TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IMPERIALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 407/2022 R.ES.

LOTTO UNICO

INTERA PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO A PALERMO, VIA DOMENICO DI MARCO N. 9 PIANO SECONDO

SETTEMBRE 2023

L'ESPERTO STIMATORE

DOTT. ING. CINZIA DESI

Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 80f69f9ce0e562bcecd4c1f92ce8219

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 407/2022 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

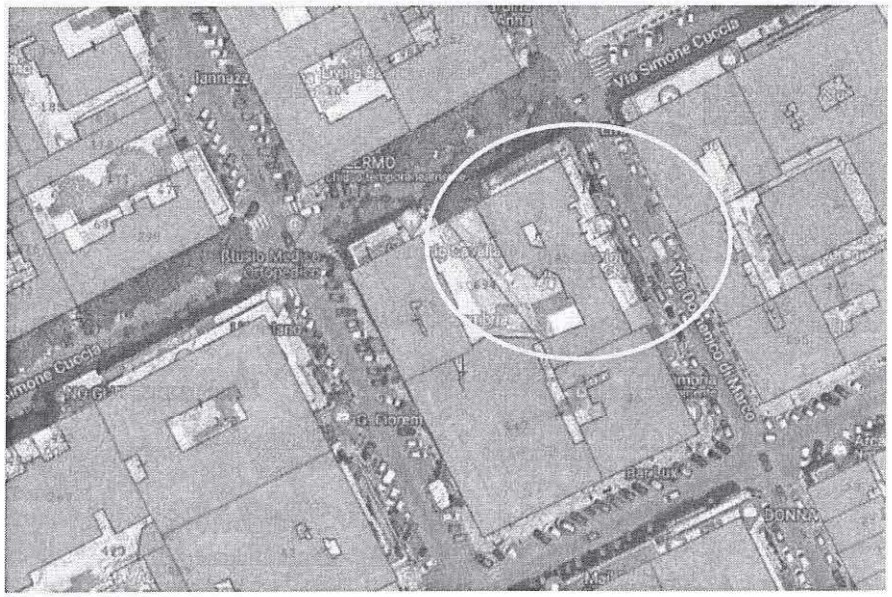
1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Intera piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Domenico Di Marco n.9, piano secondo.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 32 particella 32 sub 8.

L'appartamento confina a nord est con via Domenico Di Marco, a sud ovest con chiostrina e vano scala, a nord ovest con e proprietà (*omissis*) (subalterno 7) ed a sud est con proprietà (*omissis*) (subalterno 9).

Il lotto è individuato nella sovrapposizione tra foto satellitare e foglio di mappa catastale sotto riportata:



2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'appartamento si trova in via Domenico Di Marco a Palermo, strada parallela alla via Libertà, arteria principale del centro cittadino, nella parte più a monte. La zona è centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari a destinazione prevalentemente residenziale, ricca di servizi e attività commerciali e ben servita dai mezzi pubblici e scuole.

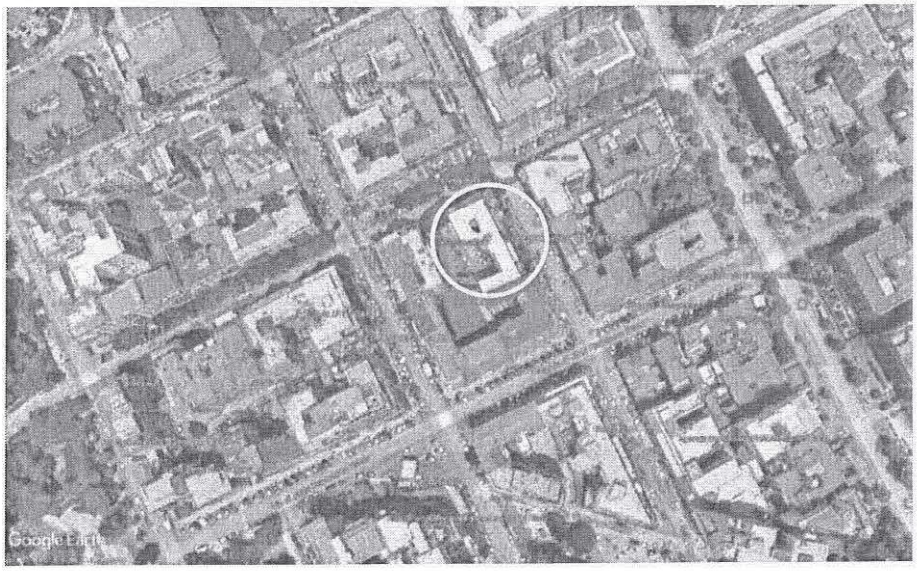


FOTO SATELLITARE CON INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale, realizzato nella prima metà degli anni cinquanta, ha struttura intelaiata in cemento armato a sette elevazioni fuori terra e una seminterrata, solai in latero - cemento e copertura piana non praticabile. I due prospetti dell'edificio sulle strade pubbliche sono definiti con intonaco di colore beige e si trovano complessivamente in buone condizioni, quelli interni sono di colore beige o bianco sono, invece, in condizioni normali. L'edificio, dotato di servizio di portierato, ha l'ingresso su un androne rifinito con pavimentazione in scaglie di marmo, tinteggiato e si compone di un'unica elegante scala elicoidale

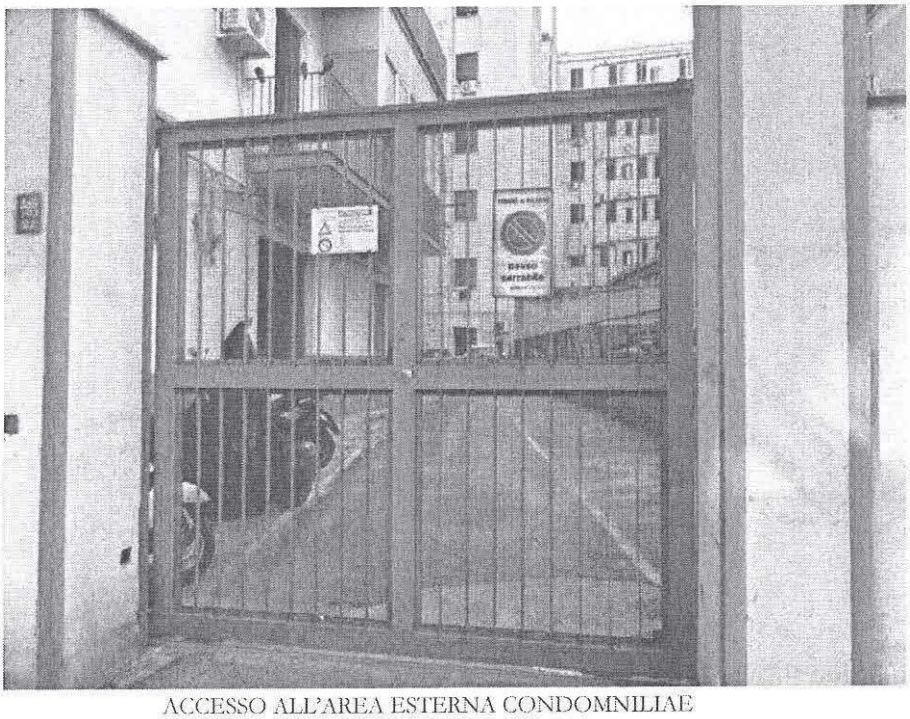
servita da un ascensore, ed è corredata di un'area interna con accesso carrabile.

PROSPETTO SU VIA DOMENICO DI MARCO

PROSPETTO SU VIA SIMONE CUCCIA

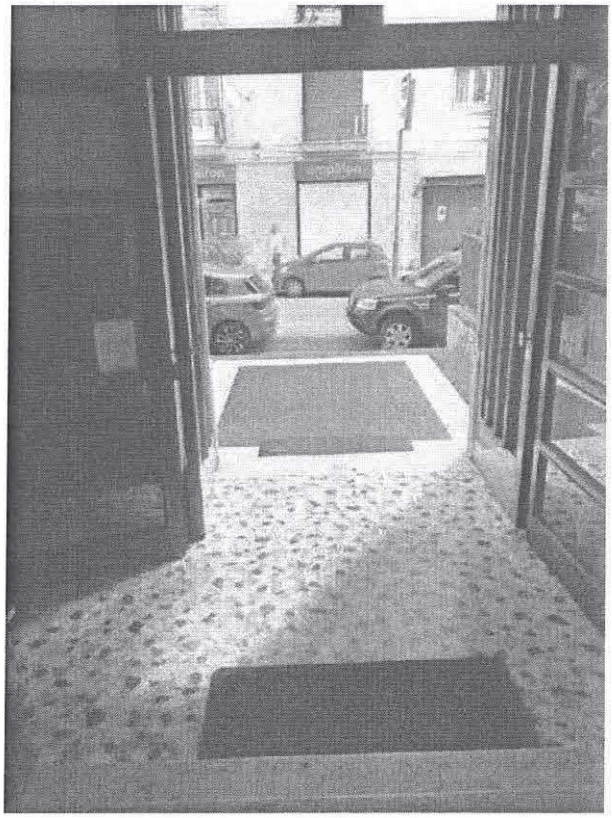
Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50060e2bed0e5f62beedd4c4f20ce8213

PROSPETTI INTERNI

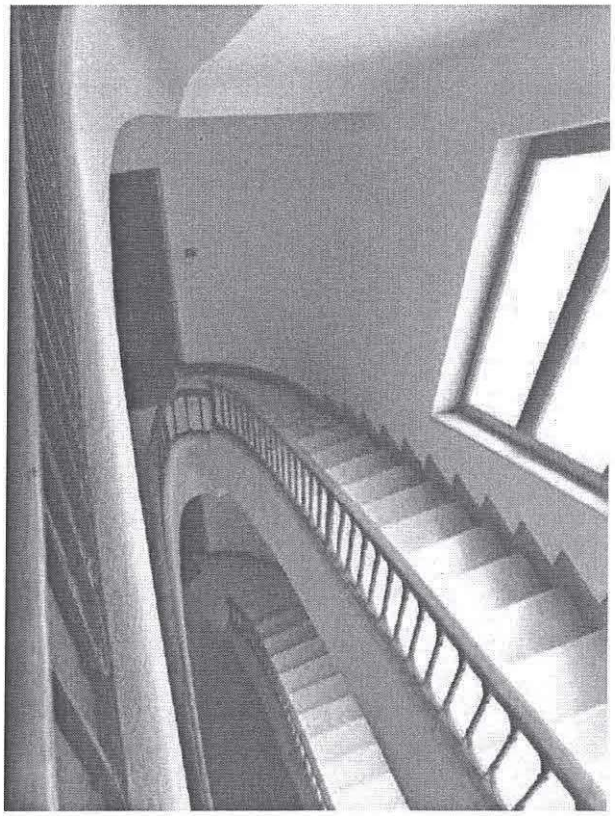


ACCESSO ALL'AREA ESTERNA CONDOMNILIAE

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ABILIA ADEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]



ANDRONE CONDOMINIALE



SCALE CONDOMINIALI

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ABILIBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5006f02bcd0e569bccd4cd4f22ce8213

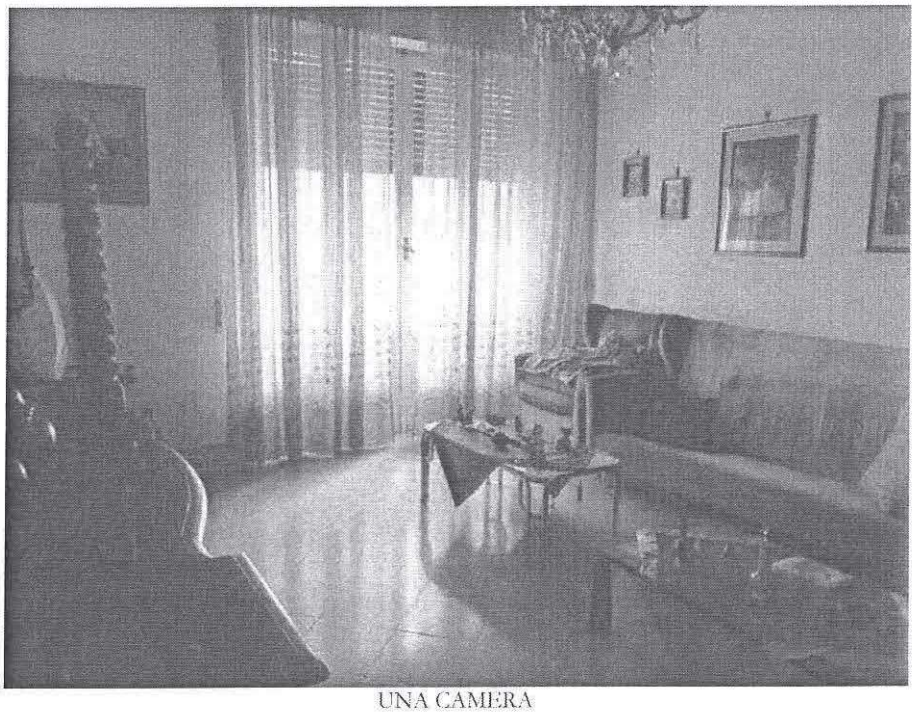
L'appartamento si trova al secondo piano a destra uscendo dall'ascensore. E' composto da ingresso, tre camere, una cucina abitabile, w.c. bagno, due ripostigli e corridoio, per una superficie utile complessiva pari a 106,30 m^2 circa, oltre due balconi sulla via Domenico Di Marco.

E' esposto a nord – est ed i vani hanno ha altezza interna pari a 3,30 metri.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

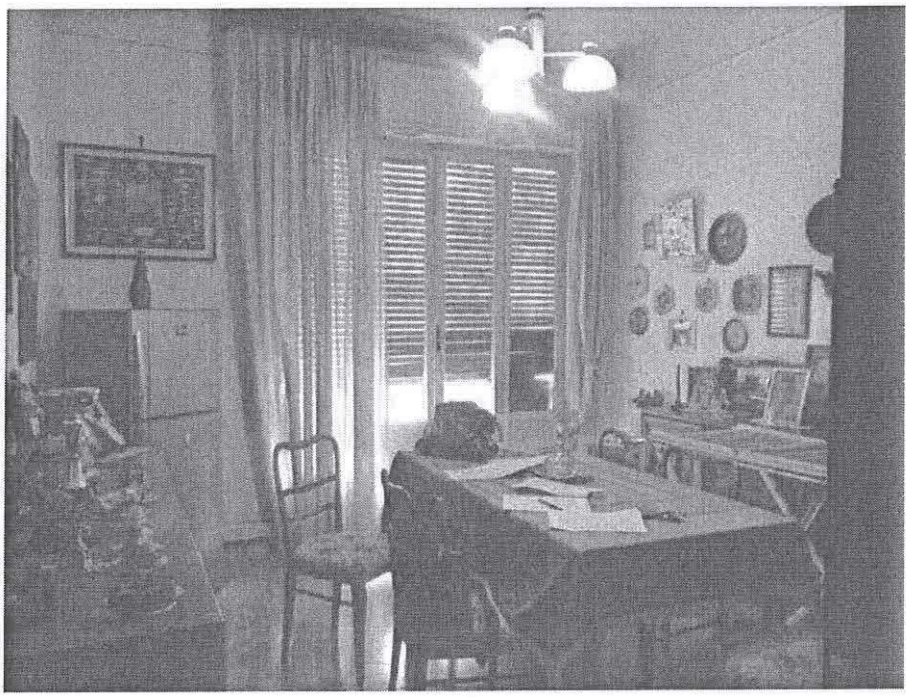
Negli ambienti principali è rifinito con pavimentazione in graniglia gialla e pareti tinteggiate. E' corredato da infissi esterni in con telaio in legno con vetro singolo, corredati di serrande su via Di Marco e porte interne tinteggiate di colore bianco.

INGRESSO

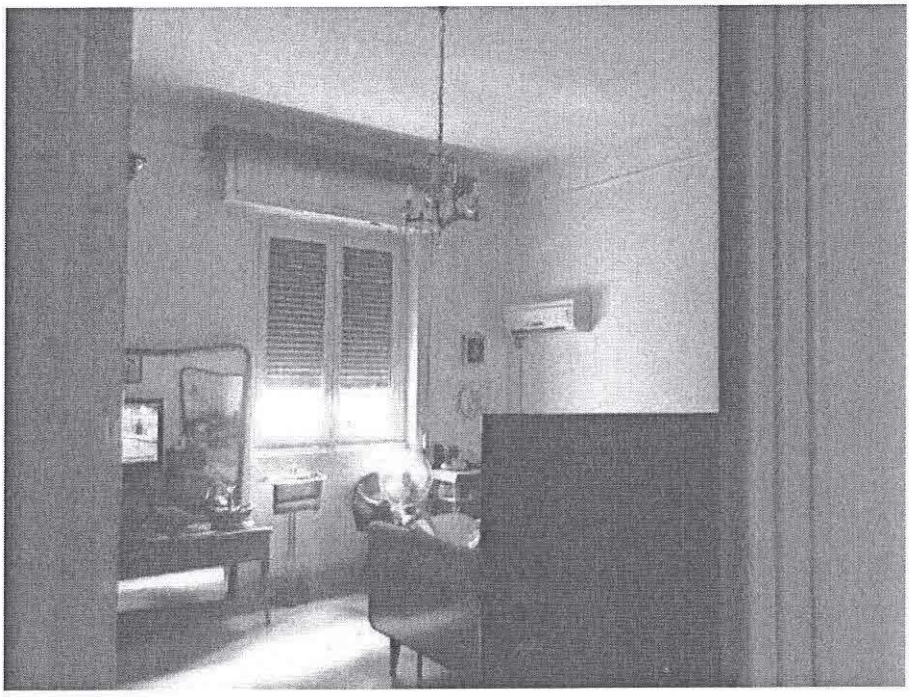


UNA CAMERA

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50080bed0e562bccd4c4f22ce8313

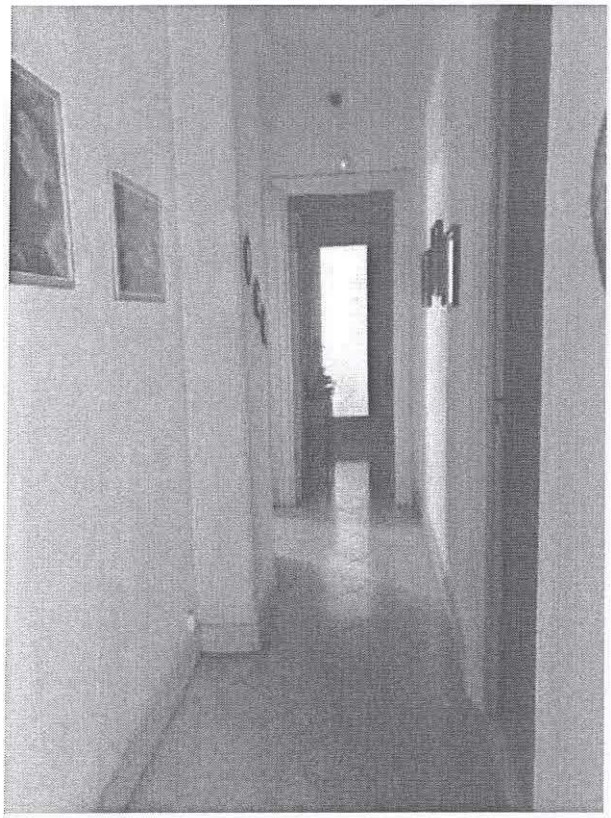


CAMERA

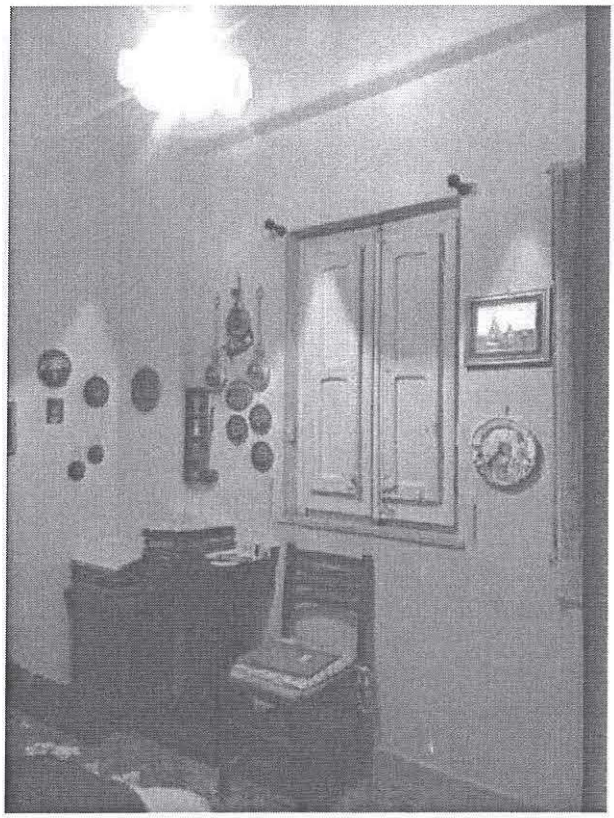


CAMERA

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ABILIA ADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: F006a02b2d0e562b2ccd4a1f92cc8213

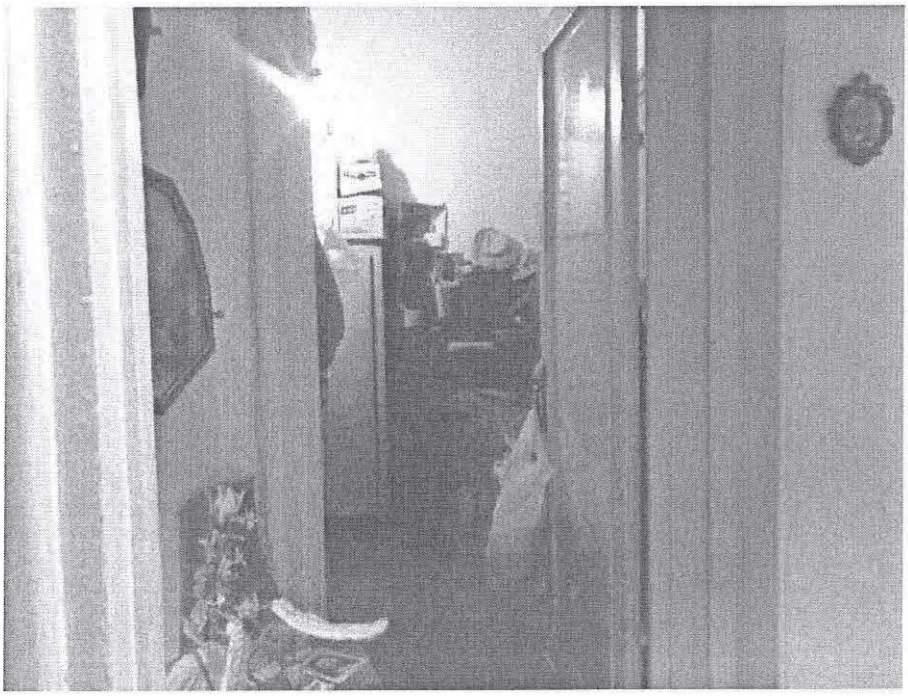


CORRIDOIO



RIPOSTIGLIO

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50d60f0bcd0e562bacad4c4f22ce8313

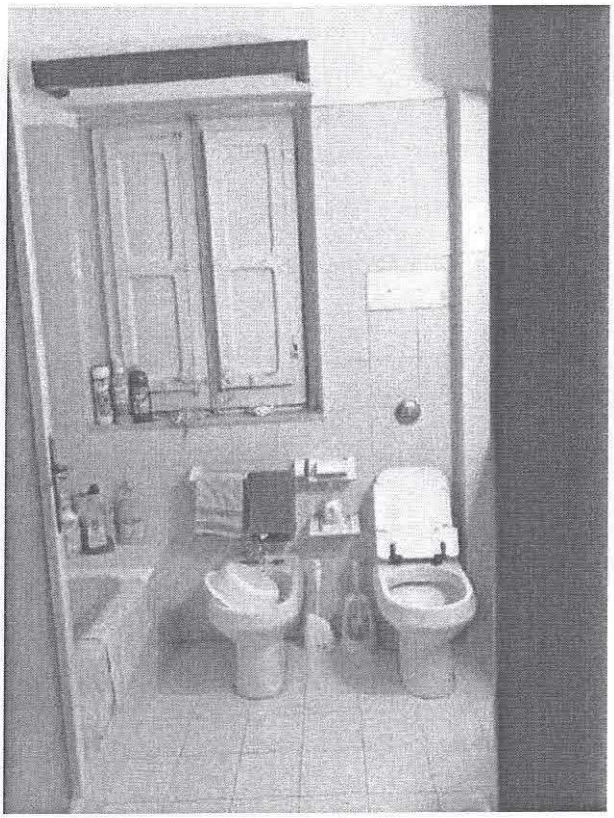


SECONDO RIPOSTIGLIO

La cucina ha pavimento e pareti per quasi tutta l'altezza rivestiti con piastrelle in ceramica di qualità economica.

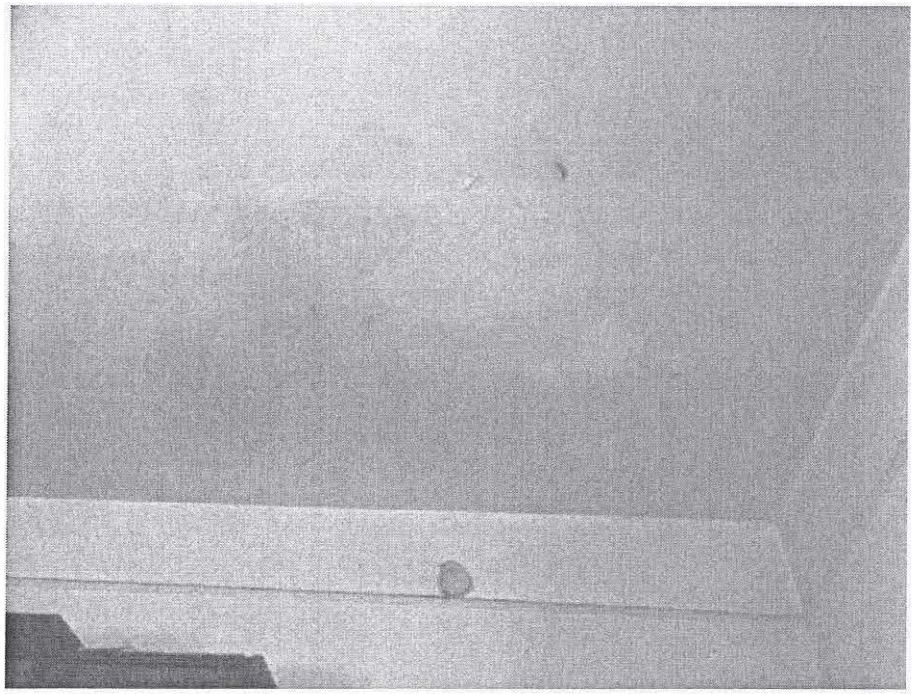
Anche il servizio igienico, corredato dei sanitari di rito e vasca da bagno, è definito nel pavimento e nelle pareti per quasi tutta l'altezza con piastrelle in ceramica di fattura economica.

CUCINA



W.C. BAGNO

Lo stato dell'immobile è complessivamente mediocre: i rivestimenti, i sanitari del bagno e gli infissi, sia esterni che interni, sono datati ed in mediocre stato. Inoltre in una trave in cucina è presente una lesione ed è interessato da fenomeni di sfoliamento dell'intonaco.

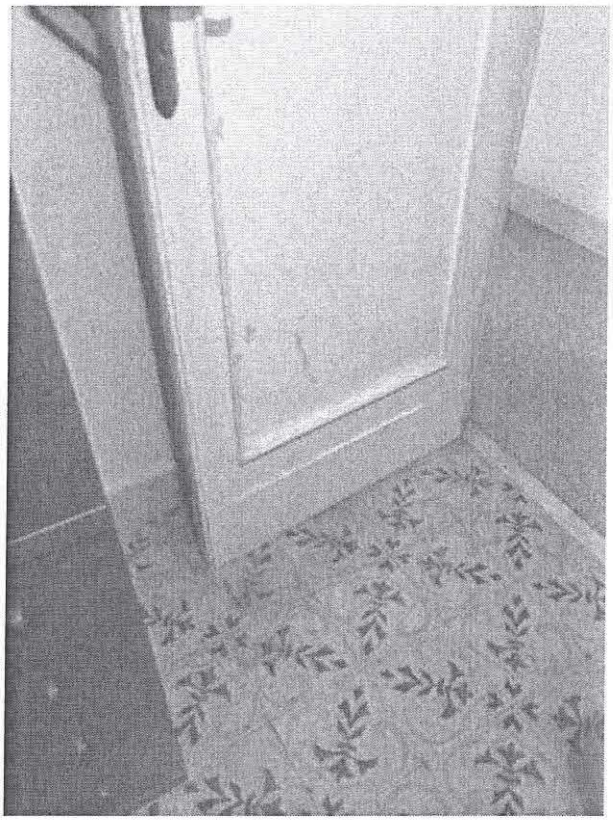


PARTICOLARE SFOLIAMENTO INTONACO SOFFITTO IN UNA CAMERA

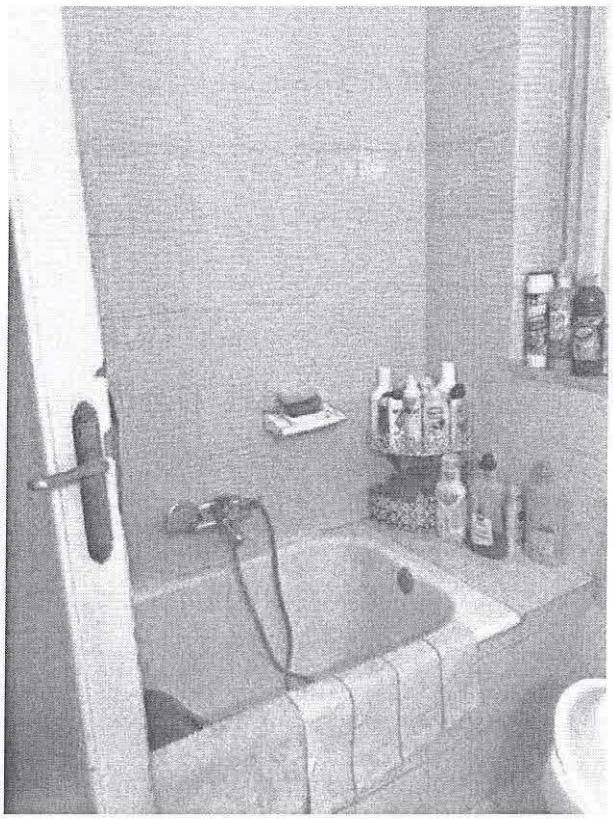
PARTICOLARE LESIONE TRAVE E SCROSTAMENTO INTONACO SOFFITTO IN CUCINA

PARTICOLARE IMPIANTI A VISTA E PORTA INTERNA

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5006f0bd0e562bacd4d4f92e9313



PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE RIPOSTIGLIO



PARTICOLARE SANITARI W.C. BAGNO E PORTA INTERNA

E' corredato degli impianti di rito, ma sfornito di impianto di riscaldamento: gli impianti esistenti sono datati e sprovvisti delle certificazioni previste dalla normativa vigente. In particolare l'impianto elettrico non è conforme ai principi di sicurezza sanciti dalla Legge 37/2008.

L'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, come da visura fatta il 18.09.2023

I millesimi generali di proprietà attribuiti nelle tabelle condominiali vigenti all'appartamento sono pari a 30,00.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 32 particella 32 sub 8, ubicazione via Domenico Di Marco n. 9 piano secondo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 m^2, escluse aree scoperte 120 m^2, rendita 486,76 euro.

I dati catastali attuali dell'appartamento coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione del 19.10.2022 ai nn. 49889/39665 e nell'atto di compravendita del 28.11.1990 in notaio Maria Gabriella Cannistraro.

L'appartamento è conforme ai dati catastali ed alla planimetria catastale depositata il 21.05.2009.

L'edificio condominiale è stato realizzato sulle originarie particelle 180, 188 e 189 del foglio 32 del catasto terreni di Palermo, come riportato nella visura attuale

dell'appartamento.

4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'appartamento appartiene (*omissis*),

nella intera piena proprietà per atto di compravendita del 28.11.1990 in notaio Maria Gabriella Cannistraro, trascritto il 17.12.1990 ai nn. 48526/36271 in potere dalla sig.ra (*omissis*).

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli edilizi e conformità urbanistica

L'edificio in cui insiste il bene è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 325 del 21.04.1952 rilasciata al sig. (*omissis*) ed è stato dichiarato abitabile due volte, con certificato protocollo n. 7566 del 14.11.1952 e con certificato protocollo n. 18735 dell'16.11.1958.

5.2 Destinazione urbanistica

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 14.06.2023 n. AREG/735221/2023, secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, approvata con Decreto Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, di rettifica del Decreto Dirigenziale n. 124/DRU/02 del 13.03.2002 dello stesso Assessorato, la particella 180 del foglio

32 del catasto fabbricati di Palermo ricade per la maggior parte in zona territoriale omogenea "B3", normata dagli articoli 6, 9, 2, 25, 23 bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G, e in minor parte su sede stradale, mentre le particelle 188 e 189 del foglio 32 del catasto fabbricati di Palermo ricadono in zona territoriale omogenea "B3".

Le particelle 180, 188 e 189, inoltre, rientrano all'interno di aree con livello di rischio "*Sito di Attenzione*" secondo la "*Carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico*" del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27.03.2007.

5.2 Conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

Nel fascicolo di abitabilità (i fascicoli edilizi così datati non sono consultabili), non è stato rinvenuto il progetto approvato dalla Commissione Edile il 19.10.1951, sulla scorta del quale è stata rilasciata la licenza edile n. 325 del 21.4.1952. In assenza del progetto approvato nulla può dirsi sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

Si aggiunge che risulta presentata nel 2013 una comunicazione opere interne, ma come comunicato dallo Sportello Autonomo Concessioni Edili con nota protocollo 723695 del 09.06.2023 il relativo fascicolo non è reperibile.

Lo scrivente può solo affermare che in entrambi i certificati di agibilità l'immobile pignorato è descritto composto da "*sala, 3 stanze, stanzino, ripostiglio, cucina, ritirata con bagno e corridoio di disimpegno*", descrizione compatibile a parte

Firmato Da: DESI CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5006f0bc40e569bcaad4c4f92ce8213

piccole modifiche con la distribuzione attuale dell'immobile.

Con mail del 05.06.2023 l'Ufficio Condono ha comunicato che non sono pendenti istanze di sanatoria per l'immobile ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 o 326/2003.

6. STATO DI POSSESSO

6.1 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, il sig. (*omissis*), (*omissis*), ha dichiarato di abitare nell'appartamento unitamente alla madre, temporaneamente assente in quella occasione per gravi motivi di salute.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la regolarizzazione di eventuali opere eseguite in difformità o in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie. Come detto nel precedente paragrafo 5.3, non è stato possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile;
- il pagamento degli oneri condominiali non pagati relativi agli ultimi due anni. Secondo quanto trasmesso dall'amministratore in data 28.09.2023 il debito condominiale complessivo ammonta a 144,00 euro.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano il 04.09.2022 e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie al 18.09.2023 effettuato dallo scrivente, risulta soltanto la seguenti formalità pregiudizievole sull'immobile a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto il 19.10.2022 ai nn. 49889/39665, emesso dalla Corte di Appello di Palermo il 22.09.2022 repertorio 5199 nascente da contro (*omissis*) ed a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede in Milano sulla intera piena proprietà del bene.

8. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'edificio non insiste su suolo demaniale.

9. EVENTUALI ALTRI PESI

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario, né dalla documentazione catastale ed urbanistica, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul lotto.

10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla documentazioni in atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 18.09.2023 non risultano altri procedimenti in corso che interessano l'immobile in questione.

Secondo quanto trasmesso dall'Amministratore pro- tempore dell'edificio, le spese condominiali mensili relativi alla gestione ordinaria dell'appartamento ammontano mediamente a 80,00 euro. Inoltre è stato dato incarico ad un tecnico di accertare gli interventi di manutenzione da eseguire su un terrazzo di copertura ad uso esclusivo, che ha causato danni all'appartamento sottostante.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nell'effettuare la stima il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni, qualora il lotto fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo di costruzione, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati per la determinazione del valore venale di un immobile residenziale consistono essenzialmente in due: il criterio analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed il criterio sintetico, che determina il valore di stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Considerata la presenza di un mercato

attivo di beni analoghi all'immobile oggetto di stima, nonchè la particolare congiuntura economica che interessa il mercato delle locazioni a Palermo, si ritiene opportuno effettuare la valutazione dell'immobile ricorrendo al criterio sintetico.

E' stato individuato dapprima il valore di mercato unitario del bene sulla scorta dei valori unitari medi individuati sulla scorta di indagini di mercato e pubblicazioni specifiche relative ad immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima. Quindi il valore di mercato del bene è stato ottenuto dal prodotto del valore di mercato unitario per la sua superficie commerciale, applicando dei coefficienti correttivi per rapportarlo ad eventuali particolari condizioni. In particolare è stato applicato un deprezzamento del 5% perché non è stato possibile verificarne la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, nonché un ulteriore deprezzamento del 15% per lo stato di manutenzione ed uso.

Infine, è stato applicato un ulteriore deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, in ossequio a quanto disposto espressamente dal Giudice dell'Esecuzione. Tale decurtazione è operata perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

11.2 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2022 (ultimo pubblicato), che riporta in zona OMI C1 Microzona 11 Semicentrale delimitazione "Sciuti – Notarbartolo – Villabianca – De Gasperi – Giotto - Galilei" i seguenti valori unitari minimi e massimi per abitazioni civili

  1.350,00 euro/m^2– 1.950,00 euro/m^2;

- consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo giugno 2022 - aprile 2023, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, dal quale si individua un valore unitario medio delle compravendite di appartamenti di caratteristiche analoghe per ubicazione pari a

  1.800,00 euro/m^2;

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste relative ad immobili analoghi per sito all'appartamento oggetto della presente stima pari a

  2.000,00 euro/m^2.

Alla luce dei valori sopra individuati, viste le caratteristiche e l'ubicazione dell'edificio in cui insiste l'immobile, il taglio medio e la conformazione dell'appartamento, nonché la presenza di un solo bagno e l'assenza dell'impianto di riscaldamento, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario pari a:

1.900,00 euro/m^2

11.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale, lo scrivente ha utilizzato i criteri

individuati nelle "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 "*Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*".

Trattandosi di un immobile in condominio, lo scrivente ha così computato le superfici:

- la superficie dei vani principali dell'appartamento ed accessori comunicanti con i vani principali al 100% della superficie calpestabile e dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie dei balconi al 25% della superficie utile sino a 25 m^2 ed al 10% la superficie eccedente;

Dal rilievo sono state determinate le seguenti superfici:

- superficie dei vani principali ed accessori comunicanti, computata al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali 117,10 m^2
- superficie dei balconi 7,00 m^2

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 119,00 m^2

11.4 Stima della piena proprietà del lotto

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento si stima in condizioni di conformità urbanistica ed edilizia e di "ordinarietà" pari a:

1.900,00 euro/m^2 x 119,00 m^2 = 226.100,00 euro

A questo valore, si applica un deprezzamento del 5% perché non è stato

possibile accertare la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile ed un ulteriore deprezzamento del 15% per lo stato di manutenzione ed uso. Infine, è stato applicato un ulteriore deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, in ossequio a quanto disposto espressamente dal Giudice dell'Esecuzione.

Il valore della piena proprietà dell'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, quindi si stima pari a:

(226.100,00 euro – (11.305,00 + 33.915,00)) x 0,95 euro = 171.836,00 euro

che si arrotonda a 172.000,00 euro.

12. SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO Intera piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Domenico Di Marco n.9, piano secondo, composto da ingresso, tre camere, una cucina abitabile, w.c. bagno, due ripostigli e corridoio, per una superficie utile complessiva pari a 106,30 m^2 circa, oltre due balconi, ed una superficie commerciale pari a 119,00 m^2 circa.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 32 particella 32 sub 8.

Confina a nord est con via Domenico Di Marco, a sud ovest con chiostrina e vano scala, a nord ovest con e proprietà (*omissis*) (subalterno 7) ed a sud est con proprietà (*omissis*) (subalterno 9).

L'appartamento è conforme ai dati catastali ed alla planimetria catastale.

L'edificio in cui insiste è stato realizzato giuste licenza edilizia n. 325 del 21.04.1952 ed è stato dichiarato abitabile con certificati protocolli n. 7566 del

14.11.1952 e n. 18735 del 16.11.1958.

Non è stato possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia.

PREZZO BASE 172.000,00 euro.

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

1. Documentazione catastale: visure catastali attuale e storica, la planimetria catastale, la planimetria raffigurante lo stato attuale, lo stralcio del foglio di mappa catastale e la sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare dell'immobile;
2. Titolo di proprietà;
3. Documentazione urbanistica: la licenza edilizia n. 325 del 21.04.1952, i certificati di abitabilità protocolli n. 7566 del 14.11.1952 e n. 18735 del 16.11.1958, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 14.06.2023 n. AREG/735221/2023, la comunicazione protocollo n. 723695 del 09.06.2023 dello Sportello Autonomo Concessioni Edili del Comune di Palermo e la risposta dell'Ufficio Condono del 05.06.2023;
4. Aggiornamento visure ipotecarie;
5. La visura del Catasto Energetico Siciliano;
6. La documentazione inviata dall'amministratore pro tempore del Condominio in data 28.09.2023;
7. Fonti utilizzate per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare

pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre 2022 relative alla zona OMI C1, undici schede relative a compravendite concluse nel periodo giugno 2022 – aprile 2023 estratte da "*consultazione valori dichiarati di compravendita*" nel sito dell'Agenzia delle Entrate ed otto annunci immobiliari relativi a compravendite;

8. Documentazione fotografica: venti fotografie.

Palermo, 29.09.2023

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi