TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 166/2024

CREDITORE PROCEDENTE UNICREDIT S.P.A

contro

DEBITORE- ESECUTATO: SIG. S.D

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MONICA GALLUZZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, via Mammana numero civico 18 al foglio 40, p.lla 485, sub. 5, piano terra.



Esperto stimatore: arch. Ester La Marca

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

PREMESSA

Con provvedimento del 23/05/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta Ester La Marca, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31/05/2024 la sottoscritta 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. Monica Galluzzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28/06/2024.

In data 22/07/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un' unica unità immobiliare. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico dell'immobile sotto descritto.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo via Mammana n. 18, ubicato al piano Terra, censito al C.F. del Comune di Palermoal foglio 40, p.lla 485, sub. 5, categoria catastale A/4, numero vani catastali 5, superficie catastale 89 mq.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 08/06/1993 in notaio Tommaso Falletta Rep. 21119 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 28/06/93 al nn. 19508 da potere di C. L. e C. D. **(All.3).**

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All.2)**

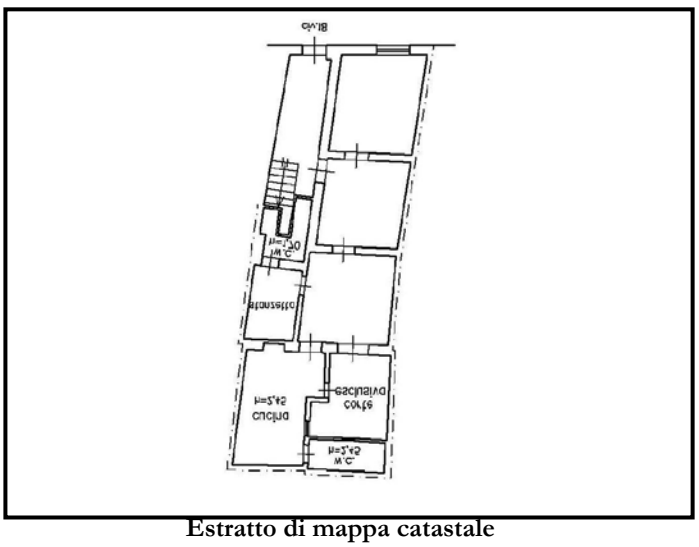
Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

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)** riscrontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218



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 unico immobile censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 40 p.lla 485 sub. 5, cat. A/4, superficie catastale mq 89. L'immobile pignorato si trova in una zona periferica della città di Palermo delimitata dal Viale Michelangelo, Via Leonardo da Vinci e Viale Regione Siciliana nord ovest. La suddetta zona è a destinazione residenziale e commerciale, è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed è servita da esercizi pubblici e commerciali. I collegamenti al centro della città sono garantiti tramite mezzi pubblici .

L'immobile confina a Nord con la via Mammana, a sud con proprietà Ferrante, ad est con proprietà Lo Cascio ed ovest con stradella privata (proprietà aliena). All'immobile si accede da un portoncino al civico 18 della via Mammana, entrando subito a destra, si accede nell'appartamento oggetto di pignoramento. L'immobile si estende longitudinalmente con un sistema di stanze "ad infilata". L' ingresso avviene su un vano adibito a pranzo, subito a destra si trova una camera da letto matrimoniale e a sinistra un'altra camera (soggiorno attualmente adibito a camera da letto) da cui si accede ad una cucina con bagno, un ripostiglio ed una piccola corte esclusiva. Gli ambienti sono aerati ad eccezione della camera da pranzo.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Mammana 18

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

Caratteristiche strutturali : edificio di struttura in muratura portante composto da due piani fuori terra.

Accessi: L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 18 della via Mammana

Confini: L'immobile confina a Nord con la via Mammana, a sud con proprietà Ferrante, ad est con proprietà Lo Cascio ed ovest con stradella privata (proprietà aliena).

Pertinenze: cortiletto interno retrostante

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna : l'immobile è composto da n. 3 camere, una stanzetta /ripostglio, una cucina ,un bagno e un piccolo sottoscala, ha 2 esposizioni, una a nord su via Mammana e una a sud su una piccola corte interna di pertinenza. All'interno i rivestimenti sono in gres di media qualità, infissi in legno e vetro singolo con persiane e porte in legno tamburato.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti : l'mmobile è in discreto stato di manutenzione e non esiste alcuna certificazione degli impianti ormai vetusti. La fornitura di acqua potabile ed energia elettrica avviene tramite allacciamento alla rete idrica ed elettrica cittadina. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite allaccio alla rete fognaria cittadina .

Dal punto di vista termico, per il riscaldamento l'immobile risulta sprovvisto di caldaia ed è dotato di scaldabagno per la produzione di ACS .

L'impianto elettrico e idrico, sottotraccia sono funzionanti ma privi di certificazione. Per adeguare gli impianti alle normative vigenti si prevede un costo di circa € 3.000.

Attestato di prestazione energetica: non è disponibile il certificato di prestazione energetica dell'immobile. Il costo per il suo rilascio è di circa € 200,00 (da detrarre dal valore di stima).

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1 pranzo



Foto n. 2 camera da letto



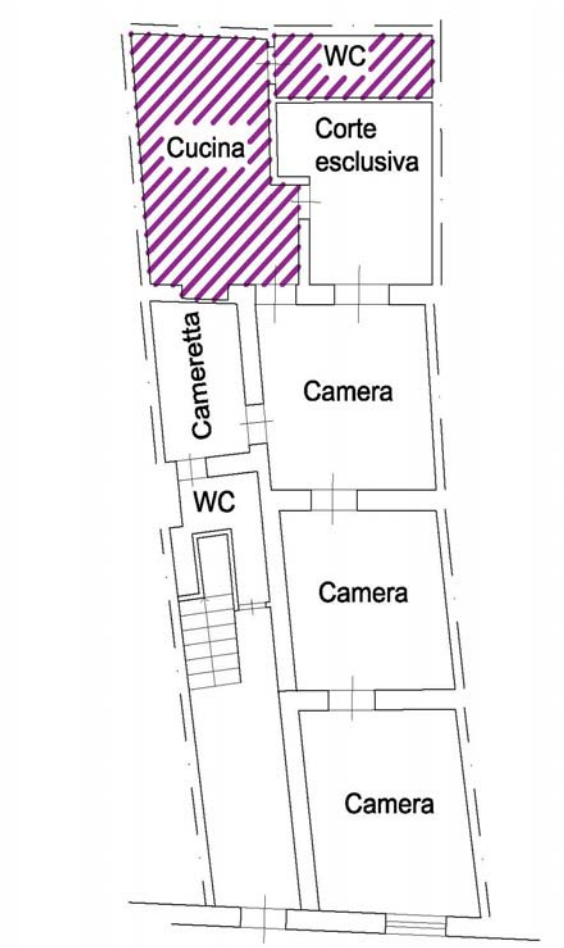
Foto n. 3 corte



Foto n. 4 cucina

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Superficie utile interna: 72,15 mq

Superficie commerciale: 91,70 mq

Altezza utile interna: 3,70 cm e 2,40 cm (parte abusiva)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 40, particella 485, sub. 5, via Mammana n. 18, piano T cat. A/4 vani catastali 5, superficie catastale 89 mq totale (già p.lla 485, subalterno 1 graffato con la p.lla 484, giusta variazione per ampliamento,

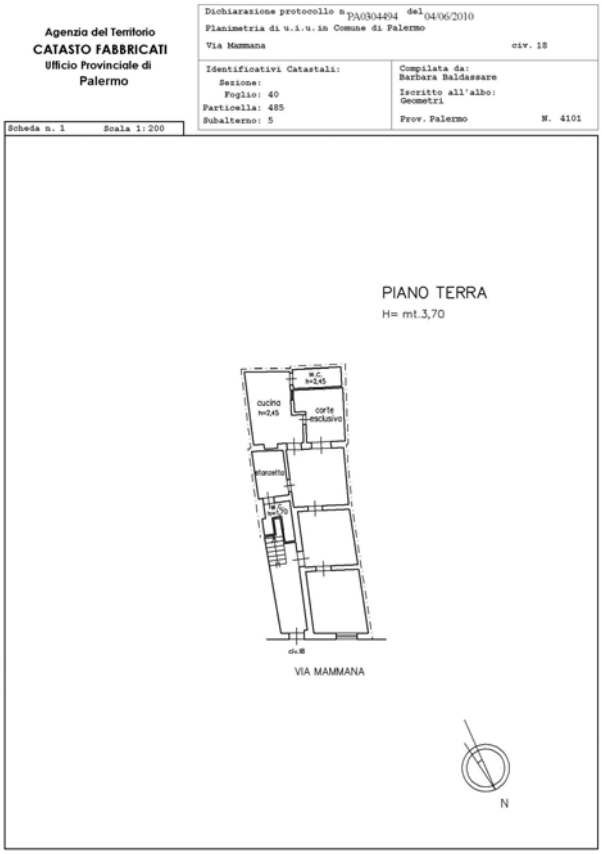
Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica di cui alla Pratica n. PA0304494) del 4/6/2010 n. 283331/2010.

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

Intestatari catastali dell'immobile: S.D e P.F. entrambi proprietari per ½ .

Planimetria catastale: La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato attuale dei luoghi.



Estratto planimetria catastale (All.1)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile **per civile abitazione,** ubicato in Palermo via Mammana n. 18 al piano terra.

Composto da 5 vani catastali e annesso cortiletto interno retrostante.

Confinante a Nord con la via Mammana, a sud con proprietà Ferrante, ad est con proprietà Lo Cascio ed ovest con stradella privata (proprietà aliena).

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

Censito al C.F al **foglio 40, p.lla 485, sub. 5.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia in quanto è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 secondo la normativa urbanistica allora vigente . Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere abusive:

- Ampliamento del corpo principale mediante chiusura parziale del cortile attiguo con n. 2 ambienti destinati a servizio igienico e cucina.

Tompagnamento di un vano finestra sul retroprospetto e realizzazione di una porta che mette in comunicazione il vano salone col vano cucina.

Le suddette opere abusive sono sanabili, pertanto è stata presentata istanza di Condono (ai sensi della L. n. 724/94) prot. n 4996 del 27/02/1995 e pagate le relative oblazioni.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo per la sua redazione è di circa € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro € 69.350,00 (sessantanovemilatrecentocinquanta/00)

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

Agli esecutati S.D. e P.F l'immobile è pervenuto in proprietà di ½ ciascuno per atto di compravendita del 08/06/1993 in Palermo, notaio Tommaso Falletta, rep. 2119 e trascritto il 28/06/21993 ai nn. 19508/26088, da potere dei signori C.L e C.D.

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

La costruzione è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967 e successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere senza concessione edilizia:

- Ampliamento del corpo principale mediante chiusura parziale del cortile attiguo con n. 2 ambienti destinati a servizio igienico e cucina.
- Tompagnamento di un vano finestra sul retroprospetto e realizzazione di una porta che mette in comunicazione il vano salone col vano cucina.

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

È stata presentata istanza di concessione in sanatoria **(All. 3)** (ai sensi della L. n. . 724/94) prot. n 4996 del 27/02/1995 e risultano pagate le oblazioni, tuttavia non è ancora del tutto definita .

Per l'ottenimento della concessione in sanatoria occorre pagare gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione e redigere una perizia giurata a firma di un tecnico.

I costi come determinati al quesito n. 8 per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente abitato dalla signora F.P., ex moglie dell'esecutato

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:

-oneri di urbanizzazione e di costruzione con un costo pari a circa **euro 1.242,00**

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 200,00**;
- adeguamento impianti con un costo pari a circa **euro 3.000,00 ;**
- spese tecniche con un costo pari a circa **euro 2.000,00 ;**

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall**'ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **16/01/2025** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici*:*

- ISCRIZIONE del 15/04/2013- Registro particolare n.1363, Registro Generale n.1967 not. Falletta Tommaso rep.20899 del 23/04/1993.
- TRASCRIZIONE del 11/04/2024- Registro Particolare 14281 Registro Generale 17910- UNEP rep. 3271 del 23/03/2024 in favore di Unicredit e contro D.S.

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. e ricade in zona A2 (tessuti urbani storici) del P.R.G. di Palermo. La suddetta zona comprende manufatti e pertinenze già edificata nel 1939 o loro sedimi ancorchè riedificati.

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

Non sussistono alcune spese fisse di gestione in quanto non è stato costituito un condominio.

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

Criterio di stima

Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta dei due metodi estimativi applicati (non ritenendo opportuno utilizzare il metodo determinato con il costo di costruzione in quanto l'immobile ha caratteristiche comuni, per destinazione e tipologia a tanti altri immobili dello stesso comune) :

- Metodo di stima sintetico
- Metodo di stima analitico

Come é noto, ad un bene economico é possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto all'obiettivo della stima. Il problema estimativo consiste in questo caso nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene, in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento all'attualità.

La sottoscritta procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzitutto con il metodo di confronto, (stima sintetica), che si esplica attraverso due fasi:

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
b) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.
Per poter applicare tale metodo di stima la scrivente ha eseguito una serie di indagini di mercato, avvalendosi dell'aiuto di agenzie immobiliari richiedendo i prezzi di vendita e locazione relativi alla zona. E' stato inoltre consultato l'Osservatorio dei valori immobiliari realizzato a cura del dipartimento del territorio nazionale, direzione centrale SS.TT.EE.
Ulteriore elemento di prova del più probabile valore di mercato può scaturire dall'applicazione della stima analitica.
Per la ricerca di tale valore si è seguito il criterio della stima a reddito, la cui procedura si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario.
- ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile urbano da stimare attraverso l'indagine diretta di mercato.
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il calcolo dell'accumulazione dei redditi netti futuri annui dell'immobile al saggio di capitalizzazione di cui sopra.

Partendo dai dati metrici dimensionali (secondo il D.P.R .138/98) dell'immobile, e utilizzando entrambi i metodi di stima, si determinerà con la media tra i due, il valore stesso dell'immobile al quale verranno poi detratti gli importi per le relative spese di ripristino dello stato dei luoghi concernenti la parte abusiva e non sanabile.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:
Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 *(laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria),* la superficie commerciale dell'immobile è pari a **91,70 mq**

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Altezza utile interna	H 3,70 ml, (2,40 ml solo parte abusiva)	
Superfici		
Superficie lorda (a)	mq	84,00 c.a.
Superficie sottoscala (b)	mq	4,20 c.a
Superficie esterna (c)	mq	3,50 c.a.
Superficie comm: a + 50%b + 30%c = **91,70 mq**		

Stima a valore commerciale (stima sintetica)

Fa riferimento ai valori delle compravendite più recenti di immobili simili per tipologia e zona, ai valori delle banca dati delle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, del Borsino Immobiliare, per immobili siti nel medesimo comune, zona e destinazione.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da Borsino immobiliare, Osservatorio del mercato Immobiliare e Agenzia Tecnocasa di via Leonardo Da Vinci 221 a Palermo il costo per mq è di Euro **920,00** pertanto **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 84.364,00**

Stima a reddito (stima analitica)

Questo metodo tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese per ottenere il reddito netto che viene poi capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.
Per la determinazione del prezzo di locazione occorre calcolare la Superficie Utile netta dell'immobile che si misura al netto delle murature esterne delle pareti interne e sommata alla superficie omogeneizzata delle aree esterne che va calcolata come per la superficie commerciale.

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

Superficie utile netta = mq 72,15

Reddito lordo annuo presunto		
(Euro/mq x mese) = 2,69 x 72,15 x 12	Euro	2.329,00
Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfitti (20%)	Euro	465,80
Restano	Euro	1.863,2
Valore capitale al tasso del 2,5%: Euro1863,20/2,5%	Euro	74.528,00

(Euro84.364,00+ Euro74.528,00)/ 2 = Euro 79.446,00

Valore dell'immobile: Euro 79.446,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* circa € 1.242,00;
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica circa € 200,00;
- adeguamento impianti con un costo pari a circa euro 3.000,00 ;
- spese tecniche con un costo pari a circa euro 2.000,00 ;

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 6.442,00**
V= €79.446,00 – € 6.442,00 = € 73.000,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro73.000,00 (settantatremila/00euro).**

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:
€ 73.000,00 – 5% = **€ 69.350,00**

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218

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: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1 Relazione fotografica

ALLEGATO 2 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps, P.R.G, visura e planimetria catastale, visura storica, rilievo stato di fatto.

ALLEGATO 3 documenti sanatoria, atto di compravendita, certificato di matrimonio, verbale inizio operazioni del 22/07/2024.

Palermo, data 23/02/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Firmato Da: LA MARCA ESTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c3fdd56efd54fced63e7f719cb2a218