

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 52/2023

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV SRL

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LICIA TRISTANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo via Luigi Eredia 53 Fg.53 p.la 3691 sub 4



Via Luigi Eredia 53, p.1^, int. sx

PREMESSA

Con provvedimento del 3-2-24 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n.3670 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

In data 13-2-24 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e in data 13-3-24, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv Licia Tristano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo.

In data 10-4-24 congiuntamente al custode giudiziario, veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile n. 1.

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

-Appartamento sito in Palermo via Luigi Eredia 53, ubicato al piano 1, int. sx., censito allo NCEU del Comune di Palermo al foglio 53, p.la 3691 sub.4, categoria catastale A/4, vani catastali 4,5 superficie catastale mq.69.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 28-6-06 in notaio Nicola Criscuoli rep.41858/9969 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 18-7-06 ai nn. 23964 da potere di Musso Pantaleo Grazia per l'intera piena proprietà (**all. 9a**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale storica assunta dallo scrivente (**all.10**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix for Maps (**all.4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

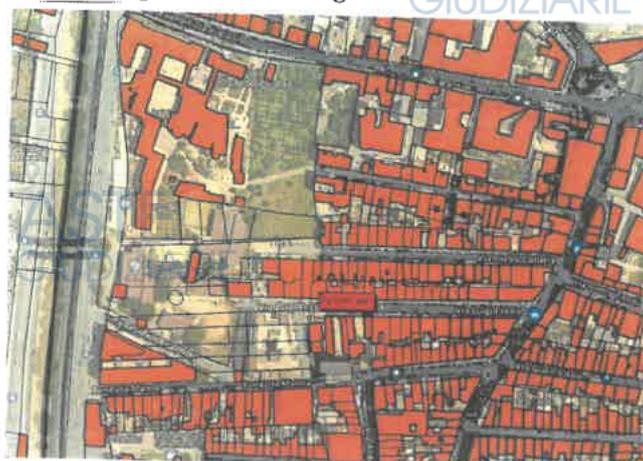
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



Ortofoto attuale (da Google Earth)
(all.2)



Estratto di mappa
(all.3)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix for Maps
(all.4)

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

Il lotto è costituito da un appartamento censito allo NCEU del Comune di Palermo al Fg. 53, p.la 3691, sub. 4, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 69,00:

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Via Luigi Eredia 53 p.1[^] int sx

Caratteristiche strutturali c.a.

Accessi: via Luigi Eredia 53

Confini: vano scala, via Luigi Eredia, , proprietà [REDACTED] o aventi causa

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

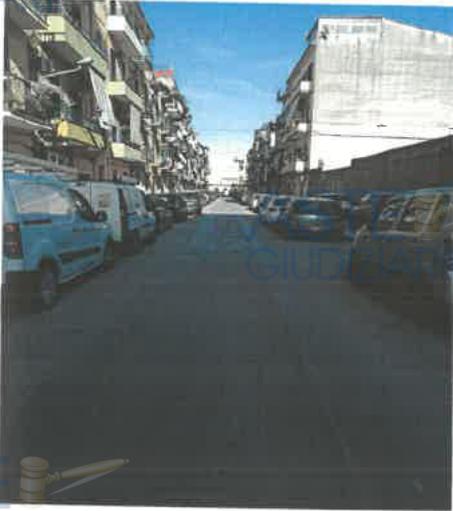
Composizione interna: tre vani ed accessori, esposto a sud.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile è stato ristrutturato dopo l'acquisto del 2006 e ben tenuto; per cui la manutenzione dell'immobile è normale e gli impianti sono aggiornati a quella data relativamente recente.

L'impianto idrico è del tipo moderno con i collettori; l'impianto elettrico dispone dei differenziali previsti dalla normativa vigente al 2006;

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non ne è dotato; costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 200,00

Fotografie dei luoghi



f.to 1-contesto ambientale



f.to 2-prospetto



f.to 3-accesso



f.to 4-corpo scala



f.to 5-corridoio



f.to 6-cucina soggiorno



f.to 7-soggiorno



f.to 8-vista dal balcone



f.to 9-disimpegno



f.to 10-letto



f.to 11-disimpegno

f.to 12- bagno

stato attuale



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi
(all.5)

Superficie utile interna: mq.48,00

Superficie commerciale: mq.69,00

Altezza utile interna: mt.3,20

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

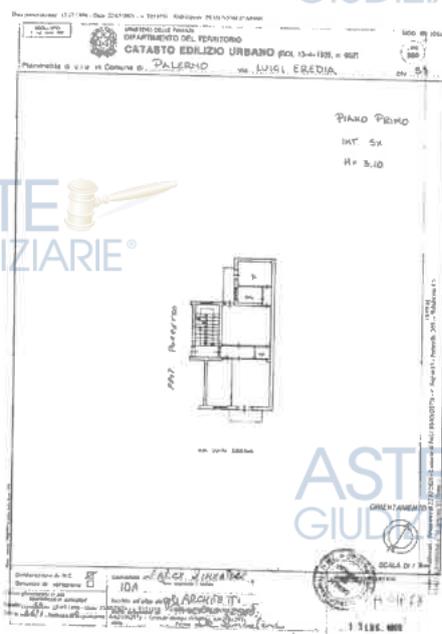
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 53, particella 3691, sub 4, via Luigi Eredia n. 53 scala unica, piano 1^a a sx cat. A/4, vani catastali 4,5, superficie catastale 69,00.

La visura catastale storica (All.10), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

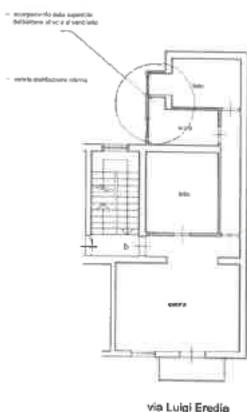
Intestatari catastali dell'immobile: gli esecutati

Planimetria catastale: non vi è allineamento tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale datata 13-7-98. Per l'allineamento necessita procedura DOCFA con costo di €.700,00.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



**Planimetria catastale
(all. 6)**



**Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria catastale
(all. 7)**

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un immobile per civile abitazione,
ubicato in Palermo, via Luigi Eredia 53, piano 1[^], int.sx., senza ascensore, scala unica.

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

Composto da tre vani ed accessori. Confinante con vano scala, via Luigi Eredia, proprietà La Manna o aventi causa.

Censito al C.F. al foglio 53, p.lla 3691, sub 4.

Non è stato possibile essere a conoscenza se l'immobile sia dotato o meno della necessaria licenza edilizia, per cui, in assenza della garanzia per vizi, è stata apportata una riduzione del 20% del prezzo a base d'asta.

Sono stati anche riscontrati, rispetto all'unica planimetria di riferimento e cioè la planimetria catastale, una diversa distribuzione interna ritenuta sanabile con cila tardiva, per complessivi €.2.000; inoltre aumento di superficie utile con accorpamento della superficie del balcone non sanabile; per restituzione in pristino complessive €.5.000; Tot. €.7.000

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.); per la sua redazione €.200.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 60.000,00 (sessantamila)

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

Pignoramento trascritto il 1-3-23

L'atto di provenienza agli esecutati è del 28-6-06, trascritto, da potere di [REDACTED], come si legge al paragrafo sui diritti reali (all.9a).

Ad ella era pervenuto in forza di atto di compravendita del 1-7-05 rep.80504/10417 in Notaro La Fata Guglielmo da potere di [REDACTED] nato a Pa 6-1-48, trascritto il 5-7-05 al n.21095.

Ad egli era pervenuto in forza di atto di divisione del 12-12-02 rep.78126 in notaro La Fata Guglielmo, trascritto il 14-12-02 al n.38659 (all.9b).

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

Si premette che nell'atto di provenienza reperito dallo scrivente, si legge che la costruzione è stata iniziata anteriormente al 1-9-67 nel rispetto della normativa vigenet e che alla stessa non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione, autorizzazione, permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Il ctu precisa che tale dicitura nulla assicura sulla regolarità dell'immobile ma consente solo di stipulare un atto di compravendita.

Nel caso in questione, necessitava licenza per costruzione realizzata fin dalla 1^a legge urbanistica del 1942 in quanto l'immobile ricade all'interno del perimetro del centro edificato, determinato in osservanza della L.865/71 art.18 (all.8). Non necessitava la licenza nel solo caso in cui il fabbricato fosse stato realizzato prima del 1942.

A questo punto lo scrivente si è recato alla S.A.S. (società aerofotogrammetrica siciliana) in data 12-5-24 per visionare l'epoca di costruzione dell'immobile e così riferisce.

Il volo più antico è tra gennaio e maggio del 1955 e in tale epoca il fabbricato non era stato ancora costruito; nulla si vede in luogo dell'odierno fabbricato, accanto e di fronte si vedono casette rurali e poi campagna fino all'odierna Viale Regione.

Il volo successivo è del 1968 e a tale data il fabbricato risulta costruito; l'operatore ha riferito sul punto che non vi sono altre aerofotogrammetrie alla Regione o in altri posti.

In conclusione si può asserire che il fabbricato entro cui è compreso l'immobile in esame è stato costruito tra il 1955 e il 1968 e che per esso necessitava licenza edilizia.

Durante il sopralluogo è stato richiesto all'esecutato se avesse il titolo o l'abitabilità; gli è stato risposto che avrebbe cercato ma successivamente, pur sollecitato via telefono, non ha dato alcuna informazione in merito.

Lo scrivente ha successivamente effettuato le seguenti operazioni.

1)Ha richiesto al Comune di Palermo il titolo ma solo sulla base dell'indirizzo e dei dati catastali; è stato risposto che non si può rintracciare nulla ed è stato consigliato di ricercare dati catastali antichi per avere un nominativo al quale potesse essere intestata la licenza. Il fabbricato è stato impiantato al catasto, come nuova costruzione, solo nel 1998, pur essendo stato realizzato fin da prima del 1968. Quindi la certificazione catastale non ha dato alcuna informazione sul nominativo in base al quale richiedere la licenza edilizia.

2)Si è recato quindi all'archivio notarile per acquisire l'atto di divisione, che si legge nella certificazione notarile, con cui [REDACTED] è divenuto proprietario e dante causa. Ad egli i 2/4 sono pervenuti dalla madre [REDACTED], denuncia 48 vol.4649 in data 11-12-97; si legge che a [REDACTED] detta quota è pervenuta, in quanto a due sestimi indivisi, **per costruzione eseguita** su terreno pervenuto per successione al padre [REDACTED] etc; da visione della citata divisione si fa presente che, sostanzialmente, l'intero fabbricato era a nome [REDACTED].

3)Ha quindi riferito i cognomi [REDACTED] al Comune come possibili intestatari della licenza. Dopo richiesta sul portale del Comune Ufficio concessioni edilizie e

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

successiva corpora corrispondenza, il Comune, con pec in data 17-6-24 prot. 836853, ha riferito che, con i dati forniti, non è stata trovata alcuna pratica nel sistema informatico **(all.12)**.

4) In data 18-6-24 prot 843372 ha richiesto sul portale del Comune Ufficio Condono se siano state mai presentate istanze di condono o di perizia giurata sulla base dell'indirizzo e dei dati catastali; in data 20-6-24, via telefono, ha integrato la richiesta indicando anche i cognomi indicati precedentemente e quindi per qualsiasi nome. Il Comune, con pec in data 20-6-24, ha riferito che non risultano istanze di sanatoria con i dati forniti, né come dati catastali né con nominativi **(all.13)**.

In conclusione **non è stata rintracciata la licenza edilizia né qualsivoglia pratica di sanatoria o perizia giurata.**

Di conseguenza nulla si può dire se non che l'immobile è stato realizzato tra il 1955 e 1968, per esso necessitava licenza di costruzione che non è stato possibile reperire, che l'immobile è stato dichiarato per la prima volta in Catasto nel 1998 e che solo rispetto a tale planimetria di primo impianto si possono indicare le opere realizzate dall'attuale esecutato in mancanza di titolo.

Non si procede quindi con l'esposizione della planimetria di progetto e delle variazioni dello stato attuale rispetto ad essa ma con le variazioni rispetto alla planimetria catastale che, in caso di rinvenimento della licenza, potrebbero essere comparabili rispetto alle variazioni rispetto alla planimetria di progetto.

Le difformità rispetto alla planimetria catastale del 1998 consistono in una diversa distribuzione interna, sanabile, oltre che aumento di superficie utile con accorpamento della superficie del balcone, non sanabile.

La diversa distribuzione interna può essere regolarizzata facendo ricorso a cila tardiva, con un costo presunto complessivo di €2.000.

L'aumento di superficie utile con accorpamento della superficie del balcone non è sanabile.

Pertanto, si procederà alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi con un costo presunto complessivo di €5.000.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per la demolizione saranno detratti dal valore di stima.

Non avendo rintracciato la licenza edilizia che è stata ritenuta necessaria, si dovrebbe ritenere il fabbricato abusivo e non sanabile e quindi con stima nulla.

Si ritiene di applicare al caso in questione l'ultimo paragrafo del quesito 12 dell'incarico e cioè *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.*

Si ritiene di abbattere del 20% il valore di stima, tenuto presente quanto si espone nel seguito.

Sostanzialmente è possibile che vi sia una licenza e lo scrivente non sia stato in grado di rintracciarla pur avendo effettuato tutte le operazioni ritenute necessarie; sembra quantomeno opinabile che possa essere abbattuto per abusivismo un fabbricato, di almeno 56 anni, che si trova da tempo all'interno del centro edificato e in più all'interno di viale Regione Siciliana.

Si raccomanda all'eventuale acquirente di valutare tutto quanto sopra indicato e, prima dell'offerta, di effettuare tutti gli accertamenti ritenuti necessari.

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

L'immobile è attualmente occupato da uno dei due debitori esecutati con la sua famiglia.

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 7.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 700,00** come determinato in risposta al quesito 3.

Tot.€.7.900

I suddetti costi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente in data 10-4-24 (**all.14**) sull'immobile pignorato non grava altro che l'iscrizione dell'ipoteca e la trascrizione del pignoramento di cui è causa.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Nella visura catastale e nell'atto di provenienza non si legge che l'immobile sia gravato da censo, livello e uso civico; lo scrivente, in data 27-6-24 ha scritto al commissario per la legittimazione degli usi civici, chiedendo di accertare l'esistenza di usi civici sull'immobile in trattazione; nella stessa data 27-6-24 il dirigente ha scritto che l'immobile non è gravato da diritti di uso civico **(all 15)**.

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

Nel fabbricato non è stato costituito il condominio.

Si dividono fra gli appartamenti le spese per pulizia e illuminazione scala condominiale etc., al bisogno.

L'esecutato ha riferito che non vi sono spese straordinarie programmate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo facendo riferimento ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate **(all.11)**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq. 69** come da visura catastale che utilizza i criteri ex DPR 138/1998.

In effetti la superficie è maggiore di quella catastale in quanto la superficie del balcone zona wc è stata accorpata all'appartamento; non essendo sanabili tali opere è stato indicato l'importo per la rimessione in pristino e di conseguenza l'area destinata a balcone è rimasta tale.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati OMI sopra indicati i valori di stima unitari nella zona C5 dove ricade la via Eredia, per il 2^o semestre 2023 sono indicati tra €/mq.1.050 ed €/mq.1.450.

Le caratteristiche e lo stato medio dell'immobile indicano il valore medio pari a €/mq 1,20.
Mq.69x€/mq.1.250 = Euro 86.250

V. quesito n.6

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica (rispetto alla planimetria catastale): € 7.000 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 700 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 7.900

$V = € 86.250. - € 7.900. = \text{in c.t. } € 78.350$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 78.350 (settantottomila350 euro).

Detrazione 20% per assenza di garanzia sulla regolarità della costruzione del fabbricato
 $€ 78.350 - 20\% \times € 78.350 = € 62.680$

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:

$€ 62.680 - 5\% \times € 62.680 = € 59.546$ che si arrotondano in **€ 60.000**

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI

Documentazione fotografica e grafici riportati nel testo della relazione

ALLEGATO 1 documentazione fotografica

ALLEGATO 2 ortofoto attuale

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

ALLEGATO 3

estratto di mappa

ALLEGATO 4

raffronto tra ortofoto e mappa

ALLEGATO 5

planimetria stato attuale

ALLEGATO 6

planimetria catastale

ALLEGATO 7

planimetria di rilievo dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

Altri allegati

ALLEGATO 8

stralcio tavola perimetro centro edificato

ALLEGATO 9

atto di compravendita (9a) e precedente atto di divisione (9b)

ALLEGATO 10

visura catastale storica

ALLEGATO 11

quotazioni immobiliari

ALLEGATO 12

visura ipotecaria aggiornata

ALLEGATO 13

ricevuta accesso agli atti pratiche edilizie e risposta del Comune

ALLEGATO 14

ricevuta accesso agli atti condono edilizio e risposta del Comune

ALLEGATO 15

istanza alla regione e risposta in merito ai diritti di usi civici

ALLEGATO 16

ricevuta pec di invio perizia al creditore procedente; copia mail di invio perizia all'esecutato che, nel verbale, aveva chiesto gli fosse inviata a tale mail; copia raccomandata di invio perizia alla comproprietaria.

Palermo, li 8-7-24

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Alfonso Palmisano