

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

* * * * *

Esecuzione immobiliare promossa da ARAGORN NPL 2018 SRL
contro [REDACTED] **(R.G.Es. N. 432/2022)**

* * * * *

PERIZIA

DELL'ING. DANIELA GAMBINO RELATIVA AL **LOTTO 3:**
APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE SITO IN PALERMO, IN VIA
FRANCESCO PAOLO CIACCIO N. 6 PIANO T. ISCRITTO AL NCEU DI
PALERMO AL FOGLIO 34 PARTICELLA 547 SUBALTERNO 7 NATURA
A4 CONSISTENZA 6,5 VANI, DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 DEL
[REDACTED]

* * * * *

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

Con atto notificato il 12/10/2022, trascritto in data 30/11/2022 ai nn.
57577/45896 a favore di ARAGORN NPL 2018 SRL l'ufficiale
giudiziario addetto all'ufficio esecuzioni del tribunale di Palermo, ha
sottoposto a pignoramento il bene immobile così descritto:
*"appartamento di tipo popolare sito in PALERMO al Foglio 34
Particella 547 Subalterno 7 Natura A4 Consistenza 6,5 vani, indirizzo
Via Francesco Paolo Ciaccio n. 6 Piano T."*

L'immobile è intestato per intero a [REDACTED] nato
a [REDACTED] come si rileva
anche dalle visure catastali attuali e storiche, riportate rispettivamente
negli allegati 1 e 2 ed è pervenuto per successione testamentaria in morte
[REDACTED], codice

fiscale [REDACTED]

Di seguito riporto le immagini satellitari dei luoghi, estratte da Google Earth (foto 1, 2) e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 34 nel quale ricade l'immobile pignorato (allegato 4).

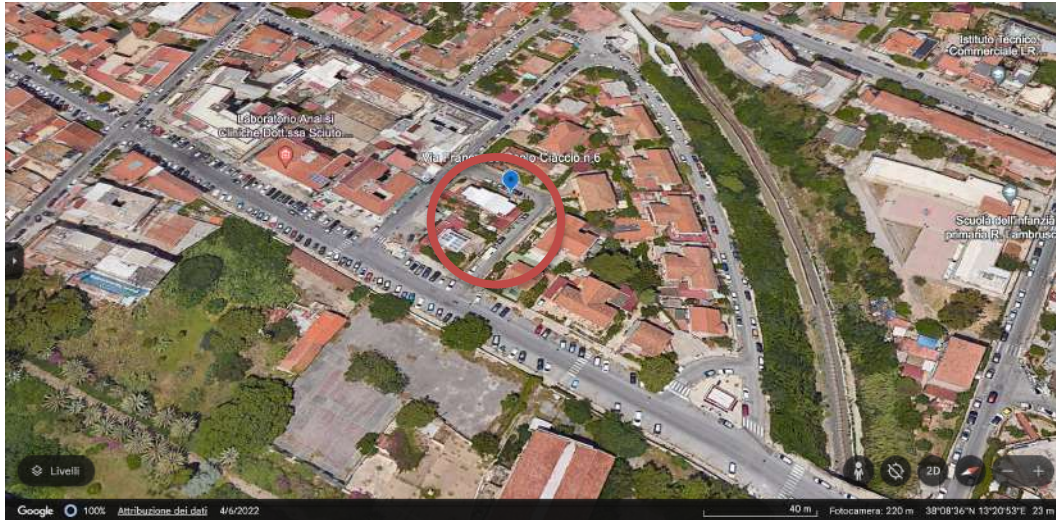
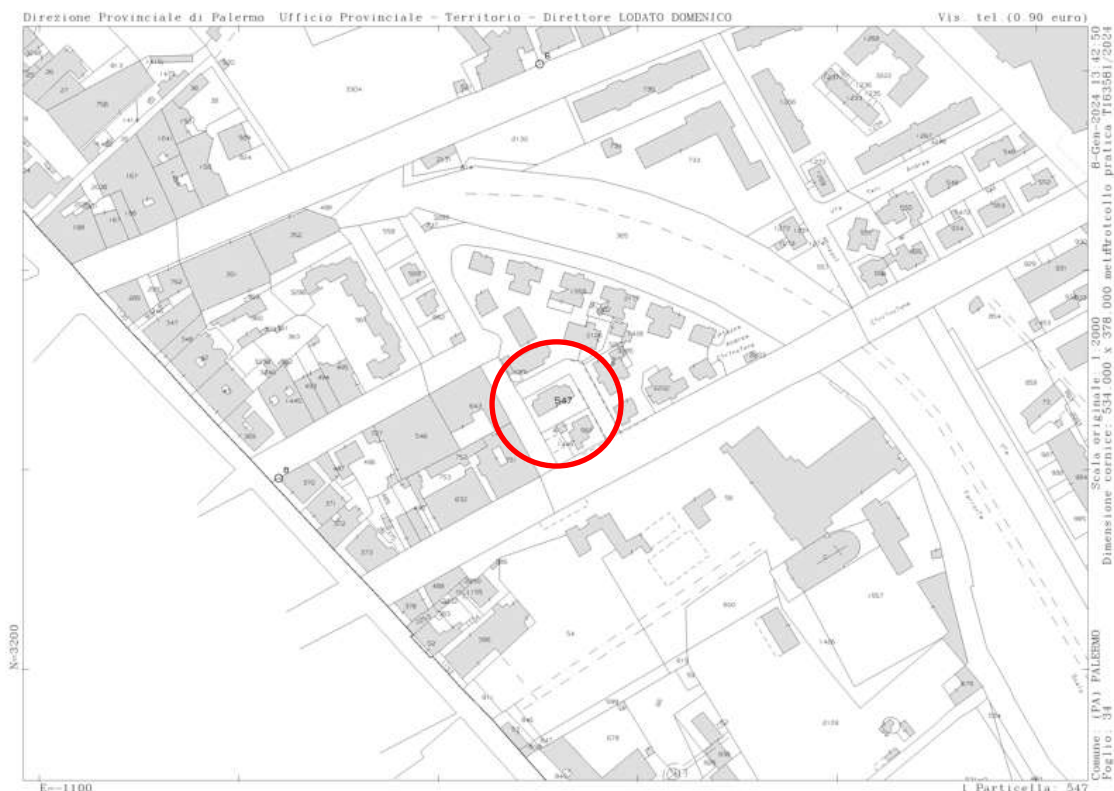


FOTO 1 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH



FOTO 2 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH



AII.4 - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 34

L'appartamento oggetto di pignoramento confina a nord con via Francesco Paolo Ciaccio a sud, a est e ad ovest con proprietà aliena.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE IL BENE COMPONENTE IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI ESSO.

L'immobile oggetto di pignoramento, identificato come **lotto 3**, si trova in via Paolo Ciaccio civ. 6 a Palermo, in una zona compresa tra le vie Sampolo, Imperatore Federico Via Cirrincione e nelle vicinanze di piazza Don Bosco, di via Libertà e del Parco della Favorita. La zona circostante offre una vasta gamma di servizi, tra cui attività commerciali di svago e culturali. Inoltre, è ben collegata dai mezzi di trasporto pubblici e vi sono scuole di ogni grado presenti nelle vicinanze. Un tratto distintivo della zona è la presenza di edilizia popolare costituita da edifici bifamiliari a due livelli con ingressi indipendenti indipendenti,

costruiti verso la fine degli anni '30 dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari). Si accede all'immobile dalla via F. Paolo Ciaccio attraverso una corte esterna ad uso esclusivo della stessa proprietà chiusa da un cancello automatico (foto 3, foto 4, foto 5 e foto 6). L'appartamento *de quo* è composto da un ingresso, quattro vani, una cucina, da un bagno-wc e da due corti esterne ad uso esclusivo, collegate all'appartamento. Le camere da letto sono dotate di finestre verso la corte esterna sul prospetto principale (foto 3, 6 e 8), le altre camere hanno affacci sulla corte esterna sul retro (foto 10, 11 e 14). La cucina, attrezzata con mobili componibili, non presenta rivestimenti a piastrelle sulle pareti, mentre il pavimento è rivestito con mattoni in cemento a scaglie come quelli presenti nelle camere (foto 9). Il bagno-wc, è dotato di una piccola vasca, bidet, lavabo e vaso in ceramica (foto 11 e 12); il pavimento e le pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, quest'ultime sino all'altezza di 2,5 m. Sia all'interno che all'esterno l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Il pavimento in tutto l'appartamento è rivestito con mattoni in cemento a scaglie (foto 7, 8 e 13), le pareti e i soffitti sono rifiniti in gesso e pittura lavabile le porte interne sono in legno (foto 7, 9 e 13), la porta d'ingresso blindata (foto 7).

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane (foto 6, 8 e 14). Nella corte esterna sul retro, in stato di evidente trascuratezza, è collocato un piccolo lavello (foto 14).



FOTO 3 INGRESSO AL CIV. 6 DI VIA FRANCESCO PAOLO CIACCIO



FOTO 4 VIA FRANCESCO PAOLO CIACCIO



FOTO 5 INGRESSO CANCELLO AUTOMATICO



FOTO 6 CORTE ESTERNA PROSPETTO PRINCIPALE

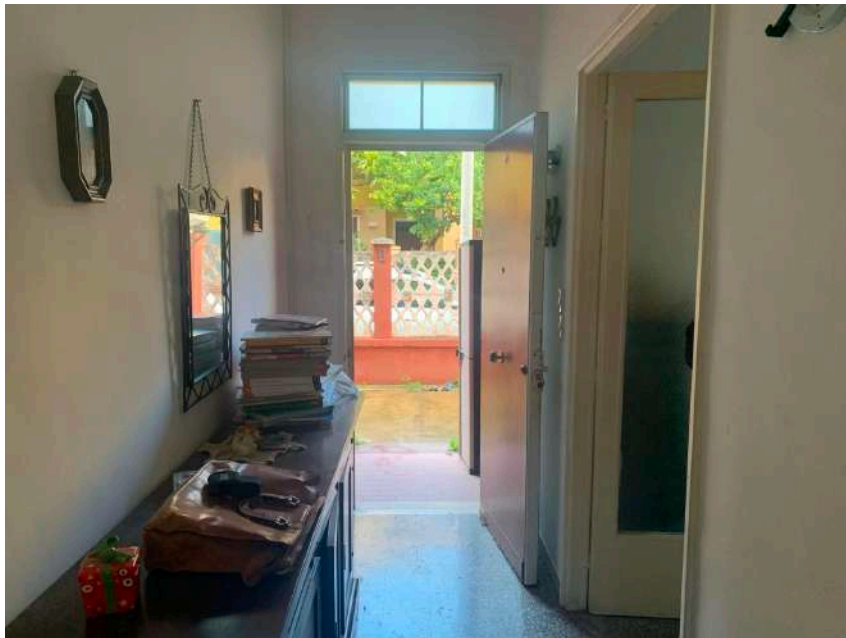


FOTO 7 CORRIDOIO

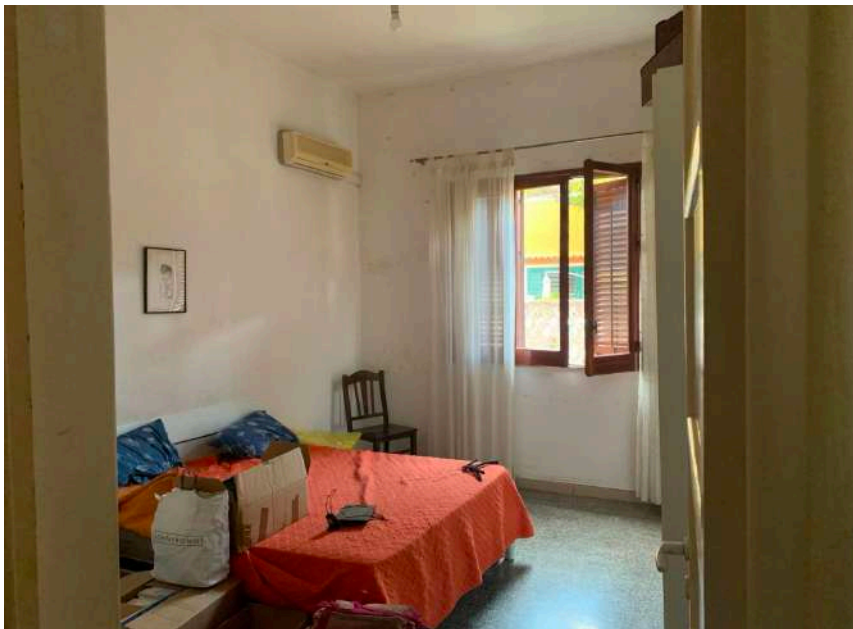


FOTO 8 CAMERA DA LETTO



FOTO 9 CUCINA

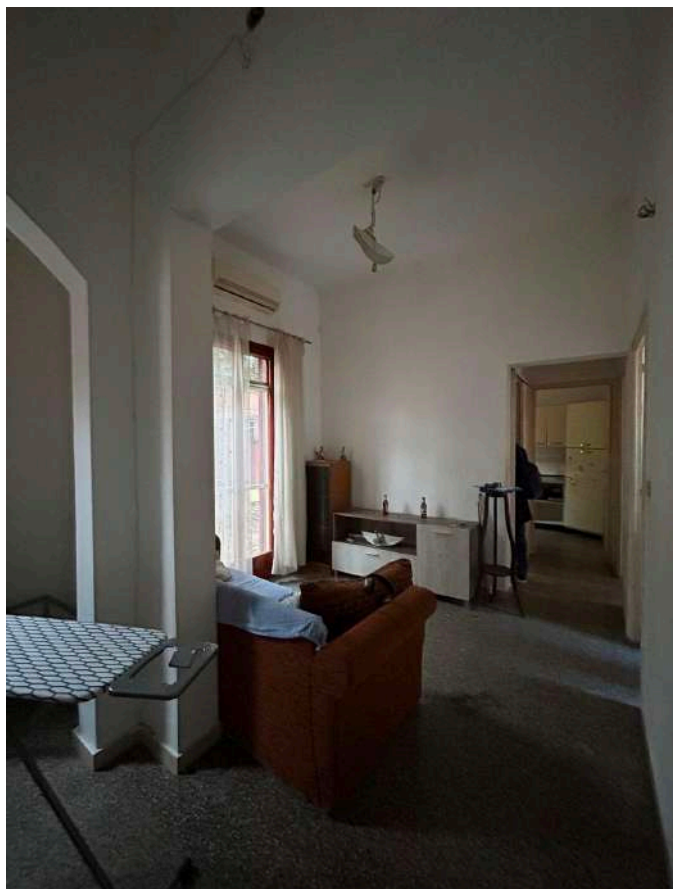


FOTO 10 SOGGIORNO



FOTO 11 WC BAGNO



FOTO 12 SANITARI WC



FOTO 13 CAMERA DA LETTO

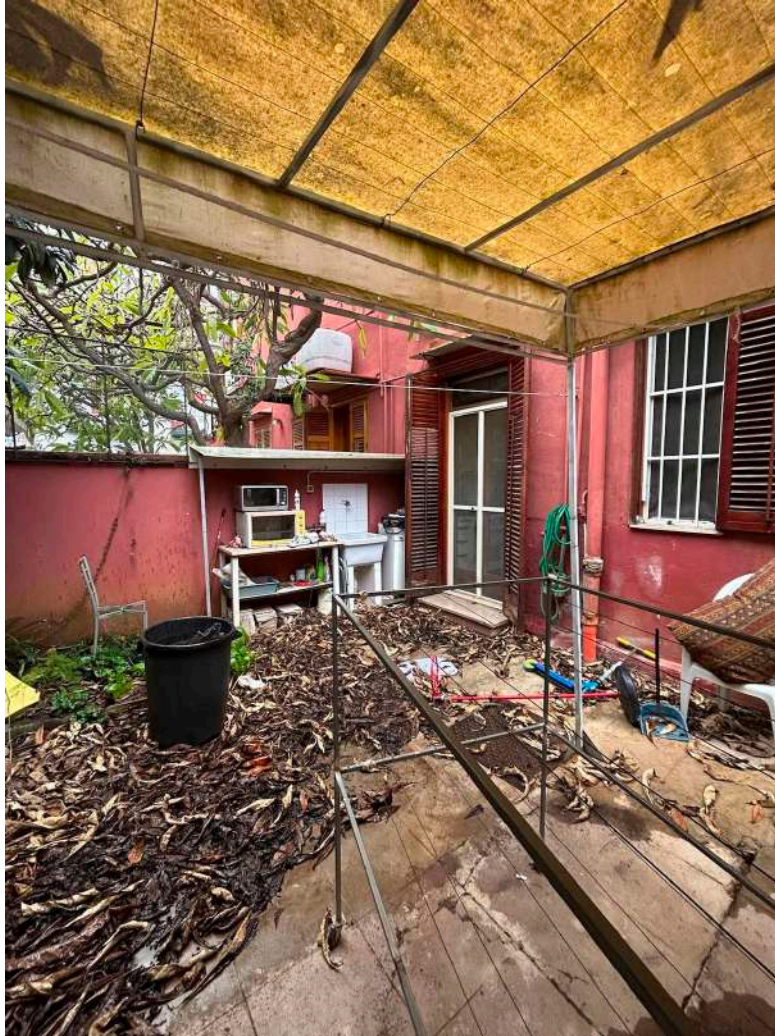
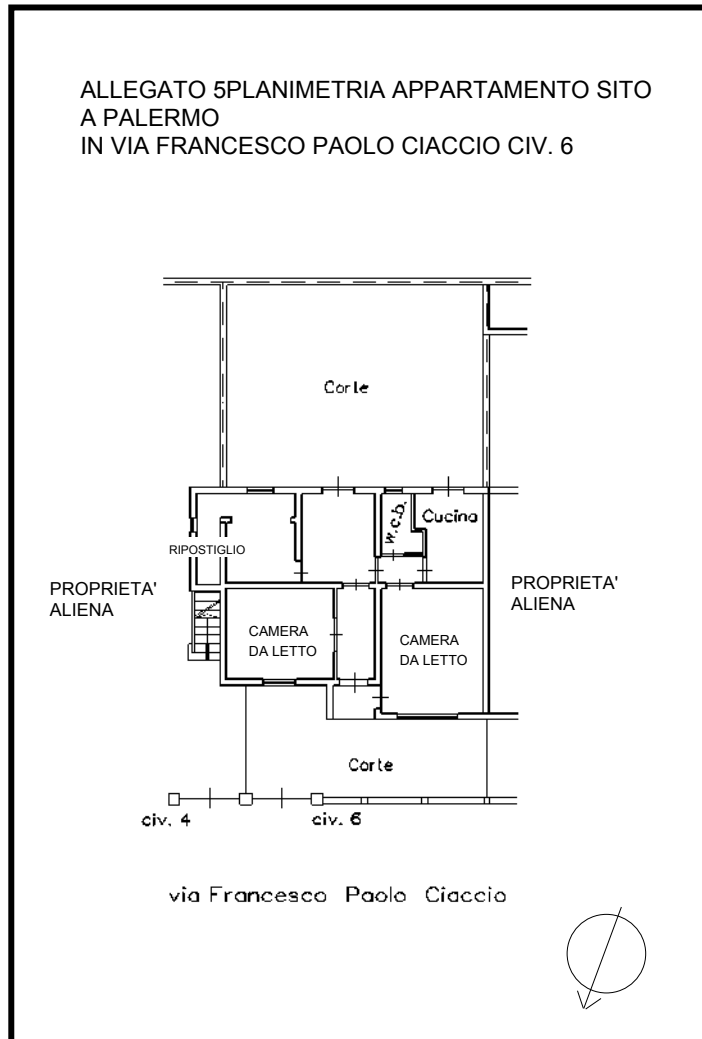


FOTO 14 CORTE ESTERNA

Nella planimetria schematica di rilievo, riportata di seguito e nell'allegato 5, è possibile visualizzare la suddivisione interna.



PLANIMETRIA SCHEMATICA DI RILIEVO (allegato 5)

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento risulta mancante mentre è presente un impianto di condizionamento, a pompa di calore, nelle camere da letto, e nel soggiorno (foto 8). L'acqua calda per uso sanitario è fornita da uno scaldacqua elettrico ubicato nel wc.

Dal rilievo diretto dell'immobile, è emerso che la superficie coperta, inclusi i muri perimetrali, e metà dei muri di confine, è pari, complessivamente a 75 mq. Per calcolare il valore dell'immobile, è necessario considerare la superficie lorda commerciale, che comprende la superficie coperta aumentata del 10% fino a 75 mq (superficie dei vani principali) oltre il 2% delle superfici eccedenti tale limite, che nel caso specifico corrispondono a 21 mq . Pertanto la superficie commerciale dell'immobile in questione, nello stato in cui si trova, è pari a: $75 \text{ mq} + (10\% * 75 \text{ mq}) + (2\% * 21 \text{ mq}) = \mathbf{84 \text{ mq}}$

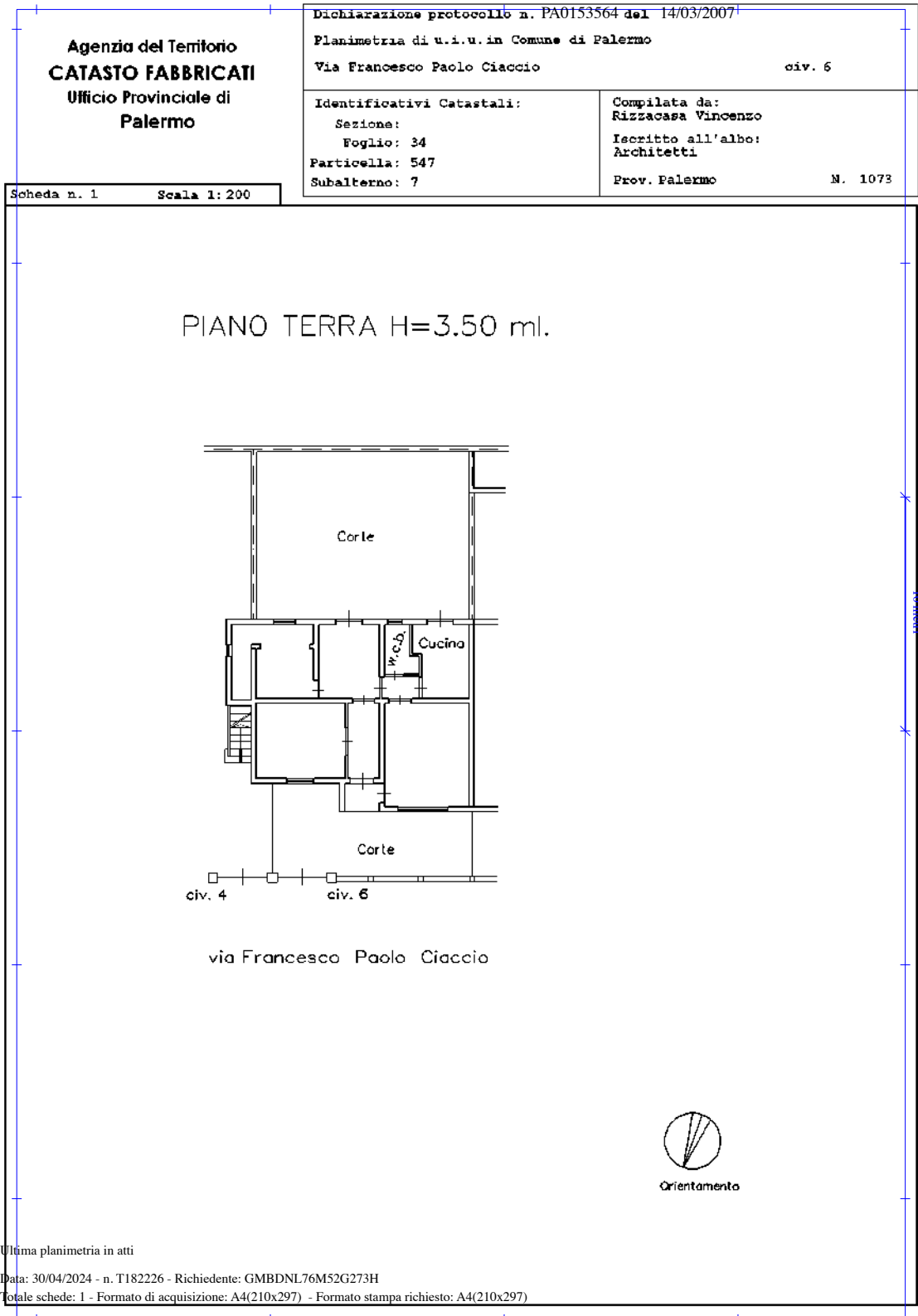
L'altezza media netta dell'appartamento è pari a 3,50 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è iscritto al C.F. di Palermo al Foglio 34 Particella 547 Subalterno 7 piano terra, composto da n. 6,5 vani catastali, Categoria A/4, classe 8 ".

L'immobile è intestato per intero al [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] C.F. [REDACTED] come si rileva anche dalle visure catastali attuali e storiche, riportate rispettivamente negli allegati 1 e 2 e nella planimetria catastale (allegato 3) presentata al catasto in data 14/03/2007.

Data: 30/04/2024 - n. T182226 - Richiedente: GMBDNL76M52G273H



ALL. 3 PLANIMETRIA CATASTALE

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio costruito alla fine degli anni '30 ricadente in un comprensorio di case di tipo economico popolare a due elevazioni f.t., con struttura mista in c.a. e muratura portante sito nel comune di Palermo, in Via Francesco Paolo Ciaccio n. 6 e precisamente: alloggio n. 1221, ubicato al piano terra, confinante con la predetta via Francesco Paolo Ciaccio, con alloggio n. 1222 e con proprietà aliena, iscritto al NCEU Foglio 34 Particella 547 Subalterno 7 piano terra, composto da n. 6,5 vani catastali, Categoria A/4, classe 8.

L'appartamento oggetto di stima è situato in una zona ricadente tra Piazza Don Bosco Via Marchese di Villabianca e Via Imperatore Federico, nelle immediate vicinanze di Via Libertà. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di una vasta gamma di servizi, quali attività commerciali, di svago, supermercati, farmacie e di una buona copertura di mezzi di trasporto pubblici nonché la vicinanza al parco della Favorita. Si accede all'immobile dalla via F. Paolo Ciaccio attraverso una corte esterna ad uso esclusivo chiusa da un cancello automatico. L'appartamento *de quo* è composto da un ingresso, quattro vani, da una cucina, da un bagno-wc e da due corti esterne ad uso esclusivo, collegate all'appartamento. Queste aree esterne sono collegate direttamente all'appartamento e offrono uno spazio extra per rilassarsi, intrattenersi o coltivare piante. Le camere da letto si affacciano sulla corte anteriore, mentre le altre stanze hanno una vista sulla corte posteriore. Questo permette di godere di luce naturale e di avere una vista gradevole all'interno dell'appartamento. Le pareti della cucina, attrezzata con mobili componibili, sono prive di rivestimenti in piastrelle mentre, il pavimento presenta gli stessi mattoni in cemento come nel resto dell'immobile. Il bagno-wc, è dotato di una piccola vasca, bidet, lavabo e vaso in ceramica; il pavimento e le pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica. Le piastrelle coprono le pareti fino a

un'altezza di 2,25 metri. Sia all'interno che all'esterno l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'appartamento ha il pavimento interamente, ad eccezione di quello del bagno-wc, rivestito con mattoni in cemento a scaglie, le pareti e i soffitti sono rifiniti in gesso e pittura lavabile, le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso blindata.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane. Nella corte esterna sul retro, in stato di evidente trascuratezza, è collocato un piccolo lavello.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento risulta mancante mentre è presente un impianto di condizionamento a pompa di calore nelle camere da letto, e nel soggiorno. L'acqua calda per uso sanitario è fornita da uno scaldacqua elettrico ubicato nel wc. L'immobile, che nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione, è sprovvisto delle dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrici che idrici e di attestato di prestazione energetica (APE)

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla identificazione catastale.

Prezzo base dell'immobile nello stato in cui si trova: € 111.000,00 (euro centoundicimila/00).

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

L'immobile pignorato, identificato con la particella 547 sub 7 del foglio 34, è stato oggetto dei passaggi di proprietà di seguito riportati.

L'immobile è pervenuto per successione testamentaria in morte di [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] (Ufficio del Registro di Palermo den. 41 vol. 149 del 16/03/2007), trascritta il 19/05/2007 ai

NN. 38802/24708, devoluta per testamento pubblicato con verbale del 29/08/2006 numero di repertorio 89032 Notaio CRESCIMANNO LEOLUCA sede Palermo, trascritto il 12/09/2006 nn. 56736/31254.

Alla [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto atto di assegnazione in Notaio Giuseppe Emanuele del 21/02/1966 trascritto il 02/03/1966 ai nn.8572/7155, da potere di I.A.C.P. Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo e successivo atto di riscatto in Notaio Clemente Diliberto coadiutore del Notaio Giuseppe Emanuele (vedi allegato 9).

La storia delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio precedente è la seguente: l'immobile in ditta a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1, attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34 part. 547 sub 7, dal giorno 14/03/2007 risultava identificato e censito nel catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 34 part. 547 subb. 1-5-6, via Francesco PAOLO PIACCIO n. 6 Piano T, z.c. 4 Natura A4 Classe 8 Consistenza 6,5 vani Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte 75 mq Rendita catastale Euro 224,92, giusta variazione del 14/03/2007 per FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA in atti dal 14/03/2007 (n. 5876.1/2007).

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

Per l'edificio in cui ricade l'immobile, oggetto di pignoramento, all'epoca della sua edificazione, ante 1969, non era prevista alcuna autorizzazione. Inoltre la sottoscritta in data 24/04/2024 con nota prot. 685516 aveva richiesto al Comune di Palermo allo sportello autonomo Concessioni Edilizie di accedere al fascicolo edilizio. In data 10/05/2024 con nota prot. 722021 è stata comunicata dal Comune di Palermo la non esistenza di fascicoli edilizi per l'immobile *de quo*.

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

Durante il sopralluogo del 04/03/24, effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, si è appreso che l'immobile è locato con contratto di locazione ultra novennale del 21.11.2016 numero di repertorio 680/460 notaio Crescimanno Giuseppe sede Favara (Ag), trascritta il 24/11/2016 ai nn. 44914/34795, a favore di [REDACTED] ta a [REDACTED] e contro [REDACTED].

QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non vi sono oneri gravanti sul bene.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, per la somma presunta di € **1.300,00** consistenti in:

- Redazione dell'APE. Costo stimato € 300,00.
- Redazione della Dichiarazione di Conformità degli impianti. Costo stimato € 1.000,00.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**1) TRASCRIZIONI**

NN. 57577/45896 del 30/11/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 02/11/2022 Numero di repertorio 5551 emesso da Uff. giud. corte d'appello di Palermo sede Palermo a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L. sede Roma Codice fiscale 14731771003 (Richiedente: St. Leg. MANNOCCHI & FIORETTI LUNGOTEVERE ARNALDO DA BRESCIA 9/10 ROMA) contro [REDACTED]

Grava su Palermo Foglio 126 Particella 451 Sub. 43, Palermo Foglio 129 Particella 403 Sub. 10, Palermo Foglio 34 Particella 547 Sub. 7

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non vi sono altri oneri oltre a quelli indicati al punto 8.

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non risultano procedimenti in corso relativi all'immobile pignorato. E non risulta un condominio costituito.

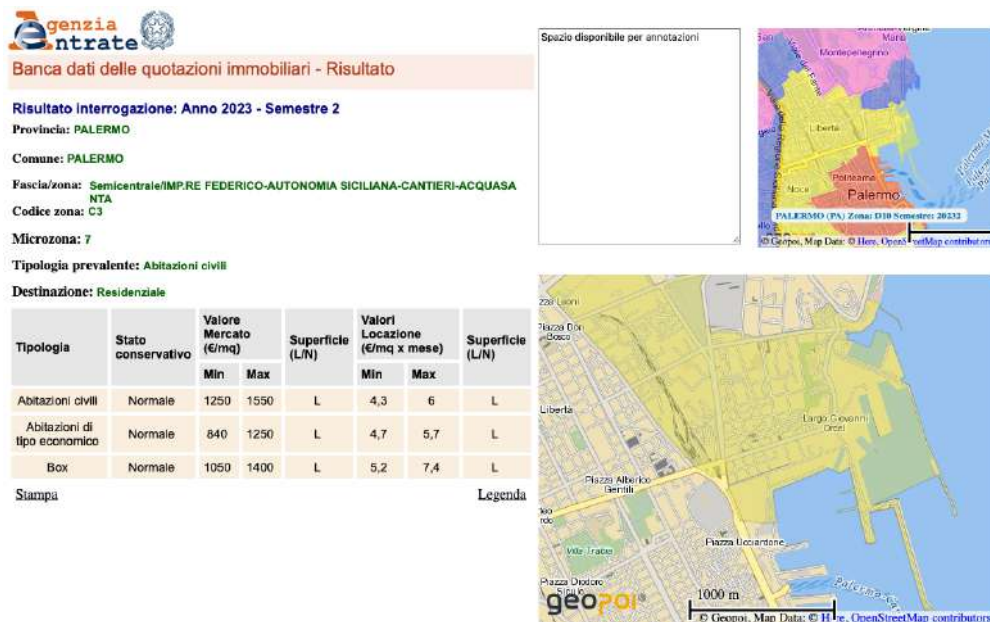
QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

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 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. Infatti 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 mio avviso, a questo tipo di

stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per la stima mi sono basata su dati dedotti da avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari (Tabella allegato 7) 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 2023 (allegato 6). Questi ultimi, per la Fascia/zona: **Semicentrale/IMP.RE FEDERICO-AUTONOMIA SICILIANA-CANTIERI-ACQUASANTA** (Codice di zona: C3, Microzona catastale n.:7, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale), per abitazioni di tipo economico, indicano valori compresi fra 840,00 €/mq e 1.250,00 €/mq. Tenendo conto che l'immobile oggetto di causa rientra nella tipologia corrente, del suo stato di conservazione buono e dell'estensione dello stesso, ritengo che si possa attribuire all'immobile il valore unitario di 1.100,00 €/mq.



Allegato n 6

Si riporta di seguito una tabella (allegato 7) nella quale sono indicati: l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile in vendita,

la richiesta economica per la vendita, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione eventuali note e le offerte di vendita di immobili con caratteristiche similari a quello di stima e ubicati nella stessa zona.

AGENZIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE SINTETICA	SUPERFICIE	RICHIESTA ECONOMICA	IMPORTO UNITARIO	ANNO DI COSTRUZIONE	NOTE
TOSCANO	Pentalocale via Saverio Scrofani Don Bosco, Palermo, Piano 3° e 4°	95 mq	€ 155.000,00	1.631,00 €/mq.		Ottimo stato, abitabile
CAMPOIMMOBILIARE di Campofiorito Angelo	Pentalocale in vendita in via Mariano d'Amelio Zona Fiera	155mq	€ 245.000,00	1.580,00 €/mq.	1980	Ottimo stato, con ascensore
FRIMM RESTIVO	Quadrilocale in vendita in via Andrea Cirrincione s.n.c. 1° Piano - Zona Fiera	120 mq	€ 208.000,00	1.733,00 €/mq		Da ristrutturare, con ascensore
TROVACASA.NET	Trilocale in vendita in Via Tenente Luigi Rizzo	74 mq	€ 125.000,00	1.689,00 €/mq		Ottimo stato, ristrutturato abitabile
MARCHIOLO IMMOBILIARE	Appartamento in vendita in via Imperatore Federico, 21 - 5°Piano	200 mq	€ 265.000,00	1.325,00 €/mq	1960	Da ristrutturare, con ascensore
CASA IMMOBILIARE	Esavani in vendita in via Sampolo, 123 - 5°Piano	162 mq	€ 295.000,00	1.820,00 €/mq	1973	Ottimo stato, ristrutturato, con ascensore abitabile
VITALE IMMOBILIARE	Appartamento in vendita in via Filippo Zuccarello, 19, zona Sampolo	140 mq	€ 198.000,00	1.414,00 €/mq	1963	Da ristrutturare, con ascensore
PROGETTO CASA	Quadrilocale in vendita in via Alessandro la Marmora 26 a Palermo- 3° Piano, Zona Libertà Alta	105 mq	€ 120.000,00	1.143,00 €/mq.	1950	Buono stato abitabile

Allegato n 7

Nella tabella soprastante, nella quale sono riportati gli avvisi per la vendita di 8 immobili ubicati in zone limitrofe l'immobile oggetto di stima, si osserva che i valori unitari variano da un minimo di 1.143,00 €/mq ad un massimo di 1.820,00 €/mq. Sulla base dei dati sopra riportati si rileva che i valori medi per la zona oscillano attorno a 1.540,00 €/mq.

Dalla media risultante dalla media dei valori OMI e dei valori di vendita delle agenzie immobiliari si ricava un valore medio pari a 1.320,00 €/mq. Pertanto il valore commerciale dell'immobile può essere stimato in € 110.880,00 (1.320,00 €/mq x 84 mq) in c.t. € **111.000,00**. A tale valore occorre sottrarre il costo degli oneri, quantificati ai paragrafi 6 e 8, pari complessivamente a € 1.300,00 e, quindi, il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 109.700,00.

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'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in c.t. € 104.200,00 (euro centoquattromiladuecento/00).

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile è di proprietà per la quota di 1/1 del XXXXXXXXXX Gianlorenzo, la stima è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 8/05/2024

Il C.T.U.
ing. Daniela Gambino

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Visura catastale attuale dell'immobile iscritto al C.F.

foglio 34 particella 547 sub. 7;

Allegato 2 – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.F.

foglio 34 particella 547 sub. 7;

Allegato 3 – Planimetria catastale;

Allegato 4 – Estratto di mappa foglio 34, Comune di Palermo;

Allegato 5 – Planimetria schematica di rilievo;

Allegato 6 – Valori immobiliari OMI- anno 2023- semestre 2

Allegato 7 – Valori di vendita delle agenzie immobiliari;

Allegato 8 – Verbale di sopralluogo;

Allegato 9 – Atto di assegnazione a rogito Notaio Giuseppe Emanuele del 21/02/1966. da potere di I.A.C.P ,atto di riscatto a rogito Notaio Clemente Diliberto e domanda di voltura da De Barberi a Rizzacasa ;

Allegato 10 – Documentazione fotografica.