

**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 2:**  
MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO IN PALERMO FOGLIO 129  
PARTICELLA 403 SUBALTERNO 10 NATURA C2 CONSISTENZA 13  
METRI QUADRI INDIRIZZO VIA GIOVANNI MELI N. 49 PIANO T DI  
PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 DEL SIG. [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 la seguente porzione immobiliare sita in: "*Palermo via Giovanni Meli n 49, piano Terra censita al NCEU medesimo Comune al Foglio 129 Particella 403 Subalterno 10, z.c.1, cat. C/2, cl 7, cons. 13 mq, s.c. 22 mq, rendita euro 28,87*".

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

- in parte (i sub. 3 e 5) per atto di compravendita del 29/12/1998 1998 numero di repertorio 43191 notaio Purpura Adriana del 29/12/1998 Sede PALERMO trascritto il 20/01/1999 nn. 1659/1325 ;

- ed in parte (i sub. 2 e 4) per atto di compravendita del 29/12/1998 numero di repertorio 43191 notaio Purpura Adriana Sede Palermo trascritto il 20/01/1999 nn. 1660/1326.

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



AI.4 - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 129

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a nord con proprietà aliena, a sud con via Giovanni Meli 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'unità immobiliare oggetto di pignoramento che costituisce il **LOTTO 2** è parte di un edificio costruito intorno anni 30. Si trova in via Giovanni Meli civ. 49 a Palermo (foto 3 e foto 4), in una zona ricadente tra Piazza Giovanni Meli, La Cala e il mercato della Vucciria, alle spalle di Piazza San Domenico in pieno centro storico. L'immobile, situato al piano terra (foto 5), è classificato magazzino (cat. catastale C2) e si presenta in buono stato di conservazione. È costituito da un unico ambiente, stretto, di forma rettangolare allungata, con annessi wc e

antibagno con lavabo (foto 10 e foto 11).



**FOTO 3 VIA GIOVANNI MELI VISTA DA OVEST**



**FOTO 4 VIA GIOVANNI MELI VISTA DA EST**



**FOTO 5 VIA GIOVANNI MELI N 49**



**FOTO 6 VIA GIOVANNI MELI N 49**



**FOTO 7 INTERNO MAGAZZINO**



**FOTO 8 PORTONCINO DI ACCESSO ALL'U.I.**



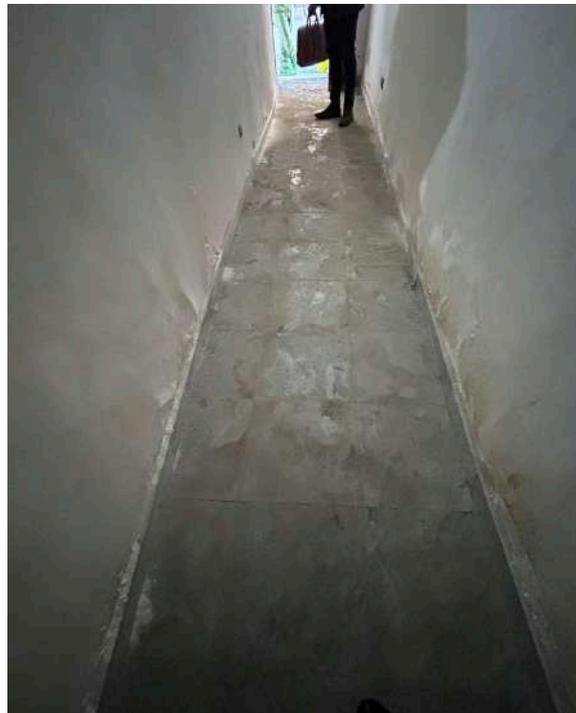
**FOTO 9 QUADRO ELETTRICO**



**FOTO 10 ANTIBAGNO E BAGNO -WC**



**FOTO 11 WC**



**FOTO 12**

Si sviluppa sul retro della scala condominiale, della palazzina attigua, e vi si accede, attraverso un portone in legno massello, dalla via Giovanni Meli (foto 7 e foto 8). Il wc di forma quadrata si trova in fondo al lungo corridoio ed è preceduto da un antibagno dotato di lavabo in ceramica (foto 10 e 11). Non vi sono finestre collegate con l'esterno, gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, e manca l'impianto di riscaldamento.

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



PLANIMETRIA SCHEMATICA DI RILIEVO (allegato 5)

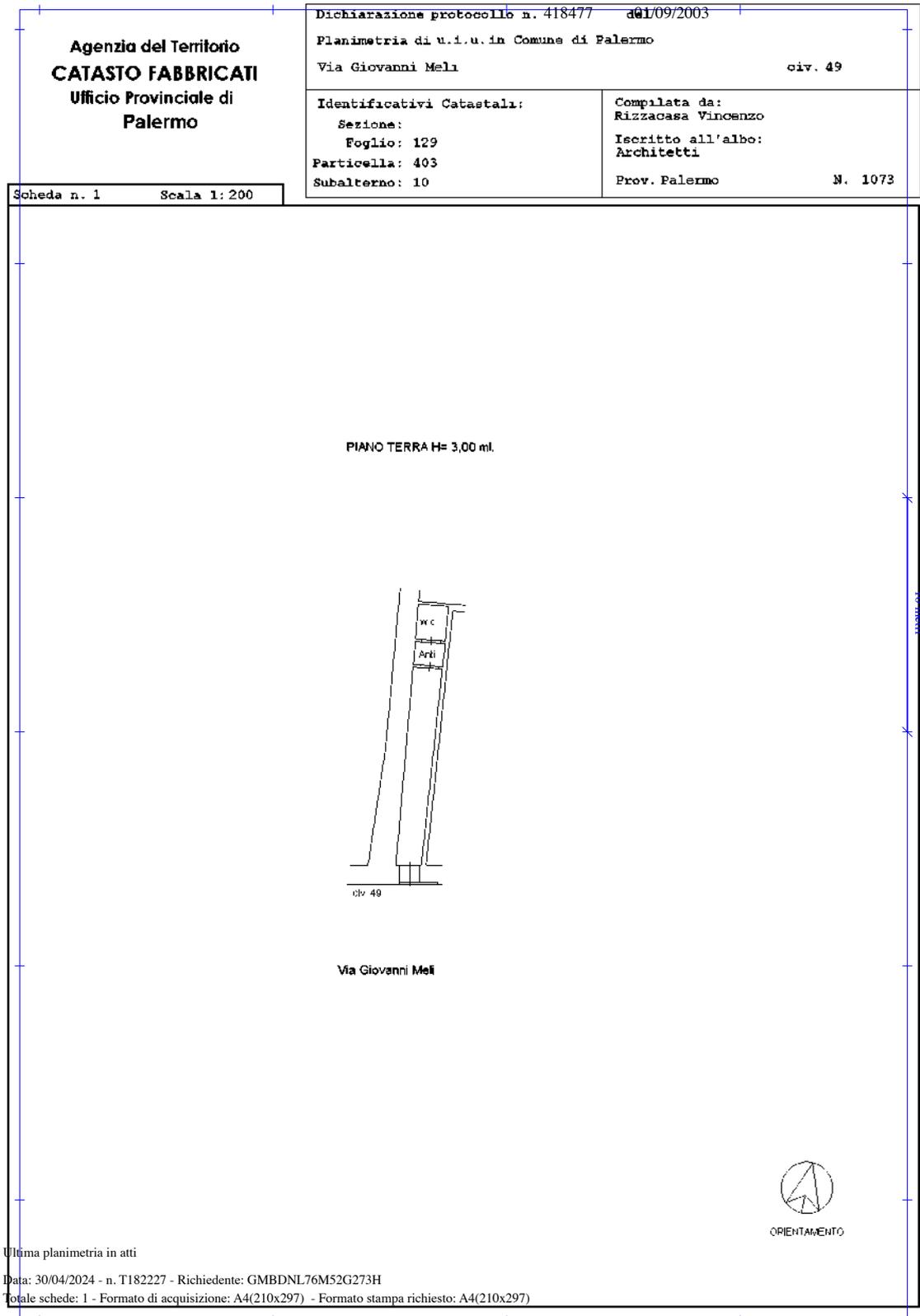
Dal rilievo diretto dell'immobile risulta che la superficie coperta, comprendente anche quella occupata dai muri perimetrali, e metà dei muri di confine, è pari, complessivamente a 22 mq. La superficie da considerare per il calcolo del valore dell'immobile è la superficie lorda commerciale coincidente con la superficie coperta. La superficie commerciale nello stato in cui si trova l'immobile è pari a: **22 mq.**

L'altezza media netta dell'appartamento è pari a 3,00 m.

**QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è iscritto al C.F. di Palermo al Foglio 129 Particella 403 Subalterno 10 piano terra, consistenza 13 mq, Categoria C2, classe 7 ".

L'immobile è intestato per intero al [REDACTED] nato a [REDACTED] il [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 1/09/2003.



ALL. 3 PLANIMETRIA CATASTALE

**QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito intorno agli anni 30 nella via Giovanni Meli civ. 49 a Palermo, in una zona ricadente tra Piazza Giovanni Meli e La Cala, alle spalle di Piazza San Domenico, in prossimità del mercato popolare della Vucciria, in pieno centro storico. L'immobile, posto a piano terra, è di categoria catastale C2 (magazzino), e si trova in buono stato di conservazione. È costituito da un unico ambiente, stretto, di forma rettangolare allungata, con annessi wc e antibagno con lavabo. Si sviluppa sul retro della scala condominiale, della palazzina attigua, e vi si accede, attraverso un portone in legno massello, dalla via Giovanni Meli. Il wc di forma quadrata si trova in fondo al lungo corridoio ed è preceduto da un antibagno dotato di lavabo in ceramica. Il pavimento e le pareti del bagno e antibagno sono rivestiti in piastrelle di ceramica, quest'ultime sino all'altezza di 1,20 m. Il pavimento del magazzino è rivestito con mattoni quadrati (40x40), le pareti e i soffitti sono rifiniti in gesso e pittura lavabile, le porte interne sono in legno tamburato. Non è dotato di finestre verso l'esterno. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia, e non vi è l'impianto di climatizzazione.

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 dell'attestazione di prestazione energetica.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla identificazione catastale. Prezzo base dell'immobile nello stato in cui si trova: € **16.000,00 (euro sedicimila/00).**

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

L'immobile pignorato, identificato con la particella 403 sub 10 del

foglio 129, è stato oggetto dei passaggi di proprietà di seguito riportati.

L'immobile a [REDACTED] (in catasto già Fg. 129 part. 403 sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5) è così pervenuto:

- in parte (i sub. 3 e 5) per atto di compravendita del 29/12/1998 numero di repertorio 43191 Notaio Purpura Adriana sede Palermo trascritto il 20/01/1999 nn. 1659/1325 da potere di [REDACTED] il

- ed in parte (i sub. 2 e 4) per atto di compravendita del 29/12/1998 numero di repertorio 43191 Notaio Purpura Adriana sede Palermo trascritto il 20/01/1999 nn. 1660/1326 da [REDACTED] il

La storia delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio precedente è la seguente: l'immobile in ditta a [REDACTED] il [REDACTED] piena proprietà 1/1, attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 129 part. 403 sub 10, zona cens. 1 Natura C2 Classe 7 Consistenza 13 mq Totale: 22 mq Totale escluse aree scoperte 22 mq Rendita catastale Euro 28,87 Indirizzo VIA GIOVANNI MELI n. 49 Piano T. Deriva dal Fg. 129 part. 403 subb. 2-3-4-5 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/09/2003 Pratica n. 418477 in atti dal 01/09/2003 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44009.1/2003)

**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 1942, non era prevista alcuna autorizzazione edilizia. Inoltre la sottoscritta in data 24/04/2024 con nota prot. 685661 aveva richiesto al Comune di Palermo allo sportello autonomo Concessioni Edilizie di accedere al fascicolo edilizio. In data 10/05/2024 con nota prot. 722012 è stata comunicata dal Comune di Palermo la non sussistenza di fascicoli edilizi in relazione all'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 libero.

#### **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 € **800,00** consistenti in:

- Redazione dell'APE. Costo stimato € 300,00.
- Redazione della Dichiarazione di Conformità degli impianti. Costo stimato € 500,00.

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

##### **1) ISCRIZIONI**

NN. 37016/6230 del 09/09/2003 - Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 08/09/2003 numero di repertorio 78790 notaio Crescimanno Leoluca sede Palermo a favore di Banco Di Sicilia, Società Per Azioni Sede Palermo Codice Fiscale 05102070827 contro XXXXXXXXXX

**ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 59664/6043** del 03/12/2004 derivante da frazionamento in quota del 27/04/2004 Notaio Crescimanno Leoluca sede Palermo Numero di repertorio 80920 Foglio 129 Particella 403 Subalterno 10 quota di capitale euro 17.600,00 montante di euro 35.200,00.

## **2) 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] e il

[REDACTED] Codice fiscale [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**

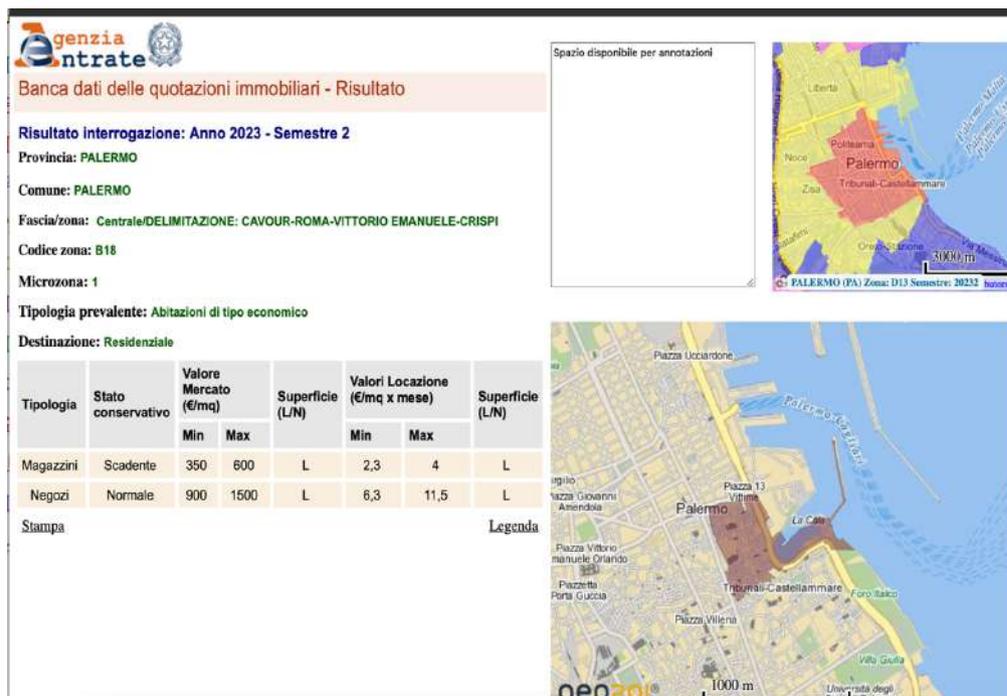
Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di

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: Centrale/DELIMITAZIONE: CAVOUR-ROMA-VITTORIO EMANUELE-CRISPI (Codice di zona: B18, Microzona catastale n.:1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale), per abitazioni di tipo economico, indicano valori compresi fra 350,00 €/mq e 600,00 €/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 600,00 €/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 simili a quello di stima e ubicati nella stessa zona.

AGENZIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE SINTETICA	SUPERFICIE	RICHIESTA ECONOMICA	IMPORTO UNITARIO	ANNO DI COSTRUZIONE	NOTE
7RE IMMOBILIARE	Locale in vendita in vicolo del barrilaio, 4 PT	45 mq	€ 30.000,00	667 €/mq.	1900	Da ristrutturare
CAJOZZO RE	Locale o capannone in vendita in via Porta di Castro, 234	22 mq	€ 21.000,00	955,00 €/mq.	1980	Ottimo stato
ALDINI	Locale in vendita in via Materassai, 15-PT	36mq	38.000,00 €	1.056 €/mq	1940	Da ristrutturare

DESIDERIO DI CASA	Locale in vendita in via del Celso, 65-PT	40mq	48.000 €	1.200 €/mq		buono stato
ALMA IMMOBILIARE	Locale in vendita in via Sant'Agostino, 29-PT	61 mq	€ 40.000,00	656 €/mq	1960	Da ristrutturare
Area Immobiliare immobiliare 2p	Locale in vendita in via Dei Chiavettieri, 52	20 mq	€ 20.000,00	1.000€/mq		Buono stato
PRIVATO	Locale in vendita in via Napoli, 54-PT	50 mq	€ 35.000,00	700,00 €/mq		Buono stato
IMMOBILIARE NOTARBARTOLO SNC	Locale in vendita in via Porta di Castro s.n.c - PT Palazzo Reale - Albergaria, Palermo	90mq	€ 55.000,00	611 €/mq.	1939	Buono stato

#### 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 611,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Sulla base dei dati sopra riportati si rileva che i valori medi per la zona oscillano attorno a 855,00 €/mq. Dalla media risultante dal massimo dei valori di mercato OMI e dei valori di vendita delle agenzie immobiliari si ricava un valore medio pari a 728,00 €/mq. Pertanto il valore commerciale dell'immobile può essere stimato in € 16.011,80 (728,00 €/mq x 22 mq) in c.t. **€ 16.000,00**. A tale valore occorre sottrarre il costo degli oneri, quantificati ai paragrafi 6 e 8, pari complessivamente a € 800,00 e, quindi, il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 15.211,00.

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. € 14.500,00  
(euro quattordicimilacinquecento/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 signor [REDACTED]

[REDACTED], 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 129 Particella 403 Subalterno 10;

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

Foglio 129 Particella 403 Subalterno 10;

**Allegato 3** – Planimetria catastale;

**Allegato 4** – Estratto di mappa foglio 129, 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 compravendita a rogito Notaio Purpura

Adriana del 29/12/1998;

**Allegato 10** – Documentazione fotografica.