

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.Es. DOTT. SSA LA BARBERA M. C.**

\* \* \* \* \*

Esecuzione immobiliare promossa da DoValue Spa contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
(n. 416/2022 R.Es.)

**PERIZIA LOTTO UNICO**

**DELL'ARCH. FEDERICO CAPRARO RELATIVA A:**

**APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, CORSO DEI MILLE n. 566, PIANO 5°,  
ISCRITTO AL N.C.E.U. COMUNE DI PALERMO, FOGLIO 77, PARTICELLA 599, SUB 22.**

\* \* \* \* \*

**QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'immobile di cui alla presente perizia, sito in Palermo, in Corso dei Mille n. 566, piano 5°, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77 particella 599 sub 22 (cfr. visura, **All. 1**), appartiene ai signori \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio Dario Fogazza di Palermo, Rep. N. 204778/3688 del 13/06/2008 (**All. 2**), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 01/07/2008 al n. 26793.

La Itaca spv srl e per essa la mandataria Dovalue Spa, ha pignorato interamente l'immobile così descritto:

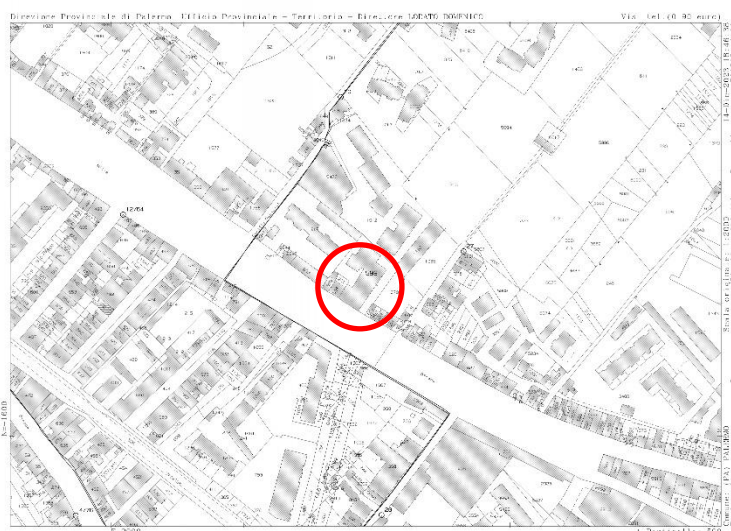
*“Appartamento sito in Palermo, Corso dei Mille n. 566, al quinto piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con via Amedeo D'Aosta, con Corso dei Mille e proprietà aliena. Annotato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo al Foglio 77, mappale 599, sub 22, Corso dei Mille 566, piano 5°, z.c. 2, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5.”*

Al N.C.E.U. l'immobile risulta intestato ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per ½ ciascuno.

Di seguito riporto l'immagine satellitare dei luoghi estratta il 04/06/2022 da Google Earth e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 77 di Palermo, nel quale ricade l'immobile (**All. 3**).



**IMMAGINE SATELLITARE**



**STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 77**

L'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di stima si sviluppa su 9 elevazioni fuori terra, ovvero piano terra e 8 piani soprastanti. Trattasi di un edificio situato in una zona periferica, nella zona espansione verso EST di Palermo.

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa al piano quinto e, confina:

a sudest con la via A. D'Aosta, a nordest con altro appartamento complanare, a nordovest con atrio interno, a sudovest con vano scala e altro appartamento complanare.

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

Il lotto comprende un solo appartamento.

Questo è situato in un edificio condominiale in Corso dei Mille, ad angolo con la via Amedeo D'Aosta, nella periferia sudest del Comune di Palermo, tra la zona denominata Settecannoli e quella di Brancaccio.

Questa zona, che si trova nella parte terminale di Palermo nei pressi dell'Ospedale Buccheri la Ferla, tra il lungomare di via Messina Marine e la zona industriale di Brancaccio, seppur resti prevalentemente popolare, è stata recentemente valorizzata dalla realizzazione del tram.

Gli edifici presenti nella zona sono eterogenei, con edilizia multipiano a 5 – 10 elevazioni di tipo civile risalente agli anni 60 – 80, ed edilizia popolare di 2 – 3 elevazioni.

In particolare l'edificio oggetto di stima è posto ad angolo tra il Corso dei Mille e la via Amedeo D'Aosta (**cf** Foto 1-2) godendo così di una buona posizione, con un buon respiro ed una veduta sul mare tra i palazzi, seppur da lontano.

L'ingresso all'immobile avviene dal numero civico 566 (**cf** Foto 3) dove vi è

l'accesso all'androne (**cf** Foto 3).

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni 60, realizzato in c.a., possiede 9 elevazioni fuori terra, ed è munito di ascensore.

Le qualità costruttive dell'immobile sono discrete, e si collocano nella fascia medio - alta della zona.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto.



FOTO 1



FOTO 2

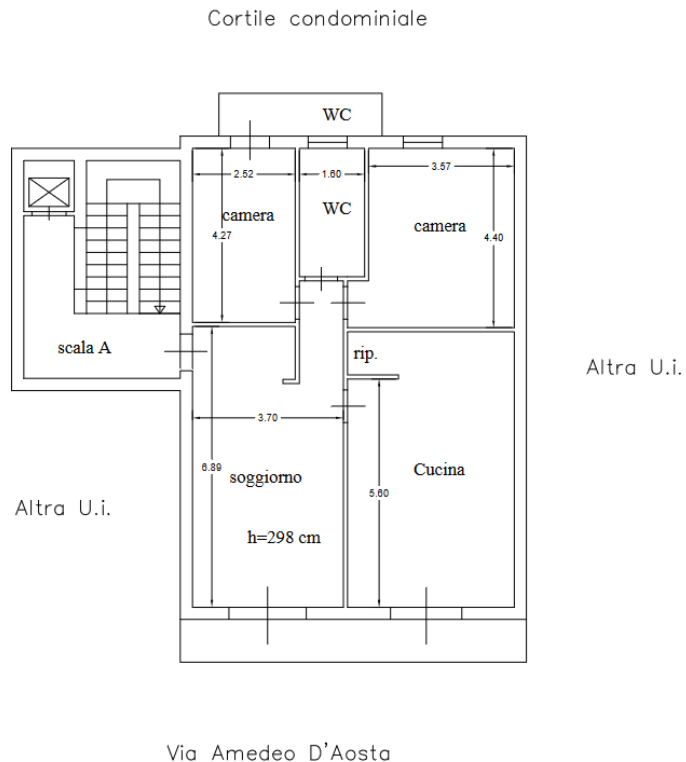


FOTO 3

Passo ora alla descrizione dell'appartamento vero e proprio.

L'appartamento, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, particella 599, subalterno 22, si trova al piano 5°, scala A.

Nella planimetria schematica di rilievo, redatta dal sottoscritto in scala 1:100, riportata nell'allegato 4 e anche qui di seguito in formato ridotto, è possibile vedere la suddivisione interna.



#### PLANIMETRIA SCHEMATICA DI RILIEVO DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento, posto su un unico livello, è costituito da un soggiorno, una cucina abitabile con angolo ripostiglio, due camere da letto, ed un wc.

Entrando dalla porta (di tipo blindato) (**cf** **foto 4**), si accede al soggiorno (**cf** **foto 5 - 6**), e da questo, attraverso una porta, si accede alla cucina (**cf** **foto 7**) dove in un angolo è stato ricavato un piccolo ripostiglio/dipensa.

La cucina ha sul tetto delle finte travi in legno (**cf** **foto 8**) senza alcuna funzione strutturale, ma solo decorativa, ed il piano di lavoro realizzato in muratura con gli elettrodomestici incassati. Salone e cucina condividono un lungo balcone che si affaccia sulla via Amedeo D'Aosta e che ha una buona panoramicità potendo vedere in lontananza una porzione di mare (**cf** **foto 9**).

Attraverso un disimpegno (**cf** **foto 10**) si accede alle due camere da letto (**cf** **foto 11 - 12**) e al servizio igienico (**cf** **foto 13 - 14**), posto al centro tra le due camere, che possiede lavabo, wc, bidet, ed una vasca da bagno.

Una camera da letto è munita di balcone, chiuso a veranda che si affaccia sul

cortile interno (**cf** **foto 15**), mentre l'altra di semplice finestra. All'interno del balcone verandato è stato realizzato un piccolo wc di emergenza, che però dovrà essere rimosso in quanto non autorizzabile (**cf** **foto 16**).

Gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco (**cf** **foto 17**), con vetri camera, con avvolgibili in pvc, mentre la veranda del balcone di retrospetto è del tipo anodizzato color bronzo. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio (**cf** **foto 18**).

Il pavimento dell'appartamento è in gres, installato a 45°, con alcuni inserti decorativi.

L'altezza interna è pari a 2,98 m. Le porte interne sono in legno.

L'appartamento appare in buono stato, e si può vedere che è stato recentemente ristrutturato.



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

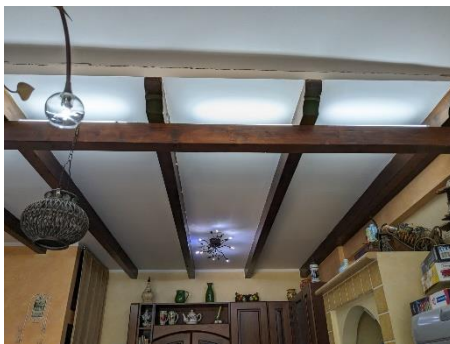


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

\*\*\*\*\*

Dal rilievo diretto dell'abitazione, risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, è complessivamente pari a 97,1 mq.

La superficie del balcone su via A. D'Aosta è pari a 8,9 mq, mentre quello del balcone chiuso a veranda è pari a 4,2 mq.

Il balconi vengono conteggiati con un coefficiente pari a 0,25 se aperti, mentre sono conteggiati con un coefficiente pari a 0,50 se chiusi a veranda, pertanto tali superfici risulteranno:

$$4,2 \text{ mq} \times 0,50 = 2,10 \text{ mq}$$

$$8,9 \times 0,25 = 2,22 \text{ mq}$$

Pertanto la **superficie commerciale** complessiva è pari a 101,42mq.

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

L'immobile pignorato è iscritto al N.C.E.U. al foglio 77 particella 599, sub 22, Corso dei Mille 566, piano 5°, categoria A3, classe 6, vani 5,5, R.C euro 312,46, e intestato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per ½ ciascuno. (cfr. **All. 1 e 5**).

La planimetria catastale (**All. 6**) non è conforme allo stato di fatto, dato che sono state fatte alcune modifiche interne e pertanto dovrà essere aggiornata al catasto.

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

Piena proprietà di un appartamento al piano quinto, sito a Palermo in Corso dei Mille n. 566, nella zona di Settecannoli - Brancaccio, composto da soggiorno, cucina abitabile con piccolo ripostiglio, due camere da letto, e due balconi.

La superficie commerciale dell'appartamento è di 102,4 mq.

Al NCEU del Comune di Palermo è riportato al foglio 77 particella 599, sub 22, Corso dei Mille 566, piano 5°, categoria A3, classe 6, vani 5,5, R.C euro 312,46.

L'edificio è dotato di certificato di abitabilità, ma per regolarizzare l'appartamento occorrerà presentare una CILA tardiva per modifiche interne e una pratica ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 per la chiusura a veranda sul retrospetto. La planimetria catastale non è conforme.

**Prezzo base complessivo dell'appartamento, nello stato in cui si trova:**

**€ 93.309,00**

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

L'immobile pignorato è pervenuto ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio Dario Fogazza di Palermo, Rep. N. 204778/3688 del 13/06/2008 (**All. 2**), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 01/07/2008 al n. 26793, da proprietà di \_\_\_\_\_.

A quest'ultimo l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del notaio Francesco Mazzamuto, del 15/11/1963, trascritto a Palermo il 23/11/1963 al n. 33133.

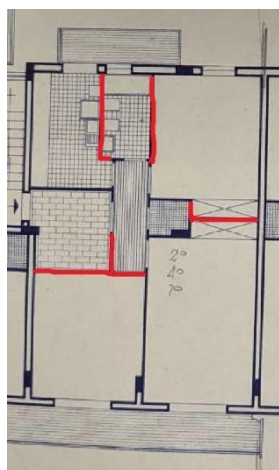
**QUESITO N. 6 REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

L'immobile è stato costruito in forza della Licenza edilizia n. 1155 del 19/08/1961 (**All. 7**) e non la 1555 come erroneamente riportato nel certificato di abitabilità e nell'atto di compravendita.

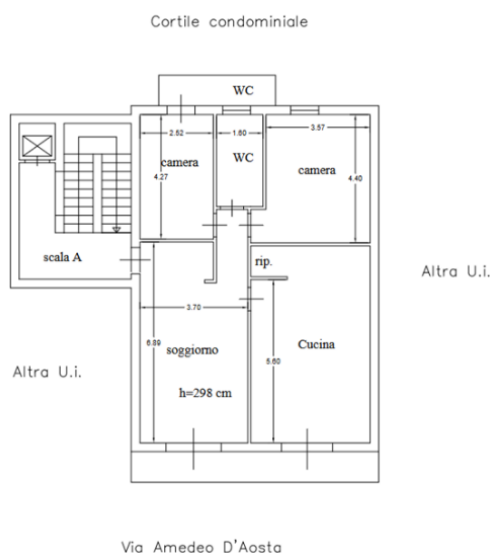
L'immobile è stato dichiarato abitabile con certificato prot. 6009 del 01/04/1967 (**All.8**).

Successivamente sono state effettuate alcune variazioni di tramezzi interni senza autorizzazione o comunicazione. Pertanto occorrerà presentare una CILA tardiva per regolarizzare le opere, e una ulteriore pratica comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 per regolarizzare la chiusura a veranda del balcone del retrospetto, a cui dovrà fare seguito l'aggiornamento catastale tramite presentazione di pratica Docfa.

Il wc presente nella veranda dovrà essere rimosso.



In rosso i tramezzi difformi rispetto al progetto approvato.



Lo stato attuale

I costi previsti per la regolarizzazione sono pari a 2.000 euro per la CILA tardiva, 700 euro per l'art. 20, e 500 euro per la pratica Docfa, comprensivi di spese tecniche e di presentazione pratica, per un totale di 3.200 euro, che saranno poi calcolati in deduzione dal valore di mercato del bene nell'apposito paragrafo della stima.

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

L'appartamento è attualmente abitato dagli esecutati.

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

Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato, o altri vincoli.

• **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Dovrà essere rimosso il wc presente nel balcone.

• **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- Ipoteca volontaria 7197 del 01/07/2008, a garanzia di mutuo a favore di Banco di Sicilia, come da atto notarile pubblico a rogito di Dario Fogazza, Notaio in Palermo, in data 13/06/2008, Rep. 204779/3689.

**PIGNORAMENTI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Atto di pignoramento immobiliare n. 41877 del 04/11/2022 a favore di Itaca spv srl, contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

**DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE**

-Variazioni interne dei tramezzi che dovranno essere regolarizzate tramite presentazione di CILA tardiva e presentazione di art. 20 per regolarizzazione della veranda sul balcone del retroprospetto. Presenza di un wc nel balcone verandato che dovrà essere rimosso.

**DIFFORMITÀ CATASTALI**

-. Variazioni interne richiedono l'aggiornamento catastale.

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

Non risulta che gli immobili pignorati ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Non risulta che vi siano oneri gravanti sugli immobili pignorati.

**QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU**

#### EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli oneri fissi mensili sono di circa 43 euro. Gli attuali proprietari hanno un debito nei confronti del condominio, alla data della perizia, di circa 1.500 euro.

#### QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Inoltre è da osservare che la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per la stima mi sono basato su dati dedotti da avvisi di vendita ricavati da avvisi di Agenzie Immobiliari (**cf. All. 9**) per immobili simili ubicati nella stessa zona, confrontati con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo semestre dell'anno 2022 (**cf. All. 10**). Questi ultimi, per la zona "S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-

*SETTECANNOLI*” di Palermo, codice di zona D4 Periferica, nello stato conservativo “normale”, riportano per le “abitazioni di tipo civile” un valore compreso fra un minimo di 930,00 €/mq. e un massimo di 1.300,00 €/mq.

Nella tabella sottostante, ho riportato una sintesi degli annunci di vendita reperiti in rete per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. I dati selezionati per zona e tipologia, sono sufficienti ad individuare un valore medio da mettere in relazione con i dati ufficiali dell’Omi. Si riporta di seguito la tabella nella quale sono indicati: l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile in vendita, la superficie, la richiesta economica per la vendita, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione, note varie e l’indirizzo.

Agenzia Immobiliare	Descrizione sintetica	Superficie mq	Richiesta economica (€)	Importo unitario (€/mq)	Anno di costruzione	Note	Indirizzo
Immobiliare.it	appartamento	85	95000	1118	1980	2 piano	Corso dei mille, 524
Immobiliare.it	appartamento	118	99000	839	1970	5 piano	Corso dei mille, 972
Immobiliare.it	appartamento	150	115000	767	1983	3 piano	Corso dei mille, 893
Immobiliare.it	appartamento	120	118000	983	1980	5 piano	Corso dei mille, 530
Immobiliare.it	appartamento	115	130000	1130	1975	1 piano	Corso dei mille, 532
Idealista.it	appartamento	67	89000	1328	1967	7 piano	via Amedeo D'Aosta
Immobiliare.it	appartamento	120	127000	1058	1970	3 piano	via Pigafetta, 23
			<i>media</i>	<i>1032</i>			

Osservando i dati, considerati validi ai fini della comparazione, si può notare che i valori unitari delle abitazioni variano da un minimo di 767,00 €/mq. ad un massimo di 1.328,00 €/mq. L’ampiezza di questo range può trovare giustificazione nella diversa vetustà degli immobili stessi, e nel loro grado di finitura, oltre all’esatta ubicazione.

Considerato che si tratta di valori di richiesta soggetti a trattativa, e considerato che il valore medio tra quelli selezionati è pari a 1.032 €/mq, si può assumere come valore di riferimento adeguato alle condizioni di manutenzione, il valore di 1.000,00 €/mq, in linea con i valori riportati dall’Omi nel primo semestre 2023

che variano per l'appunto da 930,00 €/mq. a 1.300,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile.

La superficie commerciale del bene pignorato è pari a 101,42 mq., pertanto il valore commerciale dell'immobile è pari in c.t. a € 101.420,00 (1.000 €/mq. x 101,42 mq.).

Deducendo le spese di regolarizzazione pari a 3.200 euro, il valore di mercato dell'immobile può essere quindi stimato in 98.220,00 euro

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 5% circa.

**Pertanto il valore a base d'asta dell'appartamento oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 93.309,00.**

**QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

L'immobile è di proprietà dei due esecutati, pertanto la stima dell'immobile è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 02/01/2024

L'esperto  
arch. Federico Capraro

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**Allegato 1** – Visura catastale attuale dell'immobile iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77 part. 599 sub 22

**Allegato 2** – Notaio Dario Fogazza di Palermo, Rep. N. 204778/3688 del 13/06/2008

**Allegato 3** – Estratto di mappa, scala 1:2000

**Allegato 4** – Planimetria schematica di rilievo dell'appartamento. scala 1:100

**Allegato 5** – Visura storica catastale dell'immobile iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77 part. 599 sub 22

**Allegato 6** – Planimetria catastale appartamento

**Allegato 7** – Licenza edilizia n. 1155 del 19/08/1961 con progetto approvato

**Allegato 8** – Certificato di abitabilità 6009 del 01/04/1967

**Allegato 9** – Annunci immobiliari

**Allegato 10** – Valori immobiliare OMI- anno 2023- semestre 1

**Allegato 11 - Documentazione fotografica**

**Allegato 12 - Verbale di sopralluogo**