

Immagine satellitare tratta da Google Maps

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

Con atto notificato il 24/06/2022, trascritto il 18/07/2022 ai nn. 35294 Reg. Gen., 270971 Reg. Part, veniva sottoposta a pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, in via Francesco Baracca n. 37/D, distinta al Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 47, particella 3166, sub. 30 e 33, piano semicantinato.

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.

L'allegato n. 1 contiene l'estratto di mappa catastale di cui si riporta di seguito uno stralcio grafico.



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: ELEN CARE ED INDIVIDUARE IL BENE COMPONENTE IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE

L'immobile è parte di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica, ciascuno composto da due elevazioni fuori terra e da un piano semicantinato, denominati con le lettere "A", "B" e "C", oltre due corpi di fabbrica ad una elevazione denominati "D" ed "E". I corpi di fabbrica sono disposti a schiera su un terreno in pendio compreso tra la via Francesco Baracca a monte e la via Convento di Baida a valle.

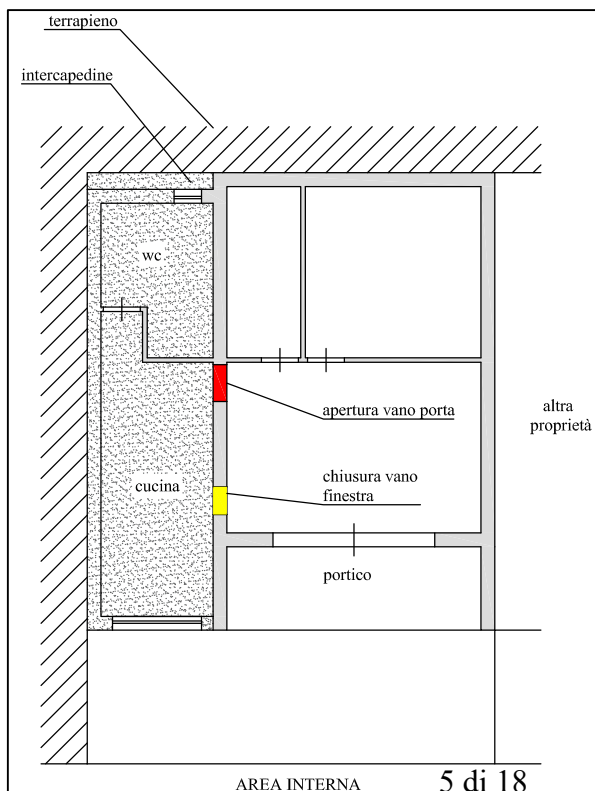
Tale complesso edilizio è realizzato in conglomerato cementizio armato ed il collegamento tra i corpi di fabbrica avviene mediante scalinate, tenuto conto della conformazione orografica del terreno su cui insiste, che si presenta in forte pendenza. Esso ricade in una zona periferica della città di Palermo, ad ovest della stessa città, servita da attività commerciali e servizi ed in prossimità dell'aeroporto "Francesco e Giuseppe Notarbartolo" di Palermo.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato al piano semicantinato del corpo di fabbrica denominato "B", al quale si accede dalla via F. Baracca 37/D nonché dalla sottostante via Convento di Baida, mediante un cancello pedonale ubicato al civico n. 28 (Foto 1) e, da qui, percorrendo una serie di rampe di scale, si giunge all'immobile in oggetto.

Esso è preceduto da uno spazio condominiale composto da camminamenti e aiuole (Foto 2 e 3) e si compone di portico di ingresso, due vani e ripostiglio. Si rileva che lo spazio adiacente, che costituiva distacco

dal terrapieno, oggi risulta essere stato chiuso con struttura muraria ed inglobato al locale in oggetto mediante l'apertura di un vano porta; tale area è stata destinata a locale cucina e servizio igienico (All. 2, rilievo dello stato di fatto).

Di seguito si riporta stralcio del grafico di rilievo nel quale si evidenziano le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie di progetto e catastale che, come detto prima, consistono nella realizzazione di un vano cucina e di un servizio igienico su area esterna (All. 3). Con il colore rosso è indicata la porzione di muratura demolita per aprire il vano porta di collegamento con la porzione di area chiusa senza autorizzazione, mentre con il colore giallo è indicata la porzione di tramezzo ricostruito per chiudere la finestra. Con il retino puntinato viene individuata l'area che oggi risulta chiusa ed inglobata al locale in oggetto.



Schema grafico di rilievo che evidenzia le difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto

e catastale

L'immobile, che si trova complessivamente in cattivo stato di conservazione e manutenzione, presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione dell'intero locale è realizzata con piastrelle di ceramica (Foto 4). Il servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica così come il rivestimento parietale che si presenta in cattive condizioni di conservazione, rotto e divelto in più punti; sono presenti le seguenti apparecchiature: vasca, lavabo, bidet e vaso igienico (Foto 5 e 6).

L'ambiente cucina presenta pavimentazione in ceramica, come tutti gli altri ambienti, ed il rivestimento su tutte le pareti; anche in questo ambiente il rivestimento si presenta rotto e divelto in alcuni punti (Foto 7 e 8).

Gli infissi interni sono in legno (Foto 4 e 6) mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane (Foto 3, 5, 7...9).

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia ma in cattive condizioni di manutenzione; risultano divelti alcuni punti luce lasciando scoperti i cavi elettrici (Foto 5...8).

I soffitti e le pareti, intonacati e tinteggiati, presentano dissesti in tutti gli ambienti. È evidente la presenza di umidità di risalita alla base delle pareti, che determina la formazione di aloni con conseguente sgretolamento dell'intonaco e la formazione di polvere salina (Foto 4, 6 e 7). In corrispondenza del solaio, in particolar modo in quello della cucina e del servizio, si rilevano spellamento e distacco dello strato di intonaco che in

alcuni punti lascia scoperte le strutture con i ferri di armatura a vista e in alcuni casi di ridotta sezione (Foto 8, 10, 11). Stante la condizione di degrado si è proposto il puntellamento dello stesso.



Vista interna del locale



Servizio igienico che ricade nella porzione di immobile chiusa senza autorizzazione



Cucina che ricade nella porzione di immobile chiusa senza autorizzazione



Degrado delle strutture con ferri scoperti e di sezione ridotta

La superficie lorda commerciale dell'immobile è data dalla somma della superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, e della superficie delle pertinenze ragguagliate con opportuni coefficienti di ponderazione:

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	59	100%	59
Portico	10	35%	3,5
Spazio anteriore scoperto	26	15%	3,9
Totale in c.t.			66,4

L'altezza netta dei vani è pari a 2,90 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, ubicato al piano semicantinato, del fabbricato sito in Palermo via Francesco Baracca n. 37/D, risulta iscritto al C.F. del comune di Palermo con i seguenti dati.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Cat.
47	3166	30 33	C/2	7	50 mq	57 mq.

L'immobile sopra identificato è intestato catastalmente a: *****
*****, per la quota di 1/1 di proprietà. Come già evidenziato nel Modulo di controllo, si segnala che il pignoramento immobiliare avente ad oggetto la quota 1/1 della piena proprietà del predetto cespite è efficace solo ed esclusivamente sulla sola quota di 1/2 appartenente a *****.

Nell'allegato n. 4 viene riportata la visura catastale storica dell'immobile e nell'allegato n. 5 la planimetria catastale che presenta difformità rispetto allo stato di fatto rilevato.

Tali difformità consistono nella chiusura dell'area libera adiacente realizzando una cucina ed un servizio igienico, mediante struttura muraria, ed inglobandola alla superficie del locale.

Nell'allegato 3 si riporta la planimetria che evidenzia le difformità rilevate.

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.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

Quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà di un immobile sito in Palermo via Francesco Baracca n. 37/D, piano semicantinato. L'immobile è iscritto al C.F. alla particella 3166 sub 30 e 33 del foglio 47, cat. C/2, e si compone di portico di ingresso, due vani e ripostiglio. È stata inglobata all'immobile un'area libera ad esso adiacente sulla quale è stato realizzato, senza autorizzazioni, un vano cucina ed un vano servizio igienico, per i quali si prevede il ripristino dei luoghi.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 66,40 mq.

L'immobile è parte di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica, ciascuno composto da due elevazioni fuori terra e da un piano semicantinato, denominati con le lettere "A", "B" e "C", oltre due corpi di fabbrica ad una elevazione denominati "D" ed "E". I corpi di fabbrica sono disposti a schiera su un terreno in pendio compreso tra la via Francesco Baracca a monte e la via Convento di Baida a valle.

Tale complesso edilizio è stato realizzato a seguito delle concessioni edilizie n. 491 del 08/08/1983 e n. 357 del 23/12/1986 rilasciate dal Comune di Palermo. Per lo stesso è stata rilasciata certificazione di agibilità prot. 966 del 08/03/1991.

Il prezzo a base d'asta della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 10.500,00.

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

Come si rileva 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 (All. 6).

Si rileva che il predetto atto è stato annotato di inefficacia parziale il 7 maggio 2021 ai nn. 21256/2507 relativamente alla donazione in favore di ***** e limitatamente alla metà indivisa appartenente al padre.

Al dante causa l'immobile era pervenuto con atto di vendita del 01/02/1990 redatto dal Notaio Epifanio Messina rep. n. 18362, registrato il 15/02/1990 e trascritto il 05/02/1990 ai nn. 4635/5676 (All. 7).

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

Il complesso edilizio di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato a seguito delle concessioni edilizie n.

491 del 08/08/1983 e n. 357 del 23/12/1986 rilasciate dal Comune di Palermo. Per lo stesso è stata rilasciata certificazione di agibilità prot. 966 del 08/03/1991 (All. 8).

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici del comune di Palermo rileva delle difformità planimetriche rispetto al progetto depositato in atti (nell'allegato n. 9 si riporta copia dello stralcio di progetto allegato alla pratica edilizia in variante approvato in data 10/07/1986).

Tali difformità, che, come detto ai precedenti paragrafi, sono corrispondenti a quelle riscontrate rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, consistono nella realizzazione di una cucina ed un servizio igienico, occupando l'adiacente area scoperta ed inglobando la superficie a quella del locale (All. 3, grafico che evidenzia le difformità planimetriche).

Per ripristinare lo stato dei luoghi occorre chiudere il vano porta che attualmente rende comunicante il locale in oggetto con la porzione realizzata in assenza di autorizzazione; i costi necessari sono di seguito descritti e computati:

Descrizione dei lavori da eseguire	Costo €
Chiusura del vano 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 in oggetto.	
A corpo	500,00

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente non utilizzato ma nel possesso del debitore esecutato.

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

Come già evidenziato nel "*Modulo di controllo della documentazione*" 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 dell'immobile 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

Da informazioni assunte presso l'amministratore pro tempore del condominio risulta che le quote complessive inevase che riguardano le spese straordinarie e ordinarie gravanti sull'immobile, da ottobre 2022 ad aprile 2023 ammontano ad € 382,89 e da maggio 2023 a novembre 2023 ammontano ad € 181,06, per un totale di € 563,95 (All. 13).

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.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale, e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia.

Per tale ricerca mi sono basato sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio, che ho confrontato con le pubblicazioni di alcuni operatori del settore. Ho ancora tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di stima mi sono riferito anche ai dati dedotti da avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari, in particolare rintracciati sui siti dedicati *IDEALISTA.it* per tipologie simili all'immobile oggetto di esecuzione (All. 10).

Gli stessi valori sono stati confrontati con quelli pubblicati dall'OMI (All. 11) e dal *Borsino Immobiliare* (All. 12).

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati da Operatori del settore risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Locale via Boccadifalco, esteso 241mq Richiesta € 75.000	Idealista.it	301,00
Locale, via Francesco de Pinedo, esteso 150 mq Richiesta € 70.000	Idealista.it	467,00
Media valori di mercato (€/mq)		384,00

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 E21: Suburbana/Baida-Poggio ridente-Boccadifalco.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Magazzini	NORMALE	280	345	410	L (lorda)

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

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Magazzini	196	293	390

Tenuto conto di quanto sopra, considerando la tipologia dell'immobile, il cattivo stato di conservazione e manutenzione, che la sua ubicazione all'interno del complesso edilizio non consente di poterlo raggiungere con mezzi motorizzati e che pertanto la sua appetibilità risulta limitata sul mercato, ritengo di potere attribuire allo stesso il valore medio tra i valori

reperiti e sopra riportati. Pertanto, il valore unitario dell'immobile può essere stimato in 340,00 €/mq [(€ 384,00+345,00+293,00):3].

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
66,40	340,00	€ 22.600,00	€ 500,00	€ 22.100,00

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 € 21.000,00.

La quota pari al 50% risulta quindi pari a € 10.500,00.

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

Per quanto esposto ai paragrafi precedenti il pignoramento riguarda la quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile e pertanto il valore della stessa quota indivisa risulta pari a € 10.500,00.

Palermo, 18/01/2024

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – Estratto di mappa catastale foglio 47 part.lla 3166 sub 30 e 33;
- Allegato 2 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- Allegato 3 – Grafico di rilievo con indicazione delle difformità planimetriche dello stato di fatto rispetto alle planimetrie di progetto e catastale;
- Allegato 4 – Visura catastale storica foglio 47 part.lla 3166 sub 30 e 33;
- Allegato 5 – Planimetria catastale foglio 47 part.lla 3166 sub 30 e 33;
- Allegato 6 – 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 7 – Atto di vendita atto di vendita del 01/02/1990 redatto dal Notaio Epifanio Messina rep. n. 18362, registrato il 15/02/1990 e trascritto il 05/02/1990 ai nn. 4635/5676;
- Allegato 8 – Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Palermo prot. 966 del 08/03/1991;
- Allegato 9 – Copia dello stralcio di progetto allegato alla pratica edilizia in variante approvato in data 10/07/1986;
- Allegato 10 – Valori di mercato agenzie immobiliari;
- Allegato 11 – OMI valori di mercato;
- Allegato 12 – Borsino Immobiliare valori di mercato;
- Allegato 13 – Estratto conto condominiale;
- Allegato 14 – Documentazione fotografica.

18 di 18

STUDIO TECNICO ING PIETRO BARRESI- VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO
TEL: 0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - pec:barresipietro@pec.it