

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

* * * * *

Esecuzione immobiliare promossa da BPER Banca contro
(n. 494/2021 R.Es.)

PERIZIA LOTTO UNICO

DELL'ARCH. FEDERICO CAPRARO RELATIVA A:

**APPARTAMENTO SITO IN MONREALE (PA), VIA CASSARA' n. 28-30, PIANO T e AMMEZ.,
ISCRITTO AL N.C.E.U. COMUNE DI MONREALE (PA), FOGLIO MU, PARTICELLA 186, SUB 5.**

* * * * *

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

L'immobile di cui alla presente perizia, sito in Monreale (Pa), via Cassarà n. 28-30, piano T°, iscritto al N.C.E.U. al foglio MU particella 186 sub 5 (cfr. visura, **All. 1**), appartiene al signor _____ nato a Palermo il _____, per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio Dario Fogazza di Palermo, Rep. N. 207431/5588 del 12/12/2012 (**All. 2**), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/12/2012 ai nn. 43532/54676.

La BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A, in qualità di mandataria in nome e per conto della BPER Banca SpA, ha pignorato interamente l'immobile così descritto:

“Appartamento sito a Monreale nella via Cassarà 28-30, di piano terra, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con detta via, proprietà _____, e con proprietà _____; annotato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo al foglio MU, particella 186, sub 5, via Cassarà 28-30, piano terra, categoria A4, classe 5, vani 4,5, R.C euro 185,92 .”

Al N.C.E.U. l'immobile risulta intestato al signor

1/1 proprietà.

Di seguito riporto l'immagine satellitare dei luoghi estratta il 08/04/2022 da Google Earth e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio MU di Monreale, nel quale ricade l'immobile (**All. 3**).



IMMAGINE SATELLITARE



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO MU (500)

L'edificio (**cf. Foto 1**), su cui insiste l'immobile oggetto di stima, si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra, ovvero piano terra e ammezzato, primo e secondo. Trattasi di una palazzina in una zona centrale di Monreale, pedonale non carrabile, non distante dalla piazza del Duomo.

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

a sud con via Cassarà, a nord con altro edificio (part. 183 e 184), a est con altro edificio (part. 187), a ovest con altro edificio (part 185).

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 una zona centrale del Comune di Monreale dove, a causa delle caratteristiche strade strette e vicoletti con presenza di gradini e dislivelli, non è possibile arrivare con autoveicoli.

L'area, non distante dalla piazza del Duomo, è caratterizzata principalmente da edilizia popolare di vecchia costruzione, da due a tre elevazioni.

In alcuni punti il tessuto edilizio si fa più fitto ed in altri fa posto a piccoli slarghi e piazzette. Nel tratto di via Cassarà (**cf. Foto 2**) corrispondente al n. civico 28-30, vi è l'ingresso dell'appartamento oggetto di stima.

L'edificio fa parte del nucleo antico di Monreale e si trova affiancato ad altre palazzine simili, coeve, realizzate prima del 1900, tutte in muratura portante. Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre. L'accesso all'edificio avviene attraverso un portoncino in alluminio posto al civico n. 30 (**cf. Foto 3**).



FOTO 1



FOTO 2



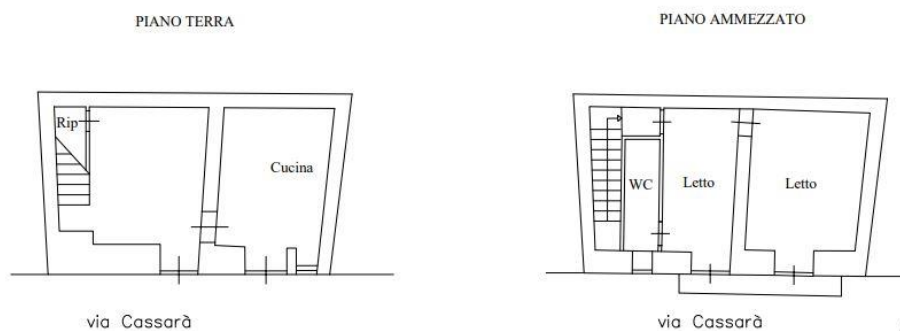
FOTO 3

Passo ora alla descrizione dell'appartamento vero e proprio.

L'appartamento, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio MU particella 186, sub 5, sito in via Cassarà n. 28-30, insiste in una palazzina a tre elevazioni fuori terra, ma ha un ingresso indipendente a piano terra.

L'edificio, realizzato prima del 1900, è costruito in muratura portante.

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.



PLANIMETRIA SCHEMATICA DI RILIEVO DELL'APPARTAMENTO

E' costituito da un duplice livello, ovvero dal piano terra e da un piano ammezzato, accessibile internamente attraverso una scala in muratura rivestita in cotto. (cfr foto 4)

Al piano terra vi è una cucina (cfr Foto 5 e 6), ed un piccolo soggiorno con ripostiglio sottoscala (cfr Foto 7), mentre al piano ammezzato vi è un disimpegno ampio utilizzato come camera da letto, ed una camera da letto matrimoniale (cfr Foto 8-9-10). Al piano ammezzato vi è anche un servizio igienico (cfr foto 11-12) dotato di piccola finestra di aerazione.

Le due camere da letto condividono un balcone che si affaccia sulla via Cassarà. Il balcone è costituito da una tipica “balata” di marmo e parapetto in ferro battuto, (cfr foto 13).



FOTO 4



FOTO 5

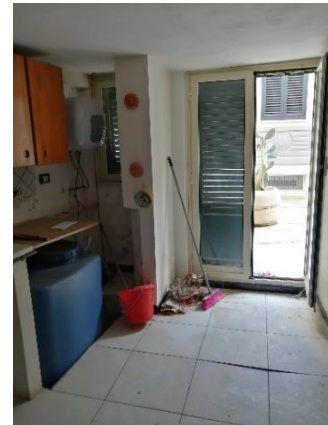


FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

Da evidenziare il fatto che l'altezza interna utile è molto modesta, pari a metri 2,00 in entrambi i livelli, sia piano terra che ammezzato.



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16

L'appartamento appare trascurato, e lo stato di manutenzione è mediocre, soprattutto al piano terra in cui l'umidità di risalita è evidente, provocando il distacco di alcune piastrelle del pavimento (**cf** **Foto 14**), e rende i muri umidi e esfoliati (**cf** **Foto 15**).

Gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco con vetri camera (**cf** **Foto 6 e 10**), muniti di scuri color verde, in discreto stato di manutenzione. Il portoncino d'ingresso è anch'esso in alluminio preverniciato verde scuro (**cf** **Foto 16**). I pavimenti sono in gres.

Non è presente impianto di riscaldamento.

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 79,9 mq.

Il ripostiglio sottoscala è pari a 2 mq, e la superficie dei balconi è pari a 2,7 mq.

Considerando però che il ripostiglio sottoscala ha una altezza che non permette di stare in piedi, viene conteggiato con un coefficiente pari a 0,35, e che i balconi sono conteggiati con un coefficiente pari a 0,25, tali superfici risulteranno:

$$2 \text{ mq} \times 0,35 = 0,70 \text{ mq}$$

$$2,7 \times 0,25 = 0,67 \text{ mq}$$

Pertanto la **superficie commerciale** complessiva è pari a 81,27mq.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è iscritto al N.C.E.U. al foglio MU particella 186, sub 5, via Cassarà 28-30, piano terra, categoria A4, classe 5, vani 4,5, R.C euro 185,92, e intestato a _____ nato a Palermo il 30/03/1970. (cfr. **All. 1 e 5**). La planimetria catastale (**All. 6**) 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 terra e ammezzato, sito a Monreale, in una zona pedonale prossima alla piazza Duomo, composto da soggiorno - cucina, ripostiglio sottoscala, una camera da letto, disimpegno, servizio igienico, e balconcino.

La superficie commerciale dell'appartamento è di 81 mq.

Al C.F. del Comune di Monreale è riportato al foglio MU, particella 186, sub 5, consistenza 4,5 vani, 86 mq, Rendita 185,92 €.

Immobile di vecchia costruzione ante 1942.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

La planimetria è conforme.

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

€ 50.184,22.

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

L'immobile pignorato è pervenuto al signor _____ nato a Palermo il _____, per averlo acquistato con atto di compravendita del Notaio Dario Fogazza di Palermo, Rep. N. 207431/5588 del 12/12/2012 (**All. 2**), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/12/2012 ai nn.

43532/54676, da proprietà di .

Ricongiungimento di usufrutto in morte di , avvenuta l'08/02/2000.

A era pervenuta la nuda proprietà per atto di acquisto con atto del Notaio Barone Vittorio del 09/11/1990 Rep 44586/3549 registrato il 14/11/1990 ai nn. 32056/42881 per averlo acquistato da Buccheri .

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

L'immobile si trova nel centro storico di Monreale, all'interno di un vecchio nucleo costituito da un tessuto fitto di abitazioni.

L'immobile è ante 1942. Come si vede dai precedenti passaggi di proprietà del 1990, 1966, 1950, 1907 l'immobile era originariamente casa terrana con ammezzato, composto da due subalterni di 1,5 vani ciascuno, poi unificati in un unico subalterno (sub 5). L'atto di vendita del 1907 da me ritrovato (**cf. All.7**) riporta per l'appunto la vendita dei due vani contigui con ammezzati.

La fusione catastale è avvenuta nel 2008 con pratica n. Pa0479751.

Le planimetrie antecedenti alla suddetta fusione catastale non sono reperibili come comunicatomi dall'Agenzia delle Entrate tramite Pec del 01/08/2023.

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

L'appartamento è attualmente disabitato.

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**

-

- **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 Unipol Banca, registrata ai nn 4993/54677 del 18/12/2012 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

PIGNORAMENTI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 13/01/2022 ai nn 1222/1477 in favore della Bper Banca contro .

DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

-Nessuna.

DIFFORMITÀ CATASTALI

-. Nessuna

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

Non vi è condominio costituito.

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. 8**) 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. 9**). Questi ultimi, per la zona "*Centrale, Centro Urbano*" di Monreale, codice di zona B1 Centrale, nello stato conservativo "normale", riportano per le "abitazioni di tipo economico" un valore compreso fra un minimo di 550,00 €/mq. e un massimo di 800,00 €/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
Tecnocasa	appartamento	90	69000	767	1900	2 piano. Da ristr	via Umberto I, 131
Desiderio di Casa	appartamento	40	26000	650	1900	P.T. da ristr	Chiasso Bruno, 12
TecnoRete	appartamento	56	45000	804	1900	2 piano. Semiristr	Salita Firenze, 12
Tecnocasa	appartamento	47	40000	851	1900	3 piano. Da ristr	via Verdi, 15
Tecnocasa	appartamento	70	30000	429	1940	3 piano. Da ristr	via Veneziano 172
Tecnocasa	appartamento	112	80000	714	1900	2 piano. Da ristr	via Verdi, 15
Tecnocasa	appartamento	100	65000	650	1900	3 piano. Da ristr	via Manfredi, 103
TecnoRete	appartamento	85	42000	494	1900	P.T. da ristr	Chiasso di Verde, 2
			<i>media</i>	670			

Osservando i dati, considerati validi ai fini della comparazione, si può notare che i valori unitari delle abitazioni di tipo economico variano da un minimo di 550,00 €/mq. ad un massimo di 800,00

€/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 670 €/mq, si può assumere come valore di riferimento adeguato alle condizioni di manutenzione, il valore di 650,00 €/mq, in linea con i valori riportati dall'Omi nel primo semestre 2022 che variano per l'appunto da 550,00 €/mq. a 800,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico.

La superficie commerciale del bene pignorato è pari a 81 mq., pertanto il valore commerciale dell'immobile è pari in c.t. a € 52.825,50 (650 €/mq. x 81,27 mq.).

Il valore di mercato dell'immobile quindi può essere stimato in 52.825,50 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 € 50.184,22.

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, 11/09/2023

L'esperto
arch. Federico Capraro

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Visura catastale attuale dell'immobile iscritto al N.C.E.U. di Monreale al foglio MU part. 186 sub 5

Allegato 2 – Atto di compravendita del 12/12/2012, del Notaio Fogazza

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 Monreale al foglio MU part. 186 sub 5

Allegato 6 – Planimetria catastale appartamento

Allegato 7 – Atto di vendita del 1907 del Notaio Leto Saputo

Allegato 8 – Annunci immobiliari

Allegato 9 – Valori immobiliare OMI- anno 2021- semestre 1

Allegato 10 - Documentazione fotografica

Allegato 11 - Verbale di sopralluogo