

**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 D

Consulente: ing. Claudio Pollaci

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO D

5.1-D TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

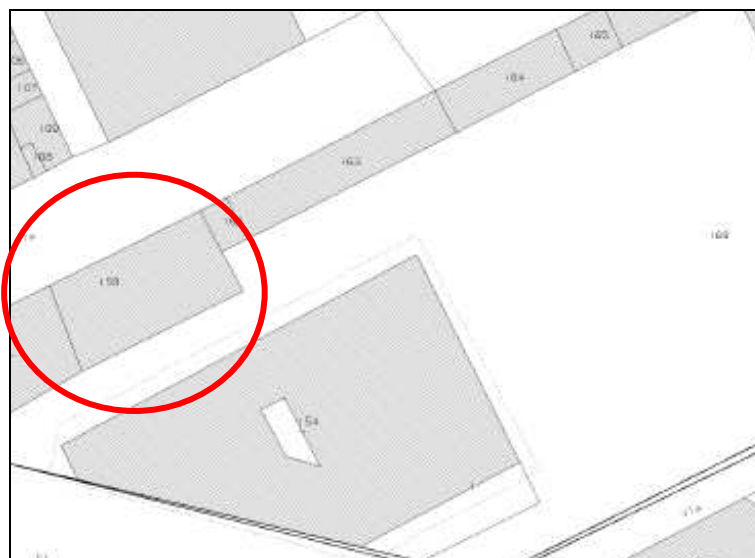
L'unità immobiliare è un magazzino ubicato al piano scatinato di un edificio sito in Palermo in via Ferdinando Li Donni n. 7. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
122	158	22	Via F. Li Donni n. 7	S1	C/2	8	47 mq	€ 140,79

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

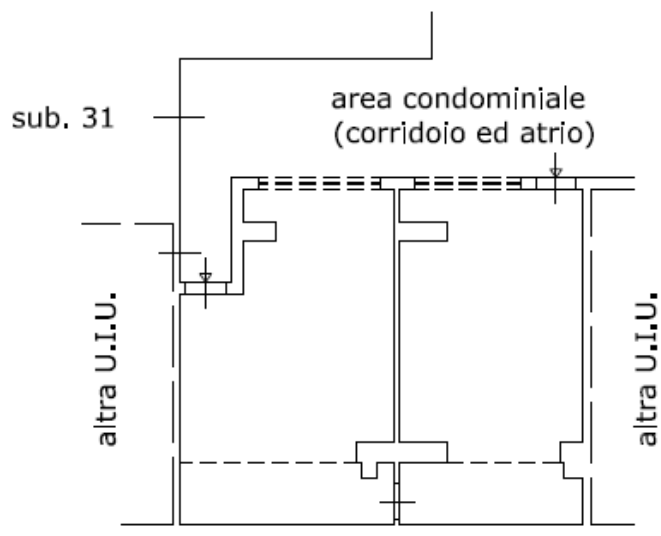


Foto satellitare (fonte Google Maps)

5.2-D DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il magazzino è ubicato al piano scatinato di un immobile sito in Palermo in via Ferdinando Li Donni n. 7. Il fabbricato si sviluppa su sette elevazioni fuori terra oltre piano scatinato. L'edificio presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e prospetto rivestito con lastre di marmo.

L'immobile, ubicato al piano scatinato, presenta accesso dagli spazi condominiali dell'edificio. L'accesso avviene dal civ. 7 di via Ferdinando Li Donni (portone condominiale). Dall'androne condominiale è possibile accedere al piano scatinato mediante la scala di collegamento ai vari piani (si rileva che l'ascensore non permette l'accesso al piano scatinato). L'unità immobiliare, in particolare presenta due accessi dall'androne condominiale, così come rappresentato nella seguente planimetria. L'immobile si compone di due ambienti, ciascuno dotato di ingresso dal predetto androne condominiale, mutuamente collegati mediante una porta interna. Si riporta di seguito la planimetria del magazzino a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2).



Planimetria del magazzino

L'unità immobiliare presenta pavimentazione con mattoni di cemento (20 x 20 cm) e pareti rinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura. Le porte, di ingresso ed interna, sono in legno tamburato. Nel sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è dotato di lucernari in vetrocemento lungo una porzione del perimetro dello stesso e finestre sommitali nelle pareti adiacenti agli spazi condominiali. L'immobile è dotato impianto elettrico di antica realizzazione. Per l'adeguamento dell'impianto elettrico si stima un costo complessivo pari ad € 1.000,00.

L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione mediocre. Si è in particolare riscontrata la presenza di porzioni di intonaco scrostate e, in generale, un carente stato di manutenzione. L'immobile, tuttavia, si presta ugualmente all'utilizzo cui è preposto (locale di sgombero / magazzino).

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



Edificio di via Ferdinando Li Donni n. 7



Prospetto laterale dell'edificio su piazzetta Francesco Napoli



Accesso all'unità immobiliare dagli spazi condominiali



Interno del magazzino



Interno del magazzino



Interno del magazzino



Porta di collegamento tra i due vani che compongono l'unità immobiliare

5.2.1-D ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare presenta accesso dagli spazi condominiali accessibili dal civ. 7 di via F. Li Donni.

Il complesso immobiliare confina a nord – ovest con via Mariano Stabile, a nord – est con piazzetta Francesco Napoli e nelle restanti direzioni con proprietà aliene. In particolare l'edificio confina a sud – ovest con la particella 151 ed a sud – est con la particella 169.

5.2.2-D PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile non è provvisto di pertinenze e/o locali accessori.

5.2.3-D DOTAZIONI CONDOMINIALI

Risultano dotazioni condominiali tutte le parti comuni dell'edificio.

5.2.4-D 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-D CONGRUITA' CATASTALE

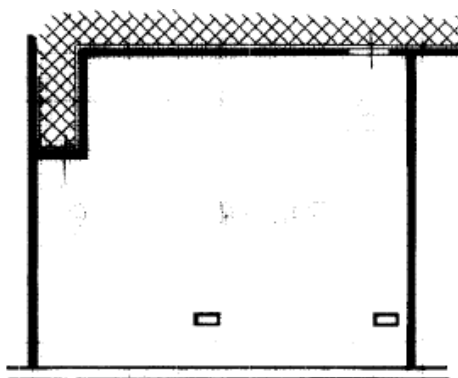
Come già indicato l'immobile è identificato al N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
122	158	22	Via F. Li Donni n. 7	S1	C/2	8	47 mq	€ 140,79

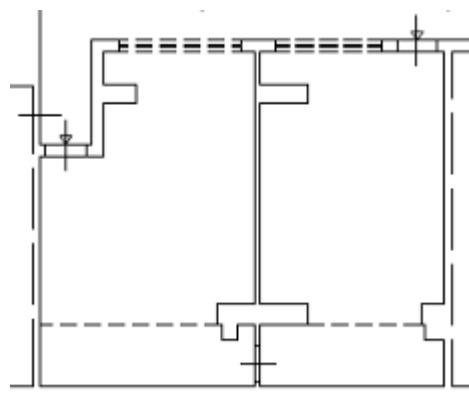
e risulta catastalmente intestato all'esecutato per la quota di 1/3 indiviso.

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 non si presentava conforme a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. E' stata infatti riscontrata 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 dell'unità immobiliare



Planimetria del magazzino a seguito del rilievo

5.4-D STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile risulta 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 dei beni, 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 propria cura e spesa su terreno (identificato al N.C.T. al foglio 122, particelle 158, 159, 160, 161, 162 e quota parte delle particelle 154 e 163) acquistato con l'atto di compravendita del 15/03/1951 al rogito del notaio Michele Castellini, trascritto in data 21/03/1951 ai nn. 6591/5910.

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

5.5-D 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 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. 3560 del 29/05/1952 non è reperibile". Fermo restando pertanto che lo scrivente non ha avuto modo di visionare il progetto dell'edificio né la documentazione amministrativa (licenza edilizia ed abitabilità) 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. 541 del 19/07/1951 e dichiarato abitabile con Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 3560 del 29/05/1952. Si rileva tuttavia che il predetto certificato non fa riferimento all'unità immobiliare di piano scantinato. L'unità immobiliare pertanto, in assenza di ulteriore documentazione, è da considerarsi priva del Certificato di Agibilità. Si rileva infine, per completezza di informazione, che il Certificato di Fine Lavori (prot. n. 3557 del 20/05/1952) fa riferimento alle particelle di catasto terreni nn. 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 154 - 163 del foglio di mappa 122 ed è relativo ai "lavori di costruzione del fabbricato di via Mariano Stabile, Rione Villarosa, lotto F, composto da piano scantinato, piano terreno, ...". Risulta pertanto accertato che la Licenza Edilizia ed il Certificato di Agibilità/Abitabilità sopra menzionati sono relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

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 € 1.000,00, 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.

In merito all'attestazione di conformità energetica si rileva che per l'unità immobiliare in oggetto non è necessario procedere alla redazione di una attestazione.

5.6-D STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

5.7-D 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-D 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-D 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:

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.

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo dell'aggiornamento catastale dell'immobile, stimato in € 1.050,00 (€ 1.000,00 + € 50,00) verrà detratto dal valore di stima.

5.7.3-D 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-D 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-D 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 Ferdinando Li Donni n. 7 se vi fossero oneri condominiali ordinari e/o straordinari non pagati a carico dell'immobile.

Con PEC trasmessa in pari data lo stesso ha comunicato che non risultavano corrisposte le indennità relative ai mesi di giugno, luglio ed agosto che ammontavano ad € 86,00.

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-D 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. 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 450,00 €/mq.

5.9.1-D SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta pari a 57,00 mq.

5.9.2-D STIMA

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	450,00 €/mq
Superficie commerciale:	57,00 mq
Valutazione dell'immobile:	450,00 x 57,00 = € 25.650,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale di cui § 5.5 (€ 1.000,00 + € 100,00 + € 1.500,00 + € 1.000,00 + € 50,00), oltre ai costi stimati per l'adeguamento degli impianti esistenti (complessivamente € 1.000,00) e delle quote condominiali (complessivamente € 86,00) pertanto il valore, già arrotondato, degli immobili viene stimato in:

€ 21.000,00 (ventunomila/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 € 7.000,00. 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 **€ 6.000,00 (seimila/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:

€ 5.000,00 (cinquemila/00).

5.9.3-D QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza e considerata la sua distribuzione interna risulta comodamente divisibile, tuttavia i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale non rendono economicamente vantaggiosa tale operazione.