

**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 F**

Consulente: ing. Claudio Pollaci

## 5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO F

### 5.1-F TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

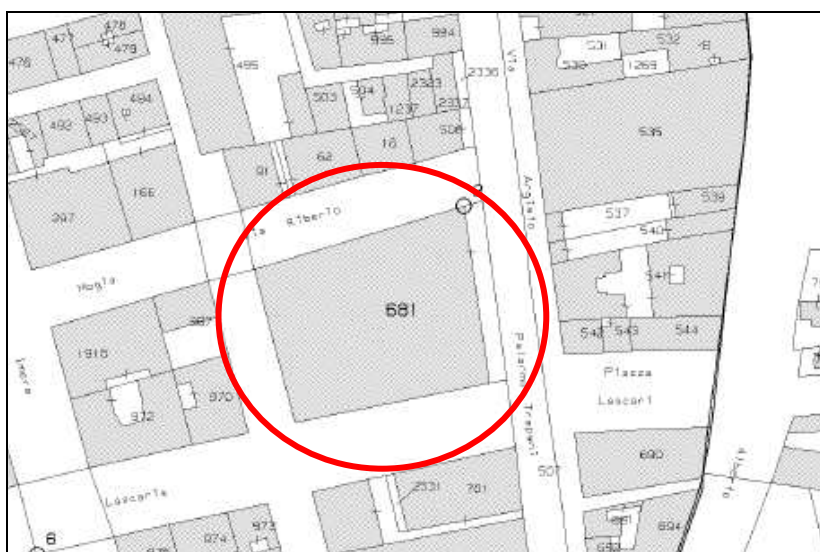
L'unità immobiliare è un'autorimessa ubicata al piano scatinato di un edificio sito in Palermo in via Pietro Ranzano n. 40/D. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
51	681	118	Via Pietro Ranzano n. 40/D	S1	C/6	2	1.100 mq	€ 1.193,02

e risulta catastalmente intestato all'esecutato per la quota di 1/3 indiviso.

In merito alla titolarità dell'immobile si rileva che la relazione notarile indica che lo stesso risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 indiviso. Dal momento che è stato pignorato per la quota di 1/3 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*

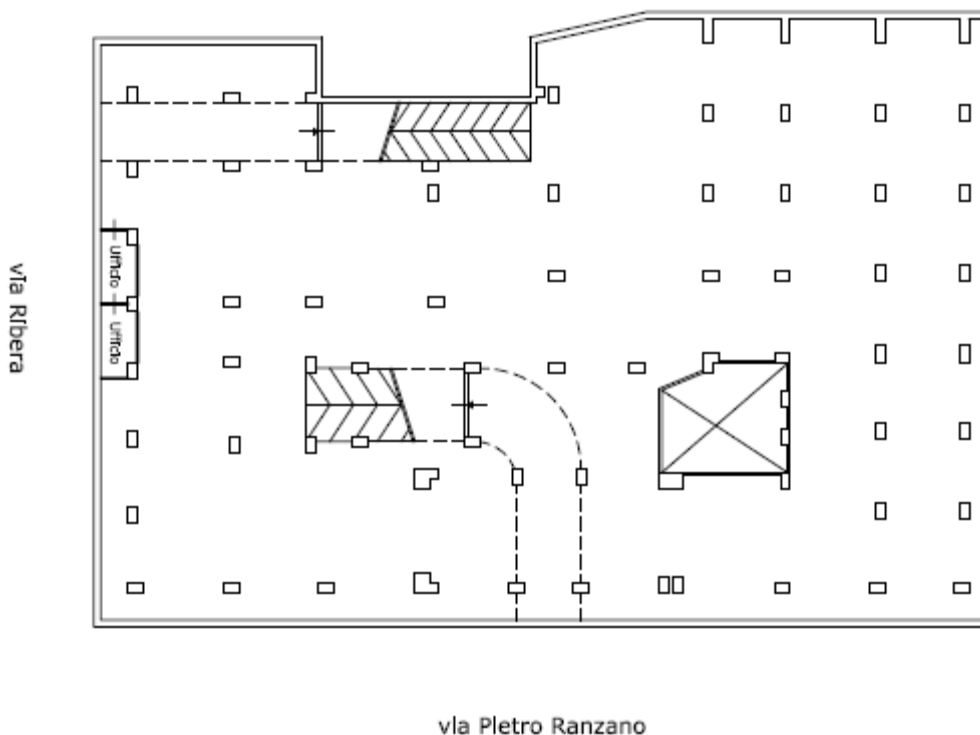


*Foto satellitare (fonte Google Maps)*

#### 5.2-F DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare è ubicata al piano scantinato di un immobile sito in Palermo in via Pietro Ranzano. Il fabbricato si sviluppa su nove elevazioni fuori terra oltre piano scantinato. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiato e realizzata in conglomerato cementizio armato. Il locale presenta accesso carrabile mediante una rampa ubicata in corrispondenza del civico n. 40/D di via Pietro Ranzano. E' altresì presente un secondo accesso carrabile all'immobile dal civico n. 20 di via Ribera. L'accesso all'immobile avviene percorrendo una rampa carrabile ed oltrepassando un cancello in ferro che conduce all'interno dell'unità immobiliare. L'autorimessa presenta forma irregolare in pianta e si compone di un unico ampio vano pilastrato libero da tramezzature ad eccezione delle pareti di delimitazione del pozzo luce condominiale e di due piccoli locali utilizzati come ufficio e guardiola. Si precisa che i predetti locali sono realizzati con strutture leggere in metallo e vetro, a guisa di veranda.

Si riporta di seguito la planimetria del magazzino a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:200 è riportata altresì in allegato 2).



L'unità immobiliare presenta piano di calpestio in cemento di tipo industriale di antica realizzazione, pareti rivestite con semplice intonaco e tinteggiatura grossolana tipica delle autorimesse ed officine, soffitto rivestito con semplice intonaco. Si rileva che una porzione dell'immobile presenta pavimentazione con piastrelle di clinker e pareti rifinite con piastrelle smaltate.

L'immobile presenta impianto elettrico a norma munito di dichiarazione di conformità, impianto idrico ed impianto antincendio munito di attestazione di conformità.

L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione normale, connesso all'uso cui è preposto.

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'immobile (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



*Edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento*



*Accesso all'unità immobiliare dal civico 40/D di via Ranzano*



*Rampa carrabile di accesso da via Ranzano*



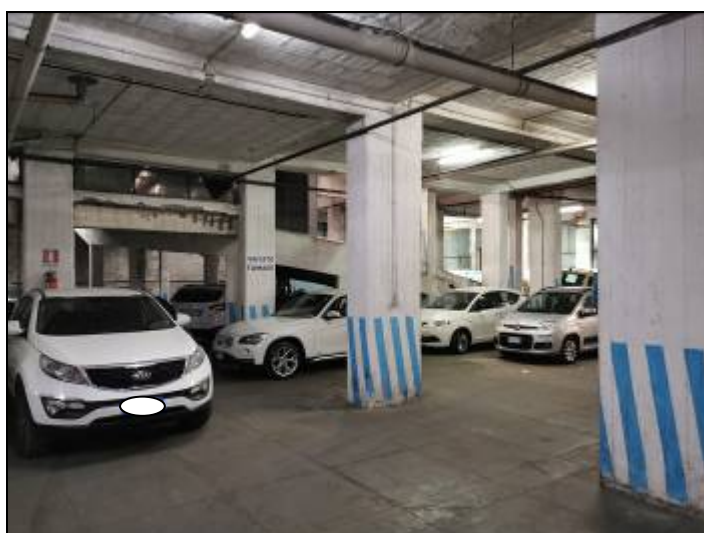
*Accesso all'unità immobiliare dal civico 20 di via Ribera*



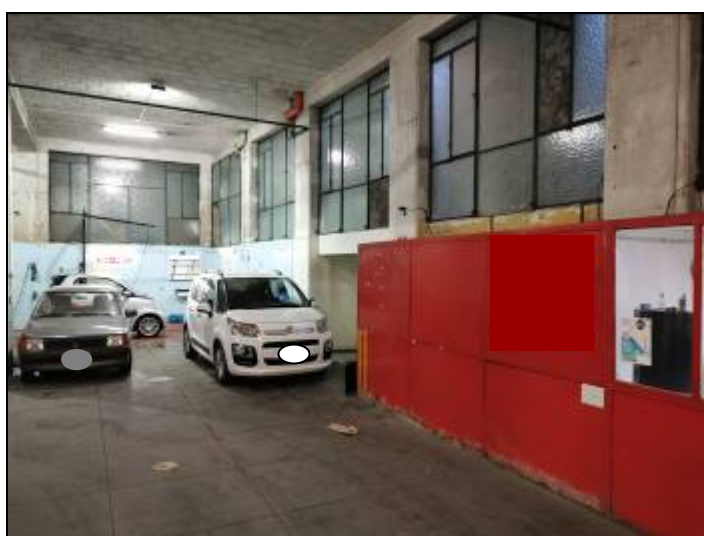
*Rampa carrabile di accesso da via Ribera*



*Interno dell'autorimessa*



*Interno dell'autorimessa*



*Interno dell'autorimessa (ufficio e guardiola)*

#### 5.2.1-F ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare presenta accesso pedonale e carrabile dal civico n. 40/D di via Pietro Ranzano. E' altresì presente un secondo accesso, anch'esso pedonale e carrabile, dal civico n. 20 di via Ribera.

Il complesso immobiliare confina ad ovest con via Pietro Ranzano, a nord con via Ribera, ad est con via Argisto Giuffredi ed a sud con via Costantino Lascaris.

#### 5.2.2-F PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile è dotato di una guardiola e di un ufficio di estensione complessiva pari a 14,00 mq. Si ribadisce che dette area sono realizzate con strutture leggere in metallo e vetro, a guisa di veranda.

#### 5.2.3-F DOTAZIONI CONDOMINIALI

Sebbene l'immobile abbia accesso indipendente direttamente dalla strada urbana, risultano dotazioni condominiali tutte le parti comuni dell'edificio.

#### 5.2.4-F CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona centrale della città, in prossimità di corso Alberto Amedeo e del Tribunale di Palermo. 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 B0<sub>A</sub>, ovvero aree che comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico. 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, sebbene nelle vicinanze dell'immobile sia presente il percorso ferroviario di recente realizzazione della metropolitana di Palermo.

### 5.3-F CONGRUITA' CATASTALE

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

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Rendita</b>
51	681	118	Via Pietro Ranzano n. 40/D	S1	C/6	2	1.100 mq	€ 1.193,02

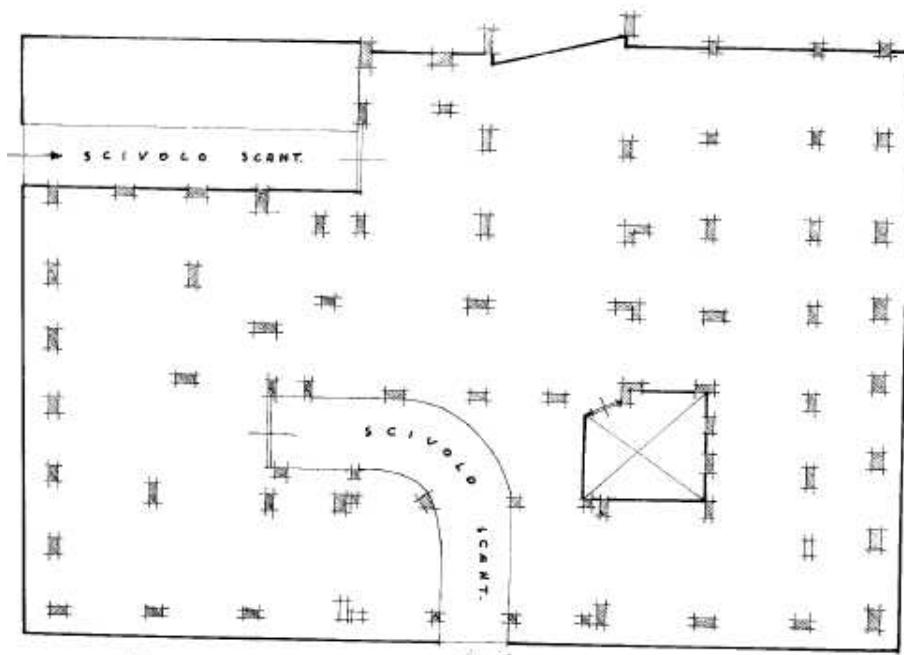
e risulta catastalmente intestato all'esecutato per la quota di 1/3 indiviso.

Dalla visura storica catastale risulta che lo stesso ha assunto l'odierna identificazione sin dalla sua costituzione e non ha subito alcuna variazione di identificativo.

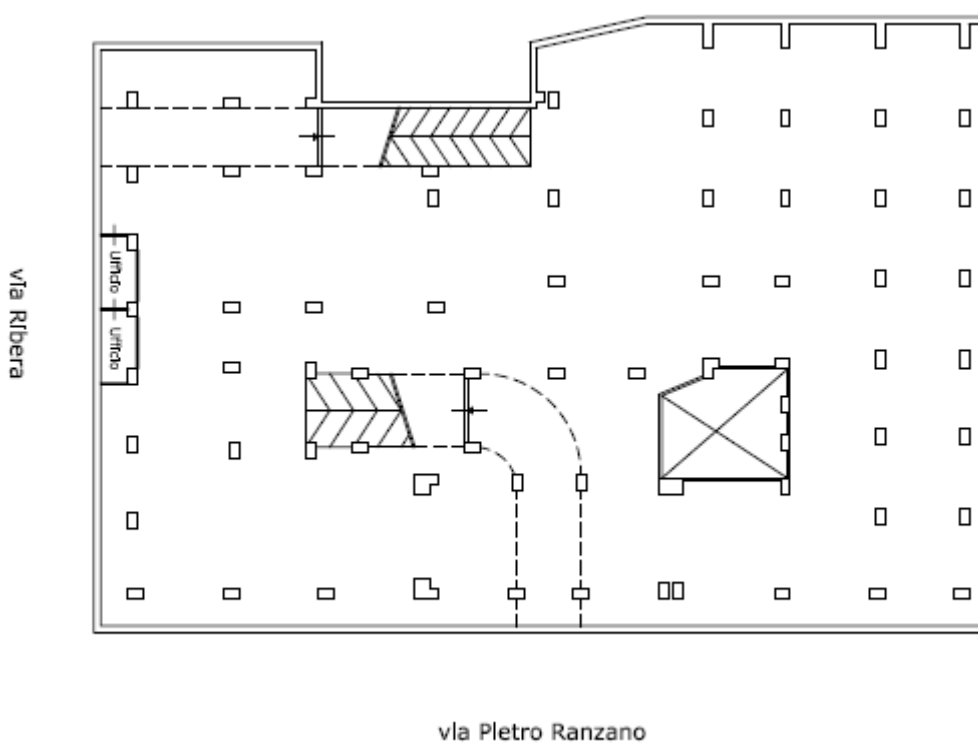
Si ribadisce che risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con l'odierna identificazione catastale presente nella visura.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava conforme a quanto indicato nella relativa planimetria catastale a meno della realizzazione dell'ufficio e della guardiola. Detti ambienti, tuttavia, sono realizzati con una struttura leggera in metallo e vetro e dunque suscettibili di facile rimozione. Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e la planimetria dei luoghi al momento del sopralluogo.





*Planimetria catastale dell'unità immobiliare*



*Planimetria dei luoghi a seguito del rilievo*

#### 5.4-F 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 1/3 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 681) acquistato con l'atto di compravendita del 25/01/1962 al rogito del notaio Michele Castellini, trascritto in data 31/01/1962 ai nn. 3755/3011.

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

#### 5.5-F REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile ricade in zona omogenea B0<sub>A</sub>, ovvero aree che comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico. 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.

Dalle informazioni assunte nel corso dell'attività peritale risulta che il complesso edilizio è stato originariamente edificato con Licenza Edilizia n. 1708 del 05/12/1961 e dichiarata agibile con Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 6049 del 22/05/1963.

Dal confronto tra il progetto visionato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi al momento del

sopralluogo risulta che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico – catastale.

L'inquilino dell'autorimessa, nel corso del sopralluogo condotto presso la stessa, ha esibito la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A. – prot. n. 1088802/2018 del 25/08/2018) per l'attività di autorimessa. Alla predetta S.C.I.A. risulta allegato il Certificato di Prevenzione Incendi del 31/03/2008 (prot. n. 7998) rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo, l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (prot. n. 18783 del 27/06/2018) e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

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

#### 5.6-F STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile locato ad un soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva. In particolare nel corso dell'attività peritale è stato acquisito il contratto di locazione del 19/04/2017 (registrato il 24/05/2017 al n. 4243 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo – Ufficio Territoriale di Palermo 2) con il quale veniva concesso in locazione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima per l'uso di autorimessa – garage. All'art. 3 del predetto contratto è indicato che *"la durata della locazione resta tra le parti convenuta in anni sei a decorrere dal 01.05.17 sino al 30.04.2023, e si intenderà rinnovata, poi, tacitamente, di sei anni in sei anni, salva la facoltà delle parti di non rinnovare il contratto con disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno dodici mesi prima di ogni scadenza ..."*. All'art. 4 è indicato che *"il canone annuo di locazione viene di comune accordo stabilito in € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00) che sarà pagata dal conduttore al locatore, ..., in rate mensili anticipate di € 2.000,00 (Euro milleottocento/00 – n.d.r. è presente un refuso nella dicitura letterale dell'importo) da pagare entro il giorno 15 di ogni mese"*, mentre all'art. 5 è indicato che *"il canone sarà soggetto a far data dal terzo anno, e così di anno in anno, ..., ad*

*aggiornamento ISTAT, nella misura massima consentita dalla legge vigente e/o da quelle emanande in materia di variazione ISTAT".*

Detto contratto di locazione, datato 19/04/2017, non è opponibile alla procedura dal momento che è successivo alla stessa.

Il calcolo del canone di locazione di mercato è indicato al § 5.9.2.

#### 5.7-F 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-F 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 zona omogenea B0<sub>A</sub>, ovvero aree che comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico. 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-F 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 interventi;

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:

Nessuna.

Difformità catastali:

Nessuna.

5.7.3-F 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-F 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-F SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Con PEC del 25/09/2020 lo scrivente ha chiesto all'amministratore pro-tempore del Condominio di via Pietro Ranzano (ingresso condominiale da via Lascaris) se vi fossero oneri condominiali ordinari e/o straordinari non pagati a carico dell'immobile. Dal momento che nessuna comunicazione era pervenuta lo scrivente, in data 05/10/2020, contattava l'amministratore pro-tempore il quale comunicava di essere stato colpito da un grave malore e che pertanto non aveva potuto riscontrare la PEC del 25/09/2020. Alla data odierna nessuna comunicazione è pervenuta allo scrivente in tal senso pertanto, di concerto con il Custode Giudiziario, si è stabilito di procedere al deposito della presente relazione di stima e, successivamente, integrare la stessa con le predette informazioni.

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-F 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, nonché il metodo *per capitalizzazione del reddito*.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 5). 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 sopralluogo 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 600,00 €/mq.

##### 5.9.1-F SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta pari a 1.165,00 mq.

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

50% per vani accessori a diretto o indiretto servizio dei vani principali

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$14,00 \times 0,50 = 7,00 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$1.165,00 \text{ mq} + 7,00 \text{ mq} = 1.172,00 \text{ mq}$$

#### 5.9.2-F STIMA

##### *METODO SINTENTICO COMPARATIVO*

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	600,00 €/mq
Superficie commerciale:	1.172,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$600,00 \times 1.172,00 = \text{€ } 703.200,00$

##### *METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO*

Quota:	1/1
Canone di locazione annuo:	€ 24.000,00
Costi di esercizio (tasse, manutenzione):	40%
Saggio di capitalizzazione:	0,0225
Valutazione dell'immobile:	$(24.000,00 \times 0,60)/0,0225 = \text{€ } 640.000,00$

$$\text{Valutazione dell'immobile} = (\text{€ } 703.200,00 + \text{€ } 640.000,00)/2 = \text{€ } 671.600,00$$

Il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

**€ 671.500,00 (seicentosestantunomilacinquecento/00).**

Considerato che risulta pignorata la quota di 1/3 indiviso si ottiene che il valore della predetta quota è pari, in cifra tonda, ad € 223.833,33. Considerato che la

commerciabilità di una quota del bene rispetto all'intero risulta certamente inferiore è possibile applicare una decurtazione del 15% al valore delle predette quote. Si ottiene pertanto un valore per la quota di 1/3 dell'immobile, sempre in cifra tonda, pari ad **€ 190.000,00 (centonovantamila/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:

**€ 161.500,00 (centosessantunomilacinquecento/00)**.

#### 5.9.3-F QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile viene considerato per la sua interezza, sebbene sia possibile procedere ad una sua divisione. Considerato che l'immobile risulta locato per l'intera estensione per l'esercizio dell'attività autorimessa – garage non si ritiene opportuno procedere ad una sua divisione.