

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 335/2019 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario
Avv. Marzia Rizzo**

LOTTO A

Consulente: ing. Claudio Pollaci

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO A

5.1-A TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano quarto di in un edificio sito in Palermo in via Mariano Stabile n. 200.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

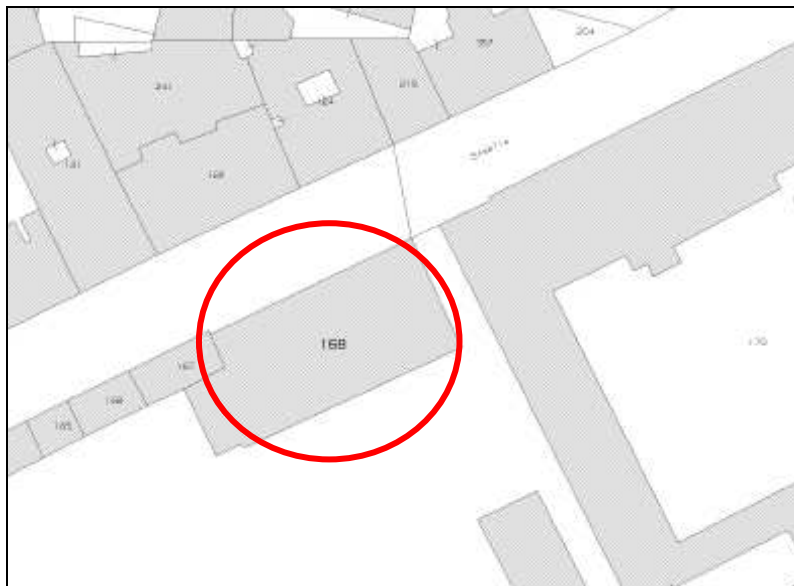
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
122	168	24	Via Mariano Stabile n. 200	4°	A/2	5	12,5 vani	€ 1.291,14

e risulta catastalmente intestato all'esecutato per la quota di ½ indiviso.

In merito alla titolarità dell'immobile si rileva che la relazione notarile indica che l'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di ½ indiviso. Dal momento che lo stesso è stato pignorato per la quota di ½ risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Stralcio dell'estratto di mappa catastale

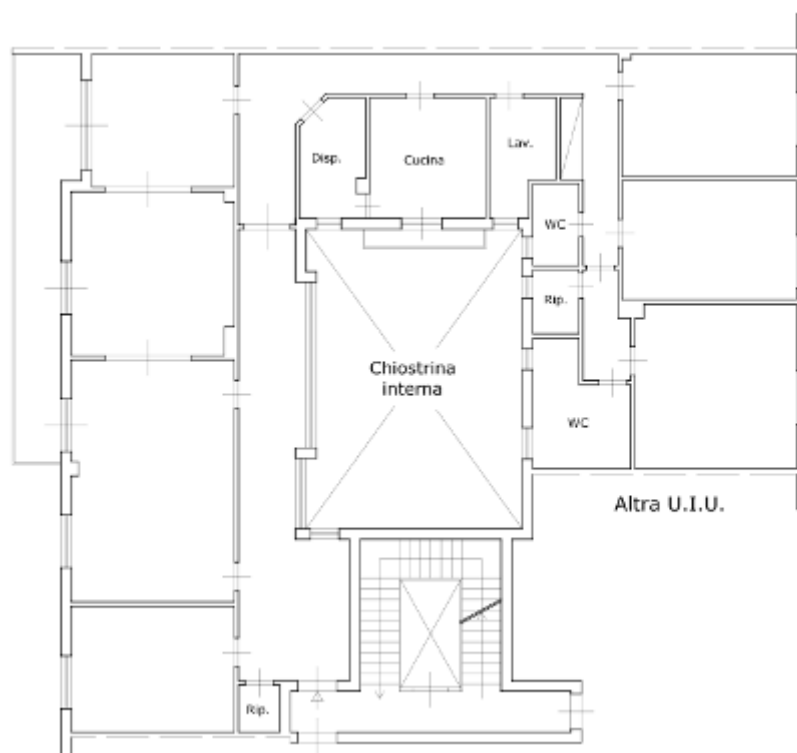


Foto satellitare (fonte Google Maps)

5.2-A DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'appartamento è ubicato al quarto piano di un edificio sito in Palermo in via Mariano Stabile n. 200. Il fabbricato si sviluppa su otto elevazioni fuori terra oltre piano scantinato e presenta struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, un lungo corridoio di forma irregolare, n. 7 stanze di cui quattro prospicienti via Mariano Stabile e tre prospicienti piazzale Ungheria, cucina con accesso alla dispensa, due servizi igienici, lavanderia e due ripostigli. Nello specifico l'accesso all'immobile avviene tramite una porta in legno corazzata oltrepassata la quale ci si immette nell'ingresso. Dall'ingresso è possibile accedere al corridoio, alle stanze prospicienti via Mariano Stabile ed ad un ripostiglio. Proseguendo lungo il corridoio è quindi possibile accedere alla dispensa, alla cucina ed alla lavanderia e quindi alle tre stanze prospicienti piazzale Ungheria, ai due servizi igienici ed al secondo ripostiglio. Si rileva che l'appartamento è dotato anche di due balconi di cui uno prospiciente via Mariano Stabile ed accessibile dalla seconda, terza e quarta stanza ed uno con affaccio sulla chiostrina interna ed accessibile dalla cucina. Si rileva inoltre che l'ultima camera (camera da letto principale) presenta accesso indipendente ad un servizio igienico mediante un disimpegno. Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala è riportata altresì in allegato 2).



Planimetria dei luoghi a seguito del rilievo

L'appartamento presenta pavimentazione con mattoni in graniglia di marmo ad eccezione della cucina, della dispensa e dei servizi igienici che presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica smaltate di diversa tipologia. Si rileva che la camera da letto principale ed il disimpegno ad essa adiacente presentano il pavimento rivestito con moquette. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. Le porte sono in legno con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono in parte in alluminio con vetrocamera ed in parte legno con vetro singolo.

L'unità immobiliare presenta impianto elettrico di antica realizzazione, impianto idrico tradizionale (non a collettori), impianto di produzione acqua calda mediante caldaia a gas ed impianto citofonico con apri-porta. L'appartamento non presenta né impianto di riscaldamento, né impianto di climatizzazione.

Per l'adeguamento degli impianti presenti si stima un costo pari ad € 7.000,00.

In generale l'immobile si presenta in normale stato di conservazione, sebbene con finiture vetuste. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato un rigonfiamento nel pavimento del servizio igienico adiacente alla camera da letto principale e, nel medesimo servizio, dell'esfoliazione della superficie pittorica. Si è inoltre riscontrato che il balcone prospiciente la chiostrina interna si presenta rivestito da una rete di sicurezza per prevenire danni conseguenti a crollo di porzioni ammalorate.

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3). Si ribadisce tuttavia che l'inquilino, nel corso del sopralluogo, ha richiesto che questi fossero limitati alle stanze indicate dallo stesso.



Soggiorno prospiciente su via Mariano Stabile



Sala da pranzo prospiciente su via Mariano Stabile



Balcone su via Mariano Stabile



*Corridoio di accesso alle camere su via
Mariano Stabile*



*Corridoio di accesso alle camere su
prospetto interno*



Cucina



Studio prospiciente su piazzale Ungheria



Stanza da letto prospiciente su piazzale Ungheria



Corridoio di accesso alle camere su piazzale Ungheria



Servizio igienico

5.2.1-A ACCESSI E CONFINI

L'edificio è ubicato in via Mariano Stabile e presenta accesso dal civico n. 200. Il complesso immobiliare confina a nord – ovest con via Mariano Stabile, a sud – est con piazzale Ungheria e nelle restanti direzioni con proprietà aliene. In particolare l'edificio confina a nord – est con la particella 170 ed a sud – ovest con la particella 167.

5.2.2-A PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile è dotato di due balconi, di cui uno prospiciente via Mariano Stabile di estensione pari a circa 18,00 mq, ed uno prospiciente la chiostrina interna di estensione pari a circa 2,00 mq.

5.2.3-A DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali consistono nell'atrio di accesso, nella scala e nell'ascensore di collegamento ai piani in elevazione.

5.2.4-A CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona centrale della città, in prossimità di via Ruggero Settimo e di piazza Giuseppe Verdi (Teatro Massimo). L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione, uffici, magazzini ed attività commerciali. In prossimità vi sono servizi quali trasporti pubblici, scuole e negozi.

L'immobile è ubicato in zona omogenea A2, ovvero aree che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. In generale in tutte le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a – Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

5.3-A CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile è identificato al N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
122	168	24	Via Mariano Stabile n. 200	4°	A/2	5	12,5 vani	€ 1.291,14

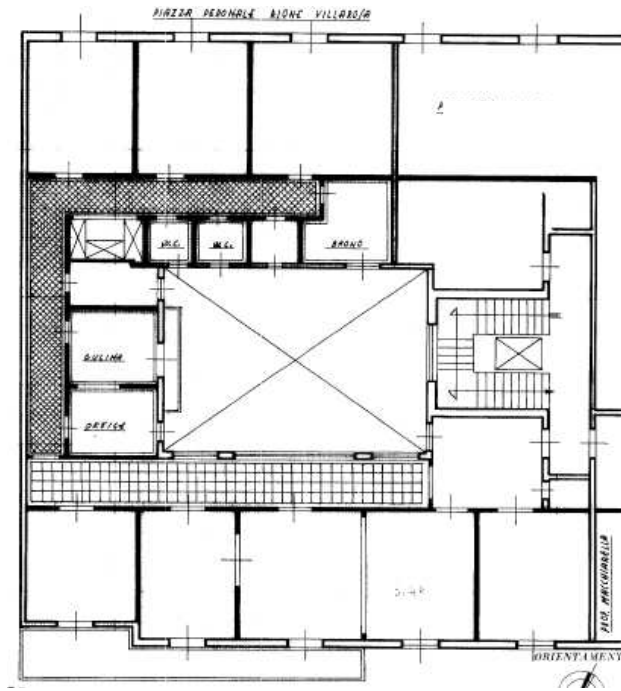
e risulta catastalmente intestato all'esecutato per la quota di ½ indiviso.

Dalla visura storica catastale risulta che l'immobile ha assunto l'odierna identificazione con il sub 24 e la categoria A/2 sin dalla sua costituzione e non ha subito alcuna variazione.

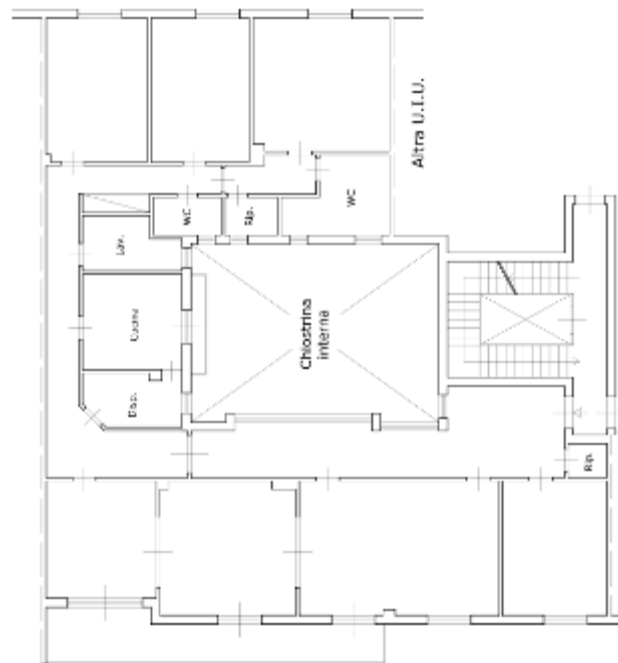
Si ribadisce che risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con l'odierna identificazione catastale presente nella visura.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava difforme a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Si è riscontrata infatti una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e la planimetria dei luoghi al momento del sopralluogo.



Planimetria catastale



Planimetria dei luoghi a seguito del rilievo

5.4-A STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile che l'immobile è pervenuto all'esecutato mediante atto di assegnazione a socio del 27/09/2017 al rogito del notaio Enrico Maccarone, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 02/10/2017 ai nn.

38222/29618. Con tale atto l'esecutato ha acquisito la quota di proprietà pari ad ½ indiviso.

Si precisa che sebbene in atti non sia stato prodotto il certificato di stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene, nella relazione notarile viene esplicitamente indicato che l'acquisto è avvenuto in regime di separazione dei beni.

Al dante causa l'immobile è pervenuto per averlo edificato a proprie cure e spese su terreno (identificato al N.C.T. al foglio 122, particelle 168, 169 e 170) acquistato con l'atto di compravendita del 11/07/1949 al rogito del notaio Michele Castellini, trascritto in data 13/07/1949 ai nn. 16032/14661.

La relazione notarile copre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.

5.5-A REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile ricade in zona omogenea A2, ovvero aree che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. In generale in tutte le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a - Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

In merito alla regolarità urbanistica del bene lo scrivente, con PEC del 25/06/2020, ha richiesto al Comune di Palermo la presa visione della documentazione relativa alla pratica edile e della pratica abitabilità riguardante gli immobili pignorati.

Con nota del 07/07/2020 (prot. n. 698313) il Comune di Palermo ha comunicato che *"relativamente all'immobile in oggetto, si comunica che ad oggi il fascicolo di abitabilità prot. n. 1675 del 21/03/1951 non è reperibile"*. Fermo restando pertanto

che lo scrivente non ha avuto modo di visionare il progetto dell'edificio né la documentazione amministrativa relativa all'immobile in oggetto, dalle informazioni assunte nel corso dell'attività peritale (documentazione fornita dal sig. C nel corso dei sopralluoghi) risulta che il complesso edilizio è stato originariamente edificato con Licenza Edilizia n. 1227 del 10/08/1950 e dichiarato abitabile con Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 1675 del 21/03/1951.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del 31/01/1957, che si assume conforme al progetto edilizio in assenza di altre informazioni, e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per sanare la difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi è possibile presentare un DOCFA con pagamento per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00, oltre spese amministrative pari ad € 50,00. Per regolarizzare l'aspetto urbanistico è invece necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento, salvo diversa valutazione degli uffici o degli enti preposti, di € 100,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

L'immobile, infine, risulta dotato di attestato di conformità energetica.

5.6-A STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato da un soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva. Nel corso dell'attività peritale è stato acquisito il contratto di locazione del 10/06/1987 con il quale veniva concessa in locazione la presente unità immobiliare. Risulta pertanto che il contratto è opponibile alla procedura dal momento che è antecedente alla data del pignoramento.

All'art. 2 del predetto contratto è indicato che *"la durata della locazione è convenuta espressamente tra le parti in anni 6 con decorrenza dal 10.6.1987. Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo qualora non intervenga disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A.R. nei termini di legge"*. Nel medesimo articolo è inoltre indicato che *"il prezzo della presente locazione è convenuto tra le parti in £ 500.000 (cinquecentomila) mensili da pagarsi mensilmente"*, tuttavia dalle informazioni assunte nel corso dell'attività peritale risulta che il canone di locazione è stato adeguato e determinato in 450,00 €/mese. Il calcolo del canone di locazione di mercato è indicato al § 5.9.2.

5.7-A FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

5.7.1-A A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, risulta che l'immobile ricade in in zona omogenea A2, ovvero aree che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. In generale in tutte le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a - Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

5.7.2-A DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

Nessuna.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Atto di pignoramento del 09/11/2018, trascritto il 30/11/2018 ai nn. 46640/35340 a favore dei soggetti creditori intervenuti.
- 2) Atto di pignoramento del 14/06/2019, trascritto il 04/07/2019 ai nn. 29185/22212 a favore del creditore procedente.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, stimato in € 2.600,00 (€ 100,00 + € 1.000,00 + € 1.500,00) verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo per l'aggiornamento planimetrico dell'immobile, stimato in € 1.550,00 (€ 50,00 + € 1.500,00) verrà detratto dal valore di stima.

5.7.3-A BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricade su suolo demaniale.

5.7.4-A ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

5.8-A SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Con PEC del 02/09/2020 lo scrivente ha chiesto all'amministratore pro-tempore del Condominio di via Mariano Stabile n. 200 se vi fossero oneri condominiali ordinari e/o straordinari non pagati a carico dell'immobile.

Con PEC del 03/09/2020 lo stesso ha comunicato che per l'immobile in oggetto non risultavano corrisposte dall'esecutato quote condominiali per un importo pari ad € 634,77, e dal locatario quote per un importo pari ad € 1.331,70.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente e dalle informazioni ricevute dal Custode Giudiziario, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

5.9-A VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per le unità immobiliari sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli

elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopraluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.700,00 €/mq, mentre per il canone di locazione un valore unitario lordo di 5,00 €/mq x mese.

5.9.1-A SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni risulta pari a:

- 268,75 mq

A tale valore deve essere sommata la superficie dei balconi. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

25% per balconi scoperti;

si ottiene che la superficie commerciale complessiva è:

$268,75 \text{ mq} + (18,00 + 2,00) \times 0,25 \text{ mq} = 273,75 \text{ mq}$.

5.9.2-A STIMA

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	1.700,00 €/mq
Superficie commerciale:	273,75 mq
Valutazione dell'immobile:	$1.700,00 \times 273,75 = € 465.375,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica e l'aggiornamento catastale di cui § 5.5 (€ 100,00 + € 1.000,00 + € 1.500,00 + € 50,00 + € 1.500,00), oltre ai costi stimati per

l'adeguamento degli impianti esistenti (€ 7.000,00) e delle quote condominiali non corrisposte (complessivamente € 1.966,47), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 456.000,00 (quattrocentocinquantaseimila/00).

Considerato che risulta pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso si ottiene che il valore della predetta quota è pari, in cifra tonda, ad € 228.000,00. Considerato che la commerciabilità di una quota del bene rispetto all'intero risulta certamente inferiore è possibile applicare una decurtazione del 20% al valore delle predette quote. Si ottiene pertanto un valore per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile, sempre in cifra tonda, pari ad **€ 182.500,00 (centottantaduemilacinquecento/00).**

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinata nella misura dell'85% del valore di mercato (riduzione del prezzo di mercato pari al 15%), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00).

In relazione alla superficie commerciale precedentemente calcolata si stima che il valore di mercato del canone di locazione sia pari a **1.350,00 €/mese** ($5,00 \text{ €/mq} \cdot \text{mese} \times 268,75 \text{ mq} = 1.343,75 \text{ €/mese}$).

5.9.3-A QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare viene considerata nella sua interezza. L'immobile non è comodamente divisibile vista la distribuzione degli spazi interni a causa della presenza dei due servizi igienici in posizione tale da non permetterne la divisione.