

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 266/2020
LOTTO 2
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 2

Immobile sito in San Cipirello (PA), Via Europa n.10, piano terra, in catasto foglio 5, particella 681, subalterno 1, categoria C/6



Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

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 per l'immobile di piano primo in quanto riguardano copertura e prospetti del fabbricato. Per il piano terra sono state realizzate senza comunicazione alcune tramezzature interne.

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.2

L'immobile del **LOTTO 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *immobile a piano terra posto in San Cipirello, Viale Europa con ingresso dal civico n.10, esteso mq 174 catastali, destinato a box-deposito, nel N.C.E.U. di detto Comune riportato al foglio 5, particella 681 sub 1*

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 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 164 mq, superficie catastale 174 mq, rendita euro 262,57, 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. 10 piano: T

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 destinato ad autorimessa, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, con vano di accesso in corrispondenza del civico n.10 della Via Europa. L'immobile in oggetto è censito al C.F. del Comune di San Cipirello al foglio 5, p.lla 681, sub. 1, categoria catastale C/6.

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: autorimessa posta al piano terra.;

Ubicazione: Via Europa n.10 – San Cipirello (PA);

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

Accessi: indipendente al PT civ. n.10;

Confini: a sud con la Via Europa, ad est con la Via Olanda, ad ovest con la Via Belgio, a nord con fabbricato di proprietà aliena.

Pertinenze/Accessori: corte esterna adibita a giardino;

Dotazioni condominiali: nessuna;

Composizione interna: ampio locale pilastrato suddiviso da alcune tramezzature;

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile si presenta al suo interno al grezzo; 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 – Ingresso carrabile dal civ. n. 10

della via Europa



Foto n. 2: PT interno civ. n. 10



Foto n. 3 – PT interno civ. n. 10

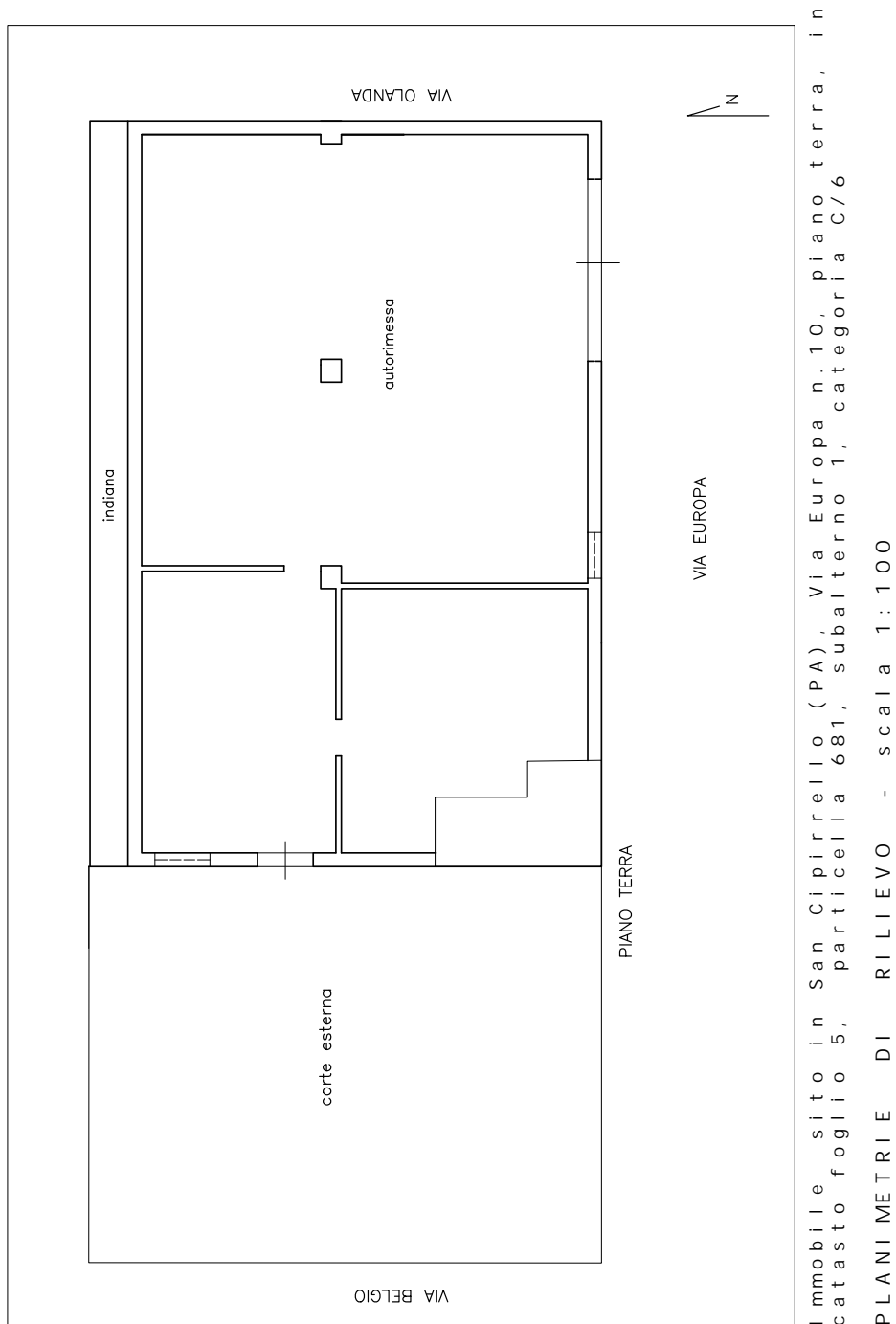


Foto n. 4 – PT vano separato da tramezzo



Foto n. 5 – corte esterna adibita a giardino

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



Superficie utile interna: 158 mq

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 161,00; la superficie della corte esterna è pari a mq 96,00.

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 193,00.

Altezza utile interna: 3,80 mt

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di San Cipirello (PA), Viale Europa n.10, piano terra, in catasto foglio 5, particella 681, subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 164 mq, superficie catastale 174 mq, rendita euro 262,57.

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. 10 piano: T

Planimetria catastale: la seguente planimetria catastale (2004) è difforme rispetto allo stato attuale di luoghi in quanto è stata modificata la distribuzione interna, ovvero è stata realizzata tramezzatura divisoria all'interno del grande locale pilastrato. 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 500,00, comprendenti oneri amministrativi e spese tecniche.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2
Immobile sito San Cipirello (PA), Via Europa n.1, piano terra, composto da ampio locale pilastrato suddiviso da alcune tramezzature – confinante a sud con la via Europa, ad est con la Via Olanda, ad ovest con la Via Belgio, a nord con fabbricato adiacente – Iscritto al Catasto Fabbricati foglio 5, particella 681, subalterno 1, categoria C/6. Destinazione d'uso autorimessa
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. 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. PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 56.300,00 (euro cinquantaseimilatrecento/00)

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.

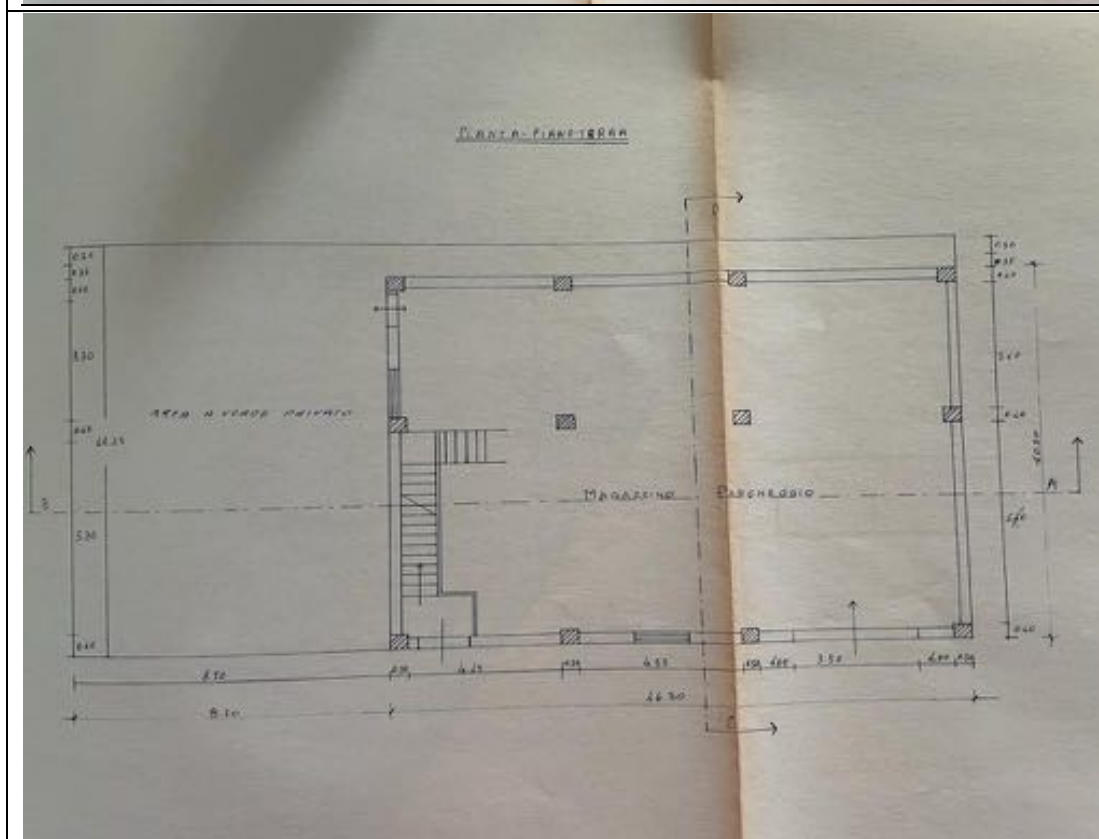
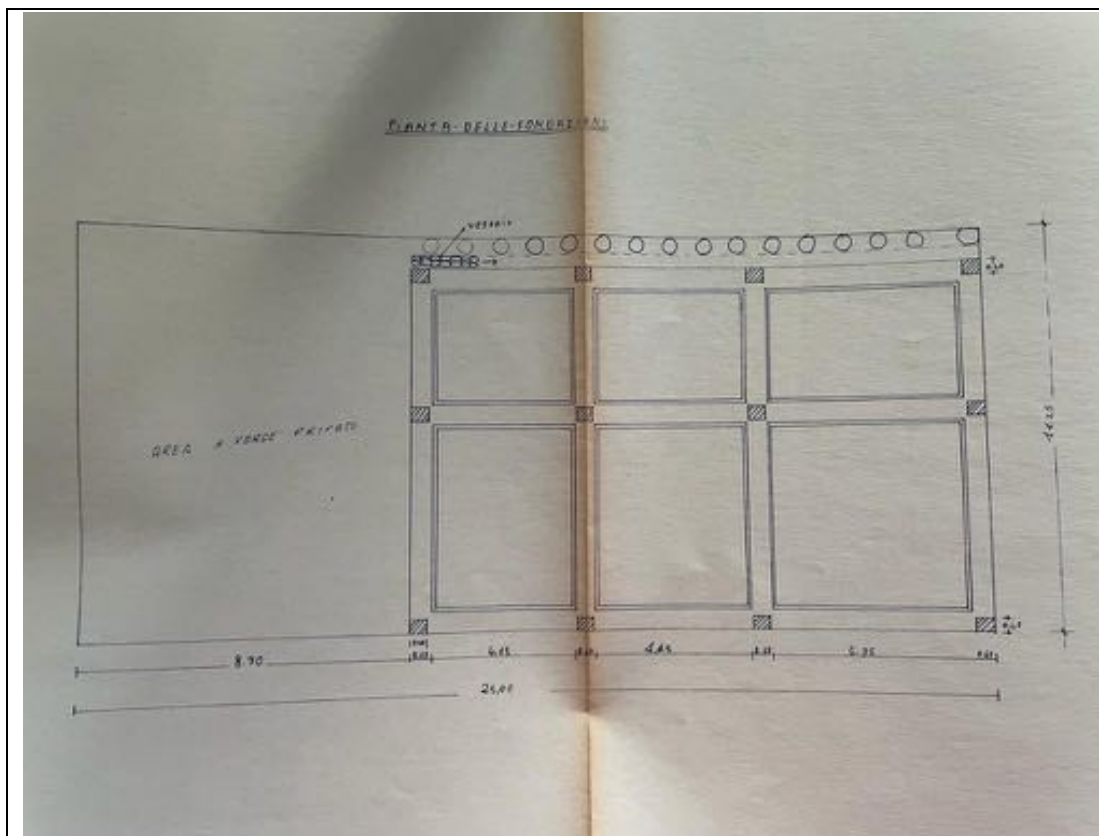
QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

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 (**Ail.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 che hanno riguardato nel complesso la copertura e i prospetti del fabbricato, che riguardano nello specifico l'immobile di primo piano. Per l'immobile di piano terra è stata eseguita senza comunicazione la realizzazione di alcune tramezzature interne.

Al fine di regolarizzare tali ultime opere potrà essere presentata al Comune di San Cipirello pratica di CILA tardiva (DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16), nella quale potranno essere indicate le variazioni alla distribuzione interna, quali opere non strutturali. I costi computati, da detrarre dal valore di stima, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica sono pari a euro 1.800,00 ca., comprendenti gli oneri e le spese tecniche.

Si riportano di seguito i principali grafici di cui alla Concessione edilizia n.01/1982.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 266/2020
LOTTO 2
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 1.800,00, 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 500,00 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 **193,00 mq** così calcolati:

	s.l.c. (PT)	Corte esterna	
	161,00 m ²	96,00 m ²	
Superfici ragguagliate	161,00 m ²	32,00 m ²	TOTALE Sup. Commerciale 193,00 m ²

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 320,00 (trecentoventi/00).

Pertanto, il più probabile valore di stima dell'immobile può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 320,00 \times \text{mq } 193,00) = \\ &= \text{€}61.760,00 \\ &(\text{sessantunomilasettecentosessanta/00}) \end{aligned}$$

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

C1 - Costi per regolarizzazione edilizia-urbanistica: € 1.800,00 circa

C2 - Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa

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

Dunque, il suddetto valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 2.500,00

E pertanto il valore commerciale dell'immobile sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C1 - C2 - C3 = \\ &= \text{€ } 61.760,00 - 2.500,00 = \\ &= \text{in € } 59.260,00 \\ &(\text{cinquantanovemiladuecentosessanta/00}) \end{aligned}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 59.260,00 (cinquantanovemiladuecentosessanta /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:

$$€ 59.260,00 \times 0,95 = € 56.297,00$$

in ct. € 56.300,00
(euro cinquantaseimilatrecento/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