

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

***Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale***

***Custode Giudiziario
Avv. Davide Garretto***

Esecuzione immobiliare promossa da

§§§

contro

§§§

(R. Es. n. 270/2022)

Lotto 1 d)

***Perizia dell'ing. Pietro Barresi relativa al locale sito in Palermo, via Germania n.
69, contraddistinto con l'interno n. 27 (in catasto via Spagna n. 43), piano terra,
distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 22, particella 1362,
sub. 10***

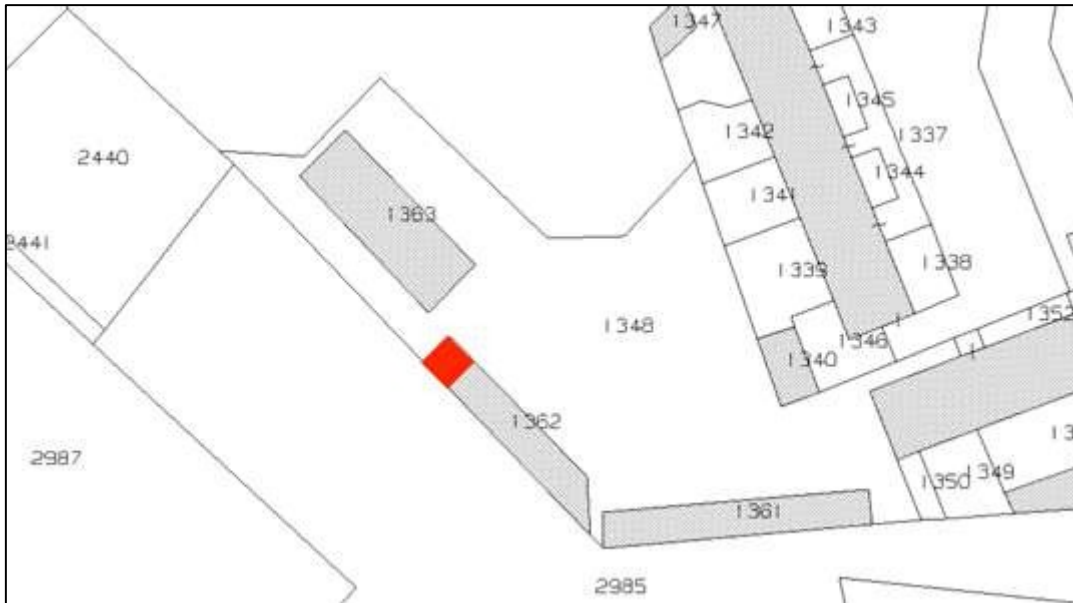
QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto notificato il 24/06/2022 trascritto 18/07/2022 ai nn. 35294 Reg. Gen., 270971 Reg. Part., veniva sottoposto a pignoramento la piena proprietà del locale sito in Palermo , in via Germania 69 (in catasto via Spagna n. 43), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 22, particella 1362, sub. 10, piano terra, Cat. C/6.

Non sono state riscontrate difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dell'indicazione della toponomastica. Infatti, l'immobile risulta ubicato in via Germania n. 69 mentre al C.F. è indicato in via Spagna n. 43.

Tale difformità deriva dal fatto che la costruzione del complesso edilizio, di cui l'immobile è parte, è stata autorizzata con unica concessione edilizia insieme all'edificio principale sito in via Spagna n. 43; per tale ragione tutti i corpi di fabbrica facenti parte della stessa autorizzazione edilizia sono stati censiti al Catasto Fabbricati con la stessa indicazione di toponomastica. Di fatto ai corpi bassi destinati a locali garage ed al corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in oggetto della presente relazione di stima, si accede dalla via Germania piuttosto che dalla via Spagna.

L'allegato n. 1 contiene l'estratto di mappa catastale, di cui si riporta di seguito uno stralcio grafico, dove viene indicata la porzione di fabbricato in cui ricade il locale in oggetto.



Stralcio planimetrico dell'estratto di mappa catastale

Come si evince dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Luca Bonafede, allegata agli atti di causa, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione ricevuto il 23/03/2011 dal Notaio Dario Ricolo rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244.

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

L'immobile costituisce parte di un corpo basso ad una sola elevazione fuori terra, destinato a locali garage, con accesso dal civico n. 69 della via Germania ed identificato con l'interno n. 27.

La porzione di via Germania dove ricade il fabbricato di cui è parte il locale oggetto della presente relazione di stima, è protetta da un cancello metallico collocato in prossimità del civico n. 19 della stessa via Germania,

che ne definisce la destinazione di strada di accesso privata (Foto 1). Il fondo stradale della stessa si trova in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

Il corpo basso in cui ricade il locale garage è realizzato in conglomerato cementizio armato con copertura piana. L'accesso al locale in oggetto avviene dal civico n. 69 della via Germania, mediante una serranda metallica (Foto 2 e 3).

Esso ricade in una zona residenziale periferica della città di Palermo, in prossimità di una zona ricca di servizi e attività commerciali e delle vie di esodo e accesso alla città.



Foto dell'immobile sito in Palermo via Germania n. 69

Il locale garage, costituito da un unico ambiente (All. 2, planimetria di rilievo), presenta accesso protetto da serranda metallica, pavimento in piastrelle di ceramica che si presentano rotte in più punti, pareti e soffitti intonacati che presentano porzioni di intonaco dismesso e pannelli fonoassorbenti sia alle pareti che al soffitto (foto 3...5).

Il locale è provvisto di impianto elettrico fuori traccia con canaletta ed è presente un punto idrico (Foto 4 e 5) .

Sono state riscontrate differenze rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria di progetto che consistono nell'apertura di un vano porta, collocato nella parete di fondo del locale, che costituisce comunicazione con un locale adiacente retrostante (Foto 4). Al locale retrostante si ha accesso anche dallo spazio scoperto a servizio dell'immobile indicato nel lotto 1A anch'esso facente oggetto della presente procedura.



Locale box: vista interna



Locale box: vista interna

La superficie lorda commerciale del locale è costituita dalla superficie coperta che comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine:

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	20	100%	20,00

L'altezza netta del vano è pari a 2,80 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente relazione di stima sito in Palermo via Germania n. 69, interno 27, risulta iscritto al C.F. del comune di Palermo con i seguenti dati.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Cat.
22	1362	10	C/6	8	15 mq	15 mq

L'immobile sopra identificato è intestato catastalmente a:

*****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Nell'allegato n. 3 viene riportata la visura catastale storica dell'immobile e nell'allegato n. 4 la planimetria catastale.

Non sono state riscontrate difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dell'indicazione della toponomastica, infatti al C.F. l'immobile risulta ubicato in via Spagna 43 piuttosto che in via Germania 69.

Come già descritto ai paragrafi precedenti è stata rilevata la presenza di un vano porta, collocato nella parete di fondo del locale, che costituisce

comunicazione con un locale adiacente retrostante, per il quale deve procedersi alla chiusura al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà di un box, sito in Palermo via Germania n. 67, interno n. 26, iscritto al C.F. alla particella 1362 sub 9 del foglio 22, facente parte di un corpo basso di immobili destinati a locali box.

Il locale box è costituito da un unico ambiente con accesso protetto da serranda metallica. È stata rilevata la presenza di un vano porta, collocato nella parete di fondo del locale, che costituisce comunicazione con un locale adiacente retrostante per il quale deve procedersi alla chiusura al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

La superficie commerciale calcolata secondo i criteri di cui al paragrafo 2 è pari a 20,00 mq.

Il complesso residenziale nel quale ricade l'immobile è stato autorizzato con concessione edilizia n. 1087 del 31/08/1968 e successiva variante n. 499 del 27/06/1970. Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata dichiarazione di agibilità in data 24/10/1970.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 19.500,00.

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

Come si evince dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Luca

Bonafede, allegata agli atti di causa, la piena proprietà del compendio è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di donazione ricevuto il 23/03/2011 dal Notaio Dario Ricolo rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244 (All. 5).

Al dante causa l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del 06/11/1971 redatto dal Notaio Benedetto Gerardi, rep. n. 10, registrato il 24/11/1971 al n. 1609 e trascritto il 29/11/1971 ai nn. 3240/32788 (All. 6).

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

La costruzione dell'edificio nel quale ricade l'immobile pignorato è stata autorizzata con concessione edilizia n. 1087 del 31/08/1968 e successiva variante n. 499 del 27/06/1970.

Per lo stesso è stata rilasciata dichiarazione di agibilità e abitabilità in data 24/10/1970 (All. 7), con il quale l'immobile in oggetto viene dichiarato agibile.

Come detto precedentemente, l'immobile presenta l'apertura di un vano porta che consente la comunicazione con un retrostante locale. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi occorre eseguire la chiusura dello stesso vano porta i cui costi vengono di seguito elencati.

Descrizione	Costo €
Chiusura del vano porta mediante blocchi in calcestruzzo leggero di argilla espansa dello spessore di 25 cm. Realizzazione dello strato di intonaco e di finitura e tinteggiatura solo per la porzione di muratura prospiciente il locale garage.	
A corpo	500,00

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

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente utilizzato dal debitore esecutato.

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

Come già evidenziato nel "*Modulo di controllo della documentazione*" già depositato telematicamente, non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi elencati nel paragrafo di risposta al quesito n. 6 che possono essere stimati complessivamente in € **500,00**.

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Non risultano ipoteche sull'immobile oggetto del pignoramento.

TRASCRIZIONI

Trascrizione pignoramento in data 18/07/2022 ai nn. 35294 registro generale, 27971 registro particolare.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Non risultano pesi ed oneri gravanti sul bene pignorato.

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

Nonostante siano state richieste ripetutamente all'amministratore pro tempore informazioni sulle spese di gestione dell'immobile, lo stesso non ha fornito alcuna risposta. Ci si riserva di integrare la presente relazione non appena ricevute le suddette informazioni.

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 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 determinazione del valore di stima mi sono riferito ai dati forniti dall'OMI (All. 8) confrontandoli con i dati pubblicati dal *Borsino Immobiliare* (All. 9).

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2023, risulta quanto di seguito:

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona D1: Periferica/Circonvallazione - V. Nuova - Quartieri-Niscemi - S. Lorenzo-Villa Sofia - V. Sardegna - Belgio - Strasburgo.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Box	NORMALE	1.300	1.450	1.600	L (lorda)

Dai dati pubblicati dal *Borsino immobiliare*, per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Box auto	1.038	1.290	1.533

Tenuto conto di quanto sopra, considerando la tipologia dell'immobile per la zona nella quale ricade, per lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, può essere attribuito un valore di mercato unitario risultante dalla media dei valori minimi sopra riportati, e pertanto può essere stimato in 1.150,00 €/mq [(€ 1.300,00+1.038,00):2]. Tenuto inoltre conto del fatto che l'accesso al box è consentito da una strada privata con un solo accesso protetto da cancello metallico e che l'appetibilità riguarda una fascia di mercato limitata, si ritiene opportuno applicare la riduzione del 10% circa al valore unitario che pertanto viene determinato in **1.050,00 €/mq**.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto può essere così calcolato:

Superficie mq.	Valore di mercato unitario €/mq	Valore di stima immobile regolarizzato	Costi per il ripristino dell'immobile	Valore di stima immobile nello stato in cui si trova
20	€ 1.050,00	€ 21.000,00	€ 500,00	€ 20.500,00

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 **€ 19.500,00**.

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

L'immobile è di proprietà del debitore esecutato per la quota pari al 100%, pertanto, la stima è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 18/01/2024

Il C.T.U.
ing. Pietro Barresi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1** – Estratto di mappa catastale foglio 22 part.lla 1362 sub 10;
- Allegato 2** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- Allegato 3** – Visura catastale storica foglio 22 part.lla 1362 sub 10;
- Allegato 4** – Planimetria catastale foglio 22 part.lla 1362 sub 10;
- Allegato 5** – Atto di donazione del 23/03/2011, Notaio Dario Ricolo, rep. n. 3301, registrato il 12/03/2011 al n. 6830, trascritto il 14/04/2011 ai nn. 18633/13244;
- Allegato 6** – Atto di compravendita del 06/11/1971 redatto dal Notaio Benedetto Gerardi, rep. n. 10, registrato il 24/11/1971 al n. 1609 e trascritto il 29/11/1971 ai nn. 3240/32788;
- Allegato 7** – Copia della dichiarazione di agibilità e abitabilità in data 24/10/1970;
- Allegato 8** – OMI valori di mercato;
- Allegato 9** – Borsino Immobiliare valori di mercato;
- Allegato 10** – Documentazione fotografica.