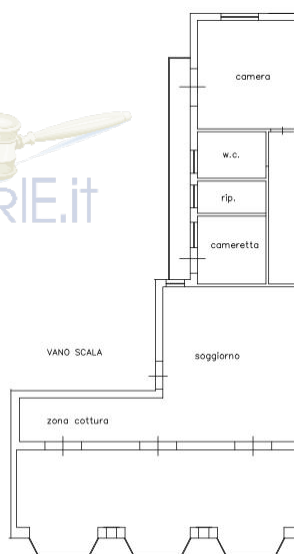


L'immobile insiste in un edificio condominiale ubicato in via Vincenzo Riolo a Palermo, zona centrale posta tra via Cavour e piazza XIII Vittime, caratterizzata da immobili di vecchia realizzazione, prevalentemente con

destinazione residenziale con caratteristiche costruttive di tipo medio – popolare.

L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni settanta con struttura in cemento armato a sette elevazioni fuori terra, una seminterrata e copertura piana praticabile ed è servito da ascensore.

L'appartamento d'interesse si trova al piano sesto ed ultimo piano, a sinistra salendo le scale. Consta di un soggiorno con zona cottura, una camera, una cameretta, w.c. doccia, ripostiglio e corridoio, per una superficie utile pari a 65,30 m² circa. Sono inoltre presenti una terrazza a livello prospettante su via Riolo di superficie pari a 33,50 m² circa ed un balcone interno.



L'appartamento ha finiture medio economico ed in parte risalenti alla costruzione: negli ambienti principali è presente pavimentazione in segato di



marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

La parete della zona cottura e pavimento e pareti del servizio, invece, sono rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo economico.



Il servizio igienico è corredato dei sanitari di rito e doccia, completi di rubinetteria.

Sono presenti infissi esterni con telaio metallico e vetro, tranne su prospetto che sono collocati due infissi in alluminio preverniciato di colore bianco, completi di serrande; le porte interne sono in legno

tamburato.

Nella terrazza che si affaccia su via Riolo è presente una tettoia realizzata con struttura in alluminio e pannelli coibentati, sotto la quale è presente un angolo lavaggio.

L'immobile è dotato degli impianti di rito non conformi alla normativa vigente.

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione ed uso discreto.

Dall'atto di acquisto dell'appartamento a favore dei sigg.ri (omissis) del 15.07.1987 in notaio Marsala, trascritto il 20.07.1987 ai nn. 29493/22166 risulta compreso nella vendita *“l'uso esclusivo della terrazza di copertura del fabbricato alla quale si accede dalla scala del fabbricato medesimo, nello stato di fatto in cui si trova, limitatamente al tratto di circa mq. 80, sovrastante l'appartamento compravenduto”*. La terrazza di copertura, in mediocri condizioni di manutenzione ed uso, si presenta ancora oggi nella sua interezza, senza delimitazione delle porzioni ad uso esclusivo.

Dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico Siciliano nel portale



SiEnergia risulta che l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.

Secondo le tabelle millesimali trasmesse dall'Amministratore pro-tempore dell'edificio i millesimi di proprietà attribuiti all'immobile sono pari a 57/1000.



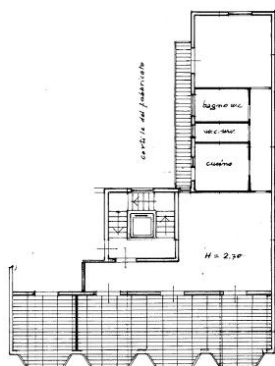
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 123 particella 334 sub 21, ubicazione via Vincenzo Riolo n. 16 piano sesto interno 12, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 m², escluse aree scoperte 84 m², rendita 464,81 euro.

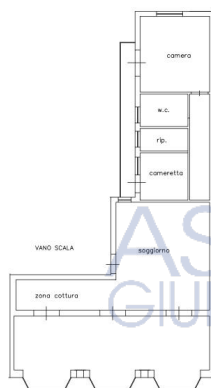
I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione del sequestro conservativo del 10.05.2016 ai nn. 17634/13575 e nella nota di trascrizione del 04.06.1990 ai nn. 22670/17149 della denuncia di successione del *(omissis)*.



L'immobile è conforme ai dati catastali, ma non è conforme alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale depositata il 09.12.1971: la porta d'ingresso, così come la cucina sono di fatto ubicati diversamente:



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Inoltre la terrazza soprastante di pertinenza dell'immobile non è stata dichiarata in catasto.

Occorre quindi presentare una denuncia di variazione per aggiornamento all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio, mediante pratica DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato. Il costo della variazione catastale, costituito da oneri tecnici ed oneri catastali, si stima pari a 600,00 euro circa.

L'edificio è stato realizzato sulle originarie particelle 334, 335 e 336 del foglio 123 del catasto terreni di Palermo.

4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il bene appartiene al debitore nella quota pari ad 1/18 indiviso della piena proprietà per successione dal padre (*omissis*), apertasi il 29.07.1988, trascritta il 04.06.1990 ai nn. 22670/17149.

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli edilizi e conformità urbanistica

L'edificio nel quale insiste l'immobile è stato realizzato in forza della licenza edile n. 203 del 02.03.1966 e delle successiva licenze in variante n. 629 del 20.06.1966, n. 533 del 26.06.1967, n. 121 del 07.03.1970 e n. 938 del 07.10.1970 ed è stato dichiarato abitabile con certificato protocollo n. 3356 del 25.03.1971.

5.2 Conformità urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione



amministrativa delle difformità riscontrate

L'immobile non è conforme ai grafici allegati alla licenza in variante n. 938 del 07.10.1970, approvati il 03.07.1970, perché è stata modificata la posizione della porta di ingresso e della cucina ed è stata collocata una tettoia sulla terrazza a livello su prospetto.

Si evidenzia che nei grafici approvati la terrazza a livello su prospetto è unica, anche se vi affacciano due unità immobiliari differenti: è evidente che si tratta di un errore materiale, come riscontrabile dalla planimetria catastale d'impianto presentata il 09.12.1971, dove è rappresentata correttamente la porzione di pertinenza dell'appartamento in oggetto.

Non risultano presentate comunicazioni opere interne per le modifiche relative alla posizione della porta di ingresso e della cucina, né comunicazioni per la terrazza.

L'immobile non è, quindi, conforme sotto il profilo urbanistico – edilizio: per regolarizzarlo occorre rimuovere la tettoia presente nella terrazza, non conforme allo strumento urbanistico e non regolarizzabile in alcun modo, presentare Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 3 commi 3 e 5 della Legge Regionale n. 16/2016, previa acquisizione dell'autorizzazione condominiale, e successivamente presentare Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del Decreto Legislativo n. 222/2016.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile, costituiti da oneri tecnici, oneri tecnici e sanzione si stimano complessivamente pari a 3.500,00 euro circa.

5.3 Destinazione urbanistica



Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 12.05.2021 protocollo 633501, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, di rettifica del D. Dir n. 124/DRU/02 del 13.03.2002 dello stesso Assessorato, la particella 334 del foglio 44 del catasto fabbricati di Palermo ricade in zona territoriale omogenea A2, normata dagli articoli 5, 2, 25, 23 bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

6. STATO DI POSSESSO

6.1 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, effettuato il 19.04.2021, l'immobile era abitato dalla (*omissis*), madre del debitore e proprietaria dell'immobile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- l'aggiornamento catastale, avvalendosi di un tecnico abilitato, come dettagliatamente descritto al precedente paragrafo 3;
- la regolarizzazione delle difformità riscontrate consistente in rimozione della tettoia collocata nella terrazza, presentazione di Comunicazione

Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 3 commi 3 e 5 della Legge



Regionale n. 16/2016, previa acquisizione dell'autorizzazione condominiale, e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del Decreto Legislativo n. 222/2016, come meglio riportato al paragrafo 5.2;

- la redazione dell'attestato di prestazione energetica, avvalendosi di tecnico abilitato;
- il pagamento degli oneri condominiali non pagati relativi agli ultimi due anni, quantificati dall'Amministratore pro – tempore dell'edificio in data 10.05.2021 pari a 1.042,75 euro.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione ipocatastale agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie al 22.05.2021 effettuato dallo scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Palermo il 07.04.2001 ai nn. 14226/10365 a favore della massa dei creditori del Fallimento della “Dimensione Donna soc. coop. a r.l.” con sede in Palermo contro (*omissis*), dipendente da provvedimento del Tribunale di Palermo del 07.02.2001, repertorio n. 3240/2001;
- ipoteca giudiziale iscritta a Palermo il 30.12.2011 n. 63775/9055 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l. con sede in Licata (AG) contro (*omissis*), dipendente da decreto ingiuntivo del



Tribunale di Palermo del 01.07.1992, repertorio n. 3785/1992;

- ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Palermo il 10.05.2016 ai nn. 17634/13575 a favore del Fallimento della “Amazzonia società cooperativa in liquidazione” con sede in Palermo contro *(omissis)*, dipendente da provvedimento del Tribunale di Palermo del 29.04.2016, repertorio n. 5963.

8. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'edificio non insiste su suolo demaniale.

9. EVENTUALI ALTRI PESI

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario o dalla certificazione urbanistica, né dalla documentazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla documentazioni in atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 22.05.2021, non risultano altri procedimenti in corso che interessano l'immobile in questione.

Secondo quanto dichiarato dall'amministratore pro tempore dell'edificio in data 10.05.2021, le spese di gestione sono pagate a consuntivo, ma mediamente



ammontano a 30,00/35,00 euro/mese.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, si sottolinea, è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la particolare congiuntura economica, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

Il valore di mercato unitario del bene è stato determinato sulla scorta dei valori medi individuati da indagini di mercato e da valori desunti da pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima.

Quindi è stato individuato il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in



condizioni “standard” dal prodotto tra il valore unitario individuato e la superficie commerciale ed ad esso sono stati applicati coefficienti correttivi per rapportare il valore individuato alle reali caratteristiche e peculiarità dell’immobile. In particolare sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, catastale ed energetica e gli oneri condominiali non pagati ed è stato applicato un deprezzamento per lo stato di manutenzione ed uso e sono .

Quindi è stato determinato il valore della aliquota del bene pignorata, deprezzandola per la minore appetibilità di un bene in quota indivisa con terzi ed infine ed al valore finale è stato applicato un ulteriore deprezzamento del 10% per rendere più competitiva l’aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

11.2 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio secondo semestre 2020 (ultimo pubblicato), che riporta per appartamenti in zona B2 Centrale - “*Crispi – Ucciardone - Porto*” i seguenti valori unitari minimi e massimi: 1.250,00 euro/m² – 1.800,00 euro/m²;
- banca dati del borsino immobiliare.it, che riporta per appartamenti in zona “*Crispi – Ucciardone - Porto*” i seguenti valori unitari minimi e



massimi: 1.184,08 euro/m² – 1.826,51 euro/m²;

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito, tipologia e consistenza al bene oggetto della presente stima, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste per abitazioni in stabili pari a 1.600,00 euro/m².

Considerato che le contrattazioni immobiliari in media si chiudono ad un valore inferiore rispetto alle richieste del 10 - 15%, viste la consistenza, la distribuzione interna, le finiture e lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile e dell'edificio nel quale insiste, lo scrivente ha individuato un valore unitario pari a

1.450,00 euro/m².

11.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*.

Trattandosi di un immobile in un edificio plurifamiliare, le superfici sono state così computate

- superfici dei vani principali ed accessori comunicanti sono stati computati al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei tramezzi ed al 50% dei muri perimetrali;
- superficie della terrazza a livello al 30% della superficie utile;
- superficie del balcone al 25% della superficie utile;



- superficie della terrazza non a livello e non comunicante al 8% della superficie utile.

Dal rilievo dell'immobile sono state determinate le seguenti superfici:

superfici dei vani principali ed accessori comunicanti	73,70 m ²
superficie della terrazza a livello	33,50 m ²
superficie del balcone	5,80 m ²

Dall'atto di acquisto dell'appartamento a favore dei sigg.ri (*omissis*) del 15.07.1987 in notaio Marsala, si desume la superficie della terrazza non a livello (non delimitata sui luoghi) 80 m²
per una superficie commerciale, arrotondata al metro quadro, pari a 92,00 m².

11.4 Stima della intera piena proprietà dell'immobile

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del bene, si stima in condizioni di conformità catastale e di "ordinarietà" pari a:

$$1.450,00 \text{ euro/m}^2 \times 92,00 \text{ m}^2 = 133.400,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la regolarizzazione catastale, già stimati nel paragrafo 3 pari a 600,00 euro circa;
- i costi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia, già stimati nel paragrafo 5.2 pari a 3.500,00 euro circa;
- i costi per la presentazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, stimati pari a 250,00 euro circa;
- gli oneri condominiali non pagati al 10.05.2021, pari a 1.042,75 euro, come riportato nel precedente paragrafo 7.1;



- i costi per riportare l'immobile in condizioni "ordinarie" stimate pari al 20% del valore dell'immobile (comprensivi dei costi per il rinnovamento degli impianti).

L'intera piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pari a:

$$(134.850,00 - (600,00 + 3.500,00 + 250,00 + 1.042,75 + 134.850,00 \times 0,20) \text{ euro} \\ = 101.327,25 \text{ euro}$$

11.5 Stima della quota pignorata dell'immobile

La quota pignorata pari ad 1/18 si stima pari ad 1/18 indiviso dell'intero, deprezzata del 15% per la minore appetibilità di un bene in comunione con terzi ed al valore ottenuto si applica un deprezzamento del 10% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi il più probabile valore del lotto, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$(101.327,25 \text{ euro} : 18) \times 0,85 \times 0,90 \text{ euro} = 4.306,41 \text{ euro}$$

che si arrotonda a

4.300,00 euro

Vista la sua modesta consistenza, l'immobile non è frazionabile in modo da realizzare quote di proprietà proporzionali alla quota spettante a ciascun comproprietario.



12. SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.2 1/18 indiviso della piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Vincenzo Riolo n. 16, piano sesto, interno 12, composto da soggiorno con zona cottura, una camera, una cameretta, w.c. doccia, ripostiglio e corridoio, per una superficie utile pari a 63,50 m² circa, oltre terrazza e balcone, e una superficie commerciale stimata pari a 92,00 m² circa. E' compresa nella vendita il diritto d'uso della terrazza soprastante l'appartamento.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 123 particella 334 sub 21.

Confina a est con via Riolo, a sud con vano scala, cortile interno e proprietà (*omissis*) (sub 20) e a nord con area libera soprastante l'edificio con ingresso da via Riolo n.22.

L'immobile, conforme ai dati catastali, non è conforme alla planimetria catastale. L'edificio condominiale, realizzato in forza della licenza edile n. 203 del 02.03.1966 e delle successive licenze in variante n. 629 del 20.06.1966, n. 533 del 26.06.1967, n. 121 del 07.03.1970 e n. 938 del 07.10.1970, è stato dichiarato abitabile con certificato protocollo n. 3356 del 25.03.1971. L'immobile non è conforme urbanisticamente in quanto è stata variata la posizione della porta d'ingresso e della cucina ed è stata realizzata una tettoia sulla terrazza su prospetto. Rimossa la tettoia, non regolarizzabile, le ulteriori difformità possono essere regolarizzate con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 3 commi 3 e 5 della Legge Regionale n. 16/2016, previa acquisizione dell'autorizzazione condominiale.

PREZZO BASE

4.300,00 euro.



13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

1. la visura catastale attuale e storica;
2. la planimetria catastale;
3. lo stralcio del foglio di mappa catastale;
4. le visure storiche delle particelle 334, 335 e 336 del foglio 123 del catasto terreni;
5. la planimetria raffigurante lo stato attuale dell'immobile;
6. la fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;
7. la sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
8. la visura effettuata al Catasto Energetico Siciliano;
9. la nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 15.07.1987 in notaio Marsala;
10. la licenza edile n. 203 del 02.03.1966, le licenze in variante n. 629 del 20.06.1966, n. 533 del 26.06.1967, n. 121 del 07.03.1970 e n. 938 del 07.10.1970 ed il certificato di abitabilità protocollo n. 3356 del 25.03.1971;
11. il certificato di destinazione urbanistica protocollo 633501 del 12.05.2021;
12. la visura ipotecaria sull'immobile dal 09.05.2019 al 03.04.2021;
13. la comunicazione dell'Amministratore pro – tempore dell'edificio del 10.05.2021 con attestazione su spese condominiali e lavori straordinari, situazione debitoria, regolamento edilizio, tabelle millesimali e gli ultimi due bilanci condominiali;
14. le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i dati medi pubblicati nel sito



borsinoimmobiliare.it e cinque annunci immobiliari relativi a compravendite;

15. dieci fotografie dell'immobile.

Palermo, 24.05.2021

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi

