

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 266/2020  
LOTTO 1  
Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 266/2020**

**CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 S.r.l.**

***contro***

**DEBITORI ESECUTATI:**



di seguito denominati (A) e (B)

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MODICA GIGI OMAR**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIANNE SOMMATINO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 1**

*Immobile sito in San Cipirello (PA), Via Europa n.12, piano terra e primo, in catasto **foglio 5, particella 681, subalterno 2, categoria A/2, 7 vani.***



**Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco**

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

### **LOTTO 1**

#### **PREMESSA**

Con provvedimento del 01.10.2021 notificato via pec in data 06.10.2021 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto Ing. Antonio Coco, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 2714, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16.10.2021 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. Marianne Sommatino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 26.01.2022.

In data 07.02.2022 si effettuava, congiuntamente alla custodia giudiziaria, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In detta occasione venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento del mandato conferito.

Successivamente venivano avviate ricerche e verifiche tecniche presso gli uffici comunali. Nello specifico gli accertamenti hanno riguardato gli aspetti di regolarità urbanistica/edilizia relativi al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Dai suddetti accertamenti sono in definitiva emerse alcune opere eseguite in variazione rispetto agli elaborati di cui al progetto approvato. Dette variazioni hanno carattere sostanziale in quanto riguardano copertura e prospetti del fabbricato.

Delle stesse si dirà meglio più avanti, e verranno, inoltre, indicati i costi computati per eventuali ripristini e/o regolarizzazioni.

Detti costi saranno, infine, detratti dal valore di stima.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili costituenti n.3 LOTTI di vendita.

La presente relazione, in particolare, riguarda il LOTTO n.1

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

- *immobile per civile abitazione, posto al primo piano sovrastante al piano terra sub a) posto in San Cipirello, Viale Europa con ingresso dal civico n.12, esteso mq 189 catastali, nel N.C.E.U. di detto Comune riportato al foglio 5, particella 681 sub 2.*

### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutato (B) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato per averlo realizzato su terreno acquistato in forza di:

- atto di compravendita del terreno del 23/11/1980 a favore di (B), per la quota di 1/1 Notaio Oreste Morello – Rep. n. 6615/2174 – trascritto il 15/12/1980 ai nn. 45136/37068) **(All. 1)**.

### **Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2)**, e qui in breve:

Catasto Fabbricati - foglio 5, particella 681, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 189 mq, 180 mq escluse aree scoperte, rendita euro 469,98, Enfiteusi per 1/1 (livellario) (B), diritto del concedente per 1/1 BECCADELLI MARIANNA FU PIETRO-PAOLO con sede in SAN CIPIRELLO - VIALE EUROPA n. 12 piano: T-1

### **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. 2**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto satellitare (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un immobile residenziale, posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, con vano di accesso posto al piano terra, in corrispondenza del civico n.12 della Via Europa. La restante parte del piano terra del fabbricato è occupata da un magazzino, cui è annessa una corte scoperta, adibita a giardino. L'immobile in oggetto è censito al C.F. del Comune di San Cipirello al foglio 5, p.lla 681, sub. 2, categoria catastale A/2, consistenza 7 vani.

L'immobile ricade in un'area periferica posta a sud-est del centro del Comune di San Cipirello, a destinazione prevalentemente residenziale. Il contesto urbano è caratterizzato da fabbricati a due/tre elevazioni fuori terra, molti dei quali presentano la mancanza di finitura dei prospetti.



**Tipologia:** appartamento posto al piano primo con accesso al piano terra – collegamento con scala in c.a.;

**Ubicazione:** Via Europa n.12 – San Cipirello (PA);

**Caratteristiche strutturali:** struttura portante in c.a. – copertura a due falde inclinate;

**Accessi:** indipendente al PT civ. n.12;

**Confini:** a sud con la Via Europa, ad est con la Via Olanda, ad ovest con corte scoperta al PT prospiciente la Via Belgio, a nord con fabbricato di proprietà aliena.

**Pertinenze/Accessori:** ampio balcone con affaccio sulla Via Europa e su Via Belgio;

**Dotazioni condominiali:** nessuna, solo ingresso ed androne di accesso comuni;

**Composizione interna:** ingresso al PT, scala di accesso al 1° piano, corridoio/disimpegno, ampio salone pari a due vani, cucina/soggiorno, tre camere da letto, due wc, ripostiglio;

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** l'immobile si presenta al suo interno in ottime condizioni; i prospetti mancano degli strati di finitura esterna; impianti in buono stato di manutenzione, conformi alle normative vigenti;

**Attestato di prestazione energetica:** no, costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: €200,00;

#### **Fotografie dei luoghi:**



Foto n. 1 – Il fabbricato occupa l'angolo tra via Europa e via Olanda



Foto n. 2: ingresso al PT



Foto n. 3 – 1°P corridoio/disimpegno



Foto n. 5 – 1°P salone



Foto n. 6 – 1°P cucina abitabile





Foto n. 7 – 1°P camera da letto matrimoniale



Foto n. 8 – 1°P cameretta

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 266/2020  
LOTTO 1  
Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco

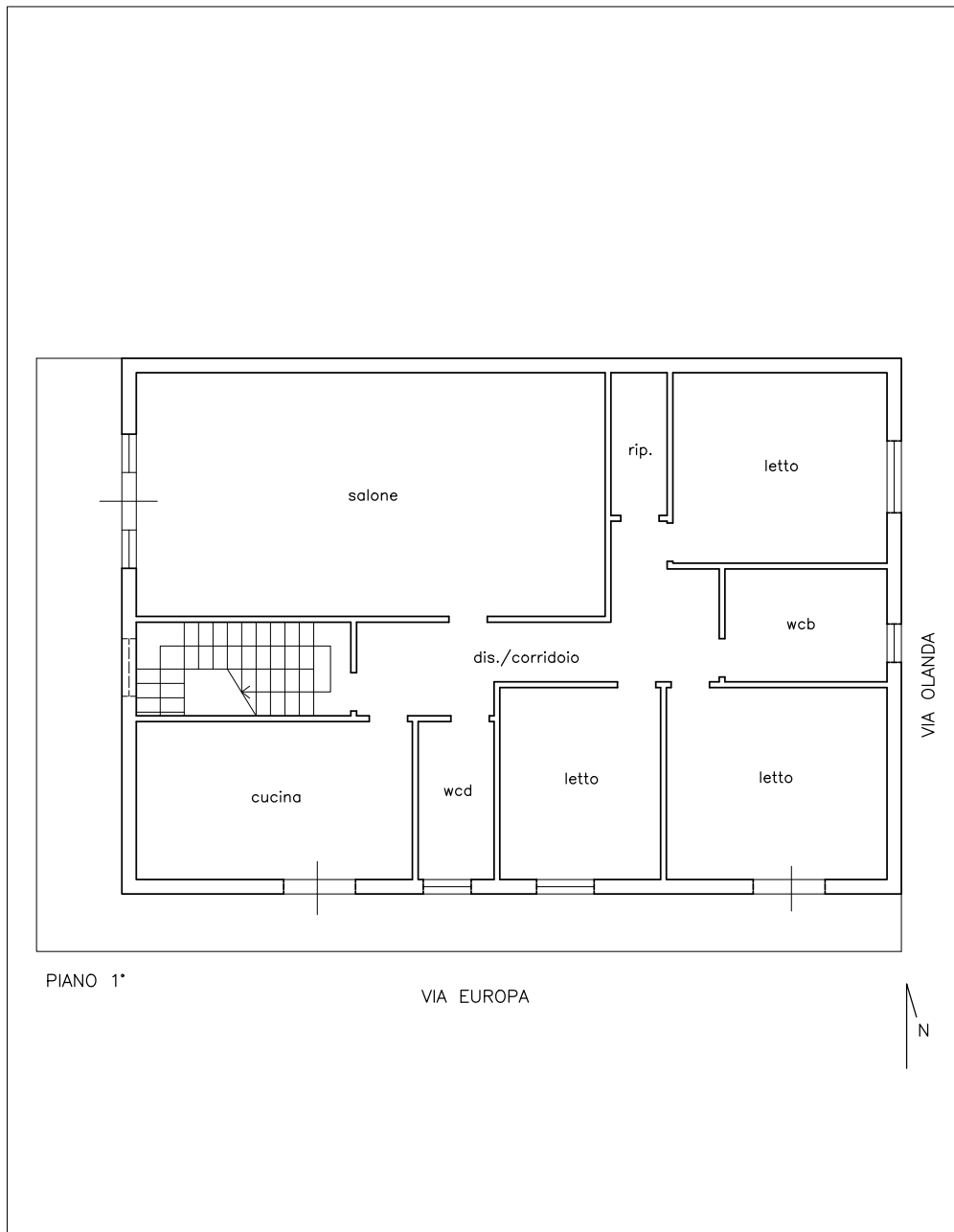


Foto n. 9 - 1°P camera da letto/studio



Foto n. 10 – 1°P wc bagno

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi** (per la visione alla corretta scala di elaborazione si veda **All.3**):



Immobile sito in San Cipirrello (PA), Via Europa  
in catasto foglio 5, particella 681, subalterno  
PLANIMETRIE DI RILIEVO - scala 1:100

**Superficie utile interna:** 170 mq (include PT e 1° piano)

**Superficie commerciale:** Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni, accessori e pertinenze, non dotate di identificativi autonomi, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 189,00 (include PT e 1° piano); la superficie del balcone è pari a mq 42,00.

Considerando per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di ragguaglio pari ad 1/3 per le superfici esterne scoperte, la superficie commerciale sarà infine pari a mq 203,00.

**Altezza utile interna:** 3,80 mt al PT e 2,95 mt al 1° piano

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di San Cipirello (PA), Viale Europa n.12, piano terra e primo, in catasto foglio 5, particella 681, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 189 mq, 180 mq escluse aree scoperte, rendita euro 469,98.

Le visure catastali (**All.2**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

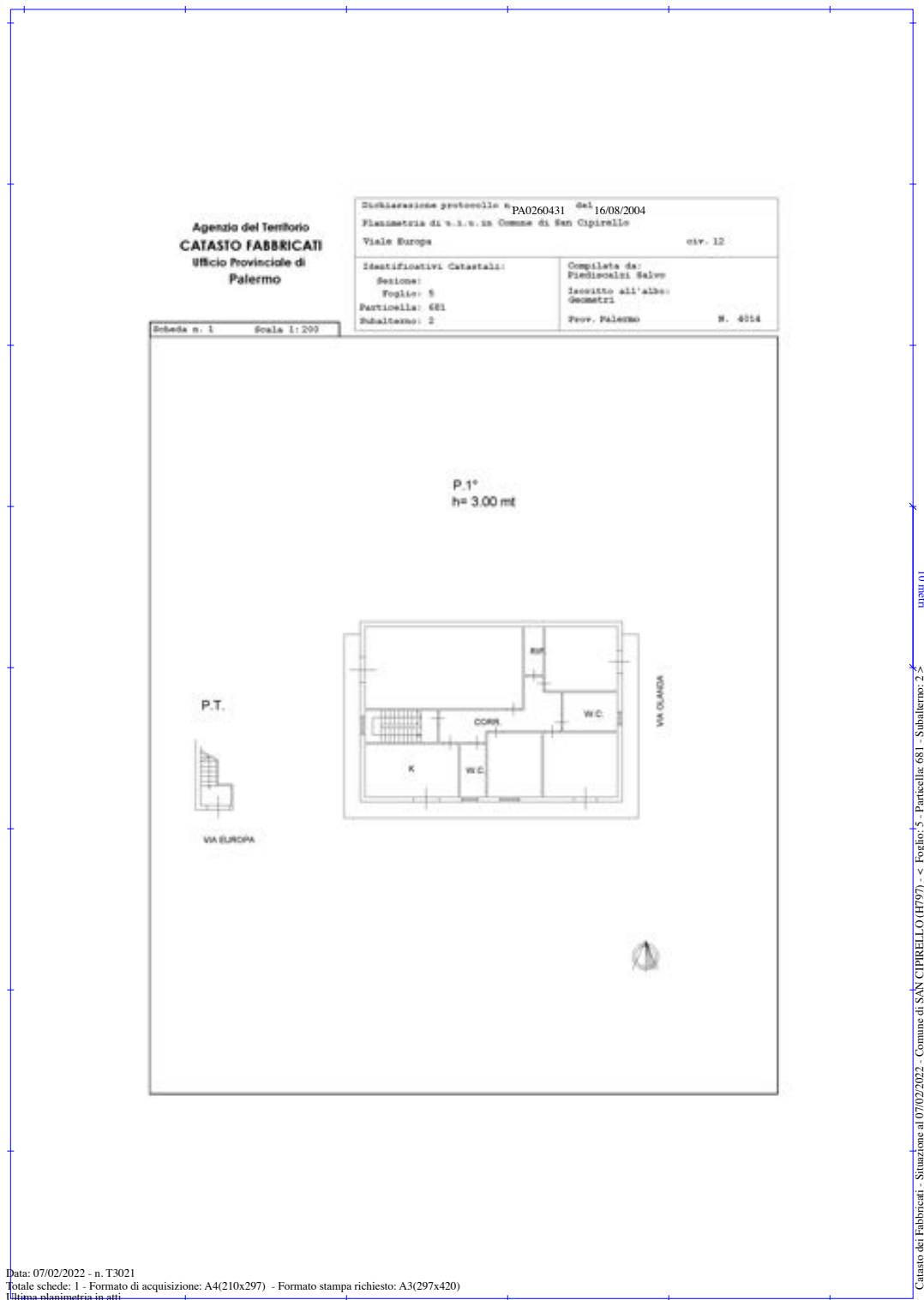
**Intestatari catastali dell'immobile:** Enfiteusi per 1/1 (livellario) (B), diritto del concedente per 1/1 BECCADELLI MARIANNA FU PIETRO-PAOLO con sede in SAN CIPIRELLO - VIALE EUROPA n. 12 piano: T-1.

**Planimetria catastale:** la seguente planimetria catastale (2004) è difforme rispetto allo stato attuale di luoghi in quanto è stata modificata la distribuzione interna in relazione alle aperture di alcuni vani, anche a prospetto, e non vi è il balcone sul lato est. Ai successivi punti saranno descritte le procedure atte alla regolarizzazione. Per quanto riguarda la variazione (DOCFA) i costi stimati da detrarre dal valore di stima sono pari a circa euro 800,00, comprendenti oneri amministrativi e spese tecniche.



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 266/2020  
LOTTO 1  
Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco

Data: 07/02/2022 - n. T3021



Planimetria catastale PT/1°P (All. 2)

**QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

<b>LOTTO 1</b>
<b>Immobile sito San Cipirello (PA), Via Europa n.12, piano terra e primo, composto da ingresso al PT e scala di accesso al 1° piano, salone doppio, tre camere da letto, cucina abitabile e due servizi – confinante a sud con la via Europa, ad est con la Via Olanda, ad ovest con corte esterna stessa proprietà, a nord con fabbricato adiacente – Iscritto al Catasto Fabbricati foglio 5, particella 681, subalterno 2, categoria A/2, 7 vani.</b> Destinazione d'uso residenziale
Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta Concessione edilizia n.01/1982. Necessita regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio in relazione ad alcune variazioni apportate alla distribuzione interna, ai prospetti ed alla copertura del fabbricato. I relativi costi di regolarizzazione sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla rettifica catastale (DOCFA) ed all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui l'immobile è sprovvisto. <b>PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 81.500,00 (euro ottantunomilacinquecento/00)</b>

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

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è stato acquistato da (B) in virtù del contratto di compravendita del 23/11/1980 ai rogiti del Notaio Oreste Morello – Rep. n. 6615/2174 – trascritto il 15/12/1980 ai nn. 45136/37068 da potere di Faraone Filippo, nato a San Cipirello (PA) il 20/04/1949, Prestigiacomò Antonina, nata a San Giuseppe Jato (PA) il 14/06/1952 e Amato Stefano, nato a San Cipirello (PA) il 01/02/1933. La certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta completa alla data del 16.10.2020 e la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.

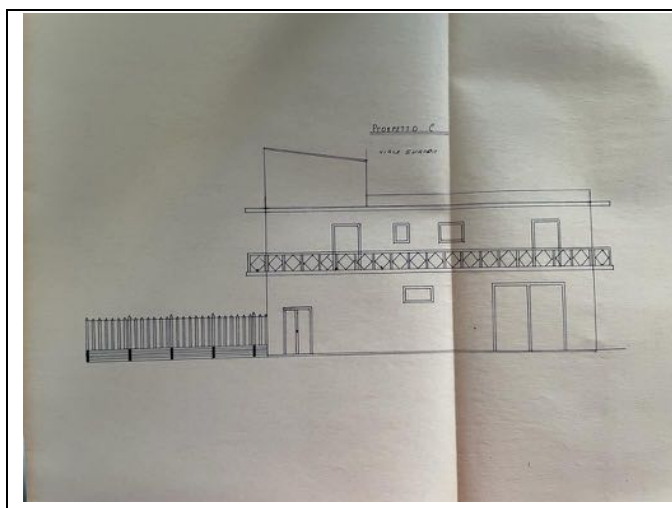
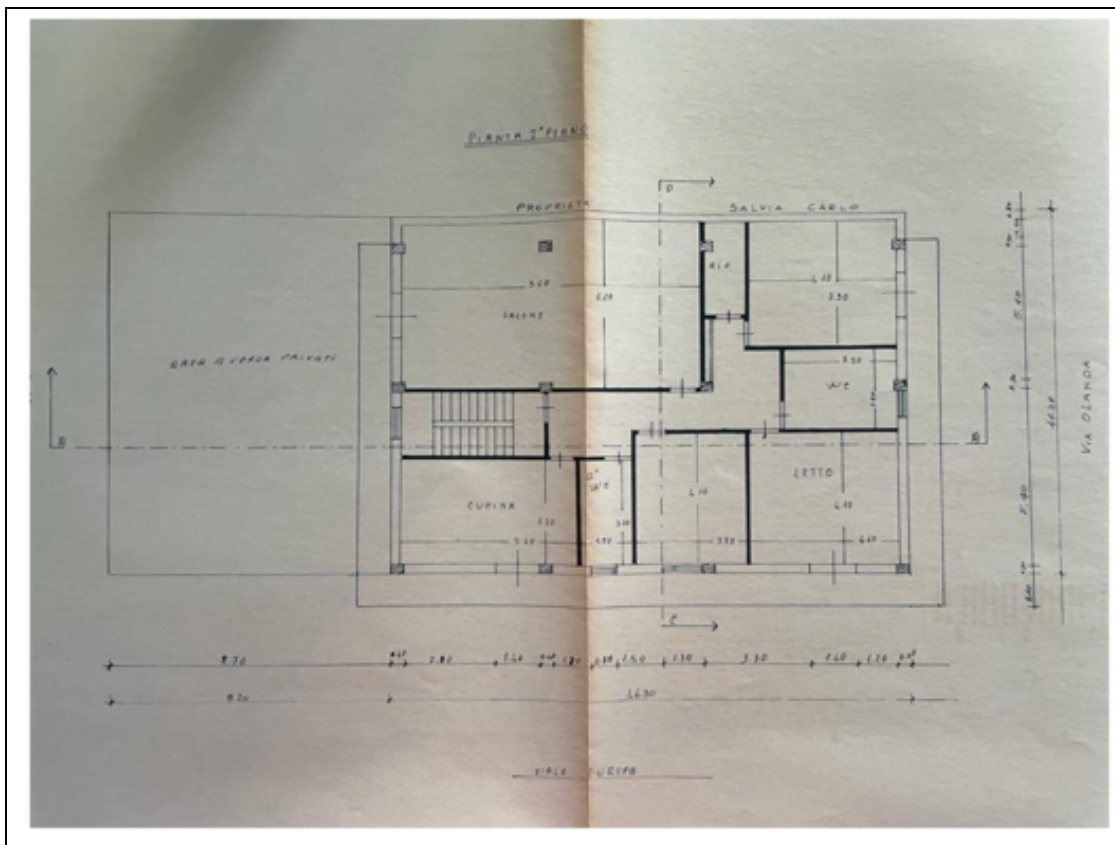
## **QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Al fine di relazionare in merito alla regolarità urbanistica/edilizia dell'immobile è stata effettuata presso gli uffici preposti del Comune di San Cipirello (PA) presa visione degli atti relativi Concessione edilizia n.01/1982 e relativi elaborati grafici che hanno avuto parere favorevole dalla Commissione edilizia nella seduta del 02.12.1981 (**All.5**), nonché autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile n.288 del 29.01.1982, e parere dell'Ufficiale Sanitario n.2 del 03.12.1981; sono stati, inoltre, eseguiti i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica-edilizia dei beni pignorati in relazione ai titoli concessori; dalla verifica puntuale è emerso che sono state apportate modifiche rispetto agli elaborati approvati in Commissione edilizia nella seduta del 02.12.1981; da ulteriori accertamenti e valutazioni eseguite è emerso che si tratta di modifiche sostanziali, che hanno riguardato la copertura e i prospetti, oltre che minori modifiche interne.

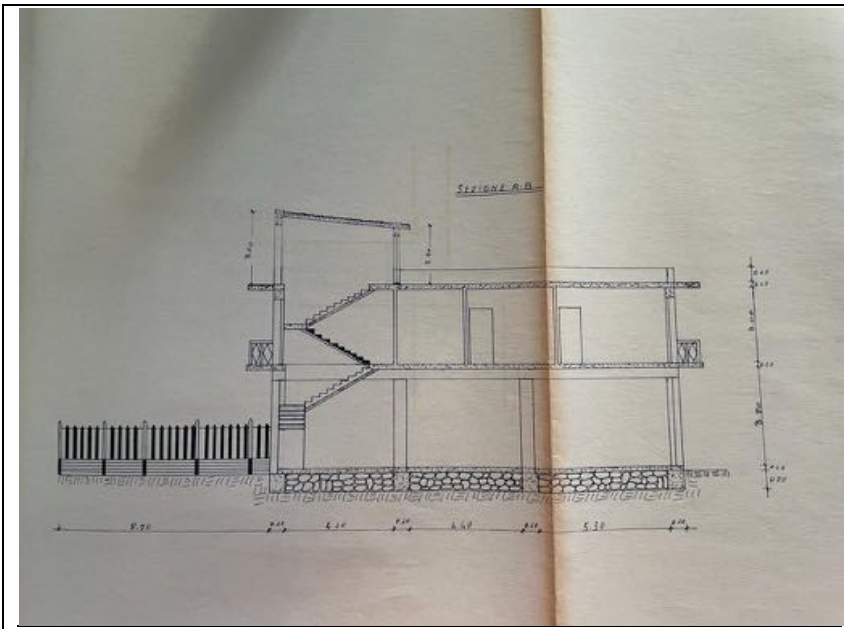
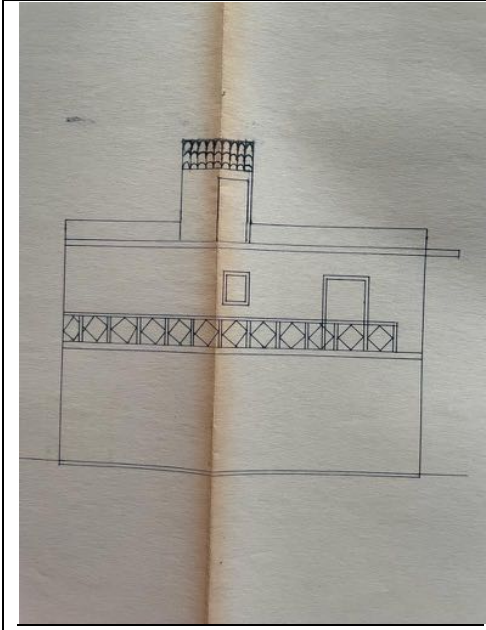
In particolare la copertura dell'edificio, prevista piana, con torrino di uscita nella terrazza di copertura, è stata invece realizzata a due falde spioventi, mantenendo, però, il vano scala come da progetto. Le modalità di realizzazione della copertura, nonché i materiali e le finiture utilizzati, indicano la eventuale predisposizione ad una futura sopraelevazione, con conseguente aumento della cubatura non assentito.

Al fine di regolarizzare il fabbricato sotto il profilo edilizio-urbanistico (ovvero in relazione alle modifiche della copertura del fabbricato ed alle variazioni apportate ad alcune aperture a prospetto) dovranno essere realizzate opere di modifica per garantire la conformità al progetto approvato. Al fine della regolare esecuzione delle stesse opere potrà essere presentata al Comune di San Cipirello pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16), nella quale potranno essere ricomprese anche le variazioni alla distribuzione interna. I costi computati, da detrarre dal valore di stima, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica sono pari a euro 35.000,00 ca., comprendenti le opere di modifica da apportare all'immobile in oggetto, gli oneri e le spese tecniche.

Si riportano di seguito i principali grafici di cui alla Concessione edilizia n.01/1982, ed a confronto le foto degli esterni del fabbricato, dalle quali si evincono le difformità relative a copertura e prospetti.



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 266/2020  
LOTTO 1  
Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco





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

Alla data del sopralluogo (07.02.2022) l'immobile è occupato dai debitori.

**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, con un costo pari a circa euro 35.000,00, comprendenti opere, oneri e spese tecniche;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad euro 200,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 800,00 comprendenti oneri amministrativi e spese tecniche;

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

**Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Nessuno

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

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

I beni pignorati ricadono all'interno di un fabbricato di unico proprietario in cui non vi è condominio costituito né servizio di portineria.

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

### **Criterio di stima**

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati (All.6).

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Come indicato al precedente Quesito n.2, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **203,00 mq** così calcolati:

	s.l.c. (PT e 1°P)	Balconi	
	189,00 m <sup>2</sup>	42,00 m <sup>2</sup>	
Superfici ragguagliate	189,00 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>	TOTALE Sup. Commerciale 203,00 m <sup>2</sup>

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

Analizzati i parametri del mercato, così come in precedenza indicato, nonché tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 600,00 (seicento/00). Pertanto, il più probabile valore di stima dell'immobile può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 203,00) = \\ &= \text{€}121.800,00 \\ &(\text{centoventunomilaottocento/00}) \end{aligned}$$

Affinché l'immobile sia commerciabile, dal suddetto valore di stima andranno detratti i seguenti costi:

C1 - Costi per regolarizzazione edilizia-urbanistica: € 35.000,00 circa

C2 - Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00 circa

C3 - Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il suddetto valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 36.000,00

E pertanto il valore commerciale dell'immobile sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C1 - C2 - C3 = \\ &= \text{€ } 121.800,00 - 36.000,00 = \\ &= \text{in € } 85.800,00 \\ &(\text{ottantacinquemilaottocento/00}) \end{aligned}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 85.800,00 (ottantacinquemilaottocento /00 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 il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$€ 85.800,00 \times 0,95 = € 81.510,00$$

**in ct. € 81.500,00**  
**(euro ottantunomilacinquecento/00)**  
**PREZZO BASE D'ASTA**  
**LOTTO 1**

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

Nessuna

**ELENCO ALLEGATI:**

All.1: Copia atto compravendita terreno 23/11/1980 - Notaio Oreste Morello Rep.n.6615/2174

All.2: Documentazione catastale:

- Visura storica per immobile;
- planimetria catastale;
- estratto di mappa foglio 5;
- Estratto Stimatrix forMaps;

All.3: Elaborati grafici di rilievo;

All.4: Relazione fotografica;

All.5: Copia Concessione edilizia n.01/1982 e relativi elaborati grafici;

All.6: Indagine sui valori di mercato.

Palermo, 18.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE  
Ing. Antonio Coco