

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA.

* * * * *

Esecuzione immobiliare promossa da FIRE SPA contro _____ + 1

(n. 113/2022 R.Es.)

PERIZIA LOTTO UNICO

DELL'ARCH. FEDERICO CAPRARO RELATIVA A:

**APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, PIAZZA GIOVANNI PAOLO II PAPA N. 29,
GIA' PIAZZA ALCIDE DE GASPERI, AL PIANO 4°.
ISCRITTO AL N.C.E.U. COMUNE DI PALERMO, FOGLIO 30, PART. 1251, SUB 60.**

* * * * *

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

L'immobile di cui alla presente perizia, sito in Palermo (Pa), Piazza Giovanni Paolo II Papa n. 29, già Piazza Alcide De Gasperi, piano 4°, iscritto al N.C.E.U. al foglio 30 particella 1251 sub 60 (cfr. visura, **All. 1**), appartiene a _____ nata a ____ il _____ per la nuda proprietà, e a _____ nata a _____ il _____ per l'usufrutto.

L'immobile è pervenuto ai suddetti in virtù del contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Sergio Masi di Palermo del 30/11/2009 (**cfr All. 2**), rep. 25566/3723, trascritto in Palermo il 02/12/2009 ai numeri 91800/68047, da potere della società "DIOMIRA - Fondo residenziale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di tipo chiuso" con sede in Milano, codice fiscale 134659301457.

L'immobile è stato pignorato per intero in favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA in danno delle signore _____ e _____.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà (di cui il diritto dell'intera nuda proprietà in testa a _____ e l'intero diritto di usufrutto in testa a _____) di un *appartamento sito in Palermo, piazza Giovanni Paolo II Papa n. 29, già piazzale Alcide De Gasperi n. 29, al piano quarto interno 12, composto da ingresso, 3 stanze, wc bagno e cucina. Censito in catasto al foglio 30, particella 1251 sub. 60 categoria A/3, cl. 9 vani 5,5 rendita € 440,28.*

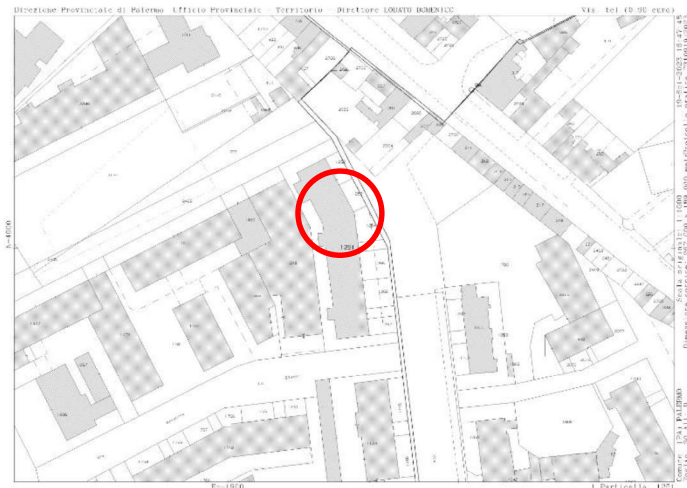
Al N.C.E.U. l'immobile risulta intestato a:

_____ nata a _____ il _____ (per la nuda proprietà in regime di separazione dei beni), e a _____ nata a _____ il _____ (usufrutto).

Di seguito riporto l'immagine satellitare dei luoghi estratta il 11/05/2023 da Google Earth e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 30 del Comune di Palermo, nel quale ricade l'immobile (**All. 3**).



IMMAGINE SATELLITARE



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 30

L'edificio (**cf Foto 1**), su cui insiste l'immobile oggetto di stima, si sviluppa su 15 elevazioni fuori terra. Trattasi di un palazzo sito a Palermo nei pressi dello Stadio Comunale.

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

a sud con vano scala, ascensore e altro appartamento complanare, a nord con altro appartamento, a est con Piazza Papa Giovanni Paolo II (ex Piazzale Alcide De Gasperi), a ovest con spazio interno.

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 ricade in un edificio condominiale, all'interno di una zona di Palermo comunemente denominata Stadio/Alcide De Gasperi, per l'appunto nei pressi dello stadio Comunale, tra la via Trinacria, la via Croce Rossa e la via Alcide De Gasperi.

L'area è caratterizzata dalla presenza di impianti sportivi (ippodromo, stadio di calcio, di atletica, piscina comunale, circoli di tennis, ecc), presidi ospedalieri (Villa Sofia, CTO), uffici comunali (Edilizia Privata), ma anche da attività commerciali ai piani terra.

Gli edifici residenziali della zona sono di buona qualità costruttiva, costruiti intorno agli anni 60-80, mediamente intorno alle 10 elevazioni fuori terra, ben distanziati tra loro.

L'accesso all'immobile avviene dalla portineria di Piazza Papa Giovanni Paolo II, n. 29.



FOTO 1



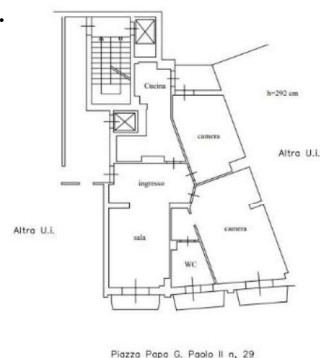
FOTO 2

L'edificio (**Foto 1**), realizzato nel 1967, costruito con sistema intelaiato in cemento armato, consta di 14 elevazioni fuori terra, è munito di ascensore ed ha una buona panoramicità sulla antistante piazza Alcide De Gasperi (ora Piazza Papa Giovanni Paolo II) e sul monte Pellegrino (**Foto 2**).

Passo ora alla descrizione dell'appartamento vero e proprio.

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al piano quarto interno 12, al foglio 30, particella 1251 sub. 60 categoria A/3.

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



L'appartamento è costituito da un unico livello, posto al piano quarto, con altezza interna utile pari a 2,92 m, ove sono presenti: ingresso (**Foto 3**), sala (**Foto 4**), due camere da letto (**Foto 5 e 6**), una cucina dalla forma stretta e allungata (**Foto 7 e 8**), ed un servizio igienico (foto 9 e 10), accessibile da una delle due camere.

La sala, il servizio igienico e la camera sono muniti rispettivamente di balconi con vista sulla piazza antistante e sul monte Pellegrino (**Foto 12**), mentre la cucina e l'altra camera condividono un balcone sul retrospetto (**cf. foto 13**).



FOTO 3



FOTO 4

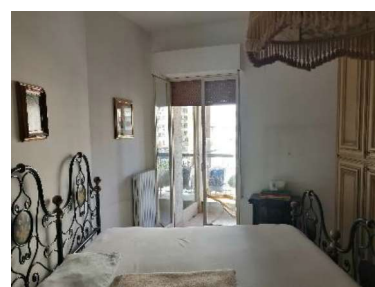


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16

L'appartamento seppur discretamente mantenuto, ha ancora le rifiniture dell'epoca. Gli infissi sono quelli in ferro (**Foto 10-11**), usurati dal tempo, con vetro singolo e avvogibili in plastica (**Foto 16**), i pavimenti in scaglie di marmo (**Foto 3, 4 e 11**) ad eccezione di bagno e cucina dove troviamo delle piastrelle in gres (**Foto 9 e 10**).

L'impianto di riscaldamento condominiale non è più funzionante in quanto dismesso, anche se vi sono le piastre radianti ancora presenti (**Foto 14**). L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite scaldacqua elettrico (**Foto 15**).

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 101,6 mq.

La superficie dei balconi è pari a 10,4 mq.

Considerando che i balconi sono conteggiati con un coefficiente pari a 0,25, tali superfici risulteranno:

$$10,4 \text{ mq} \times 0,25 = 2,60 \text{ mq}$$

Pertanto la **superficie commerciale** complessiva è pari a 104,2 mq.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è iscritto al N.C.E.U. al foglio 30 particella 1251, sub 60, PIAZZA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. 29 Piano 4 n. 29, piano quarto, categoria A3, classe 9, vani 5,5, R.C euro 440,28, e intestato a _____ (nuda proprietà) e _____ (usufrutto). (cfr. **All. 1 e 5**).

La planimetria catastale (**All. 6**) non è conforme allo stato di fatto, come meglio specificato nel paragrafo specifico del quesito n. 8.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà di un appartamento al piano quarto, sito a Palermo, nella zona dello Stadio, in Piazza Papa Giovanni Paolo II, 29 (ex Piazza Alcide De Gasperi), composto da ingresso, sala, due camere, cucina, servizio igienico.

La superficie commerciale dell'appartamento è di 104,2 mq.

Al C.F. del Comune di Palermo è riportato al foglio 30 particella 1251, sub 60, categoria A3, classe 9, vani 5,5, R.C euro 440,28.

Immobile munito di certificato di abitabilità. Occorrerà presentare un CILA tardiva per sanare piccoli spostamenti interni di tramezzi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

La planimetria non è conforme per alcune piccole differenze nella posizione dei tramezzi interni.

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

in € 151.059,50

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

L'immobile pignorato è pervenuto alla signora _____ nata a _____ il _____ (nuda proprietà) e alla signora _____ nata a _____ il _____ (usufrutto) per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio Sergio Masi di Palermo, Rep. N. 25566/3723 del 30/11/2009 (**All. 2**), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 02/12/2009 ai nn. 91800/68047, da potere della società "Diomira, Fondo Residenziale, Fondo Comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso" con sede in Milano, codice fiscale 13465930157.

Quest'ultima era divenuta proprietaria mediante l'atto di conferimento immobili del 18/07/2005 ai rogiti del notaio Carlo Marchetti di Rho, repertorio n. 804, atto trascritto l'1/08/2005 ai nn. 42983/25061 dalla società denominata "Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza dei medici degli odontoiatri" (Fondazione Empam) con sede a Roma, codice fiscale 80015110580.

A quest'ultima era pervenuta dalla società "Impresa Generale di Costruzioni Rocco Ranieri e figli snc" con sede in Palermo mediante atto di compravendita

del notaio Carlo Nannarone di Roma del 02/01/1969, rep. 16687 e trascritto a Palermo il 03/01/1969 ai nn. 257/198.

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

L'edificio è stato costruito con Licenza edilizia n. 1104 del 12/08/1964 (cfr. All.7), e variante n. 5 del 03/01/1966 (cfr. All.8), e dichiarato abitabile con certificato prot. 16621 del 14/10/1967 (cfr. All.9).

Rispetto alla configurazione iniziale risulta modifica la posizione di alcuni tramezzi interni (tra ingresso e sala) per la cui regolarizzazione è sufficiente presentare una CILA tardiva la cui spesa complessiva è pari a 2000 euro tra tasse di presentazione, sanzione, e spese tecniche.

Non può essere considerata valida la comunicazione ex art.9 del 29/06/2006 prot. 307348 menzionata nell'atto di compravendita per lo spostamento di pareti intere, dato che questa si riferisce di fatto ad un altro appartamento dello stesso edificio.

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

L'appartamento è attualmente abitato dall'usufruttuaria.

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**

- Occorrerà presentare una pratica CILA tardiva, e relativa variazione catastale Docfa.

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare Sant'Angelo, registrata ai nn 91801/16066 del 02/12/2009 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, contro _____ e _____

PIGNORAMENTI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 28/03/2022 ai nn 14775/11771 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo contro _____ e _____.

DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- Spostamento di alcuni tramezzi interni, da regolarizzare tramite CILA tardiva.

DIFFORMITÀ CATASTALI

-La planimetria catastale è difforme in quanto la posizione dei tramezzi è variata, e ciò dovrà essere corretto tramite presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate.

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

Le spese di gestione correnti sono pari a circa 100 euro mensili. Al momento risulta in regola con il versamento delle quote condominiali.

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. 10**) 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. 11**). Questi ultimi, per la zona "*Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI*" di Monreale, codice di zona C1, nello stato conservativo "normale", riportano per le "abitazioni di tipo civile" un valore compreso fra un minimo di 1.350,00 €/mq. e un massimo di 1.950,00 €/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
Casa.it	appartamento	119	210000	1765	circa 1970	5 piano	via Fante 58
Casa.it	appartamento	109	179000	1642	circa 1970	5 piano	via Leoni 69
Casa.it	appartamento	120	255000	2125	circa 1970	7 piano	via Ausonia 47
Immobiliare.it	appartamento	113	190000	1681	circa 1970	2 piano	via Emilia 2
Immobiliare.it	appartamento	114	150000	1316	circa 1970	2 piano	via Umbria
Immobiliare.it	appartamento	110	260000	2364	circa 1970	8 piano	via Restivo
Immobiliare.it	appartamento	109	210000	1927	circa 1970	1 piano	via Monte Cuccio
			<i>media</i>	<i>1831</i>			

Osservando i dati, considerati validi ai fini della comparazione, si può notare che i valori unitari delle abitazioni simili variano da un minimo di 1.316,00 €/mq. ad un massimo di 2.364,00 €/mq. L'ampiezza di questo range può trovare giustificazione nel diverso stato di manutenzione 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 1.831 €/mq, si può assumere come valore di riferimento adeguato alla qualità, alle condizioni di manutenzione, ed all'esatta ubicazione, il valore di 1.550,00 €/mq, in linea con i valori riportati dall'Omi nel primo semestre 2022 che variano per l'appunto da 1.350,00 €/mq. a 1.700,00 €/mq per le abitazioni civili.

La superficie commerciale del bene pignorato è pari a 104,20 mq., pertanto il valore commerciale dell'immobile è pari in c.t. a € 161.510,00 (1.550 €/mq. x 104,20 mq.), al quale deve essere sottratta la somma di 2.500 euro per la regolarizzazione mediante presentazione di Cila Tardiva e Docfa.

Il valore di mercato dell'immobile quindi può essere stimato in 159.010,00 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 € 151.059,50.

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

L'immobile è di proprietà per intero dell'esecutato, pertanto la stima dell'immobile è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 09/10/2023

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 30 part. 1251 sub 60.

Allegato 2 – Atto di compravendita del Notaio Sergio Masi di Palermo del 30/11/2009

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 30 part. 1251 sub 60.

Allegato 6 – Planimetria catastale appartamento

Allegato 7 – Licenza Edilizia n. 1104 del 1964

Allegato 8 – Licenza Edilizia n. 5 in variante del 1966

Allegato 9 – Certificato di abitabilità prot. n 16621 del 1967.

Allegato 10 – Annunci immobiliari

Allegato 11 – Valori immobiliare OMI- anno 2022- semestre 2

Allegato 12 - Documentazione fotografica

Allegato 13 - Verbale di sopralluogo