



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



Esecuzione Immobiliare n. 87/2023 R.G.Es.



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



**Custode Giudiziario
Avv. Michele Sciarrino**

Perizia di stima immobiliare

LOTTO G



*Magazzino ubicato nel Comune di Monreale, in via Maurizio Polizzi n. 29
identificato catastalmente al foglio 51, particella 1986, sub. 142*



Esperto Stimatore: prof. Antonio Barcellona



4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO G

4.1-G IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda l'immobile identificato al n. 4 dell'atto di pignoramento.

L'immobile relativo al presente lotto è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Magazzino sito nel Comune di Monreale (PA), via Maurizio Polizzi n. 29, piano S2, foglio 51, particella 1986, sub. 142, categoria C/2, classe 7, consistenza 53 mq, superficie catastale 64 mq, rendita catastale € 114,96.

4.1.1-G DIRITTI REALI

Il diritto reale (quota di 1/1 del diritto di proprietà) dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita del 26/07/2016 al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 105411 – raccolta n. 30064), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 01/08/2016 ai nn. 30661/23620.

4.1.2-G IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali, riportati nelle visure catastali acquisite dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico affidato (allegato 2).

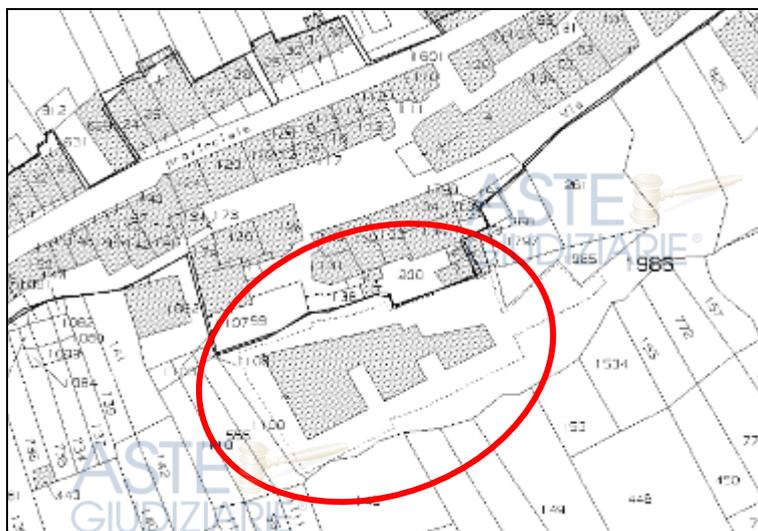
4.1.3-G INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

4.2-G DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è ubicato nel territorio di Monreale, nella zona di Pioppo.

Il lotto è costituito da un magazzino, con accesso al piano S2, e dotato di piano ammezzato, di un edificio che si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra (piano rialzato e quattro piani fuori terra, di cui uno mansardato), oltre due piani cantinati. Detto edificio presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, copertura a falde inclinate e prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

L'accesso al complesso edilizio avviene dal civico n. 29 di via Maurizio Polizzi, sia mediante un cancello metallico carrabile ed automatico che attraverso un cancello pedonale. Percorrendo una breve stradella in discesa e verso destra (dall'ingresso) si raggiunge l'edificio condominiale, mentre l'accesso ai beni in oggetto avviene lungo la porzione di stradella che prosegue verso sinistra prima di raggiungere l'edificio.

Il magazzino in oggetto presenta accesso da un'area comune posta al piano S2, individuata dal sub. 119. Questo presenta forma irregolare in pianta e si sviluppa su due livelli. In particolare, l'accesso è posto al livello con il piano di calpestio del secondo piano cantinato, mentre internamente è presente una scala che consente di raggiungere un piano ammezzato ricavato sull'intera superficie del magazzino.

L'immobile è accessibile mediante una porta di ingresso blindata, oltrepassata la quale ci si immette nell'unico vano posto al secondo piano cantinato. Da questo è possibile accedere al piano ammezzato mediante una tortuosa scala. Il piano ammezzato, che si sviluppa sulla sagoma del piano sottostante, si compone di un servizio igienico e di un ulteriore vano.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in mattoni di ceramica, ad eccezione della scala e del ballatoio di sbarco della stessa che risulta pavimentata con mattoni in cotto. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che si presenta rivestito con piastrelle di ceramica smaltate (altezza del rivestimento pari a circa 1,60 metri). L'unica porta interna è in legno tamburato, mentre gli infissi esterni, dotati di grate in ferro, sono in alluminio con vetro camera è persiane, anch'esse di alluminio.

4.2.1-G ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto presenta accesso dal civ. 29 di via Maurizio Polizzi. L'accesso al complesso condominiale avviene mediante un cancello metallico automatico, nonché mediante cancelletto pedonale. In particolare, il magazzino presenta accesso da un'area comune (sub. 119) di piano S2.

L'edificio confina a nord-ovest con la predetta strada urbana e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2-G PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare, per tipologia, non gode di pertinenze e/o accessori.

4.2.3-G DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni comuni consistono nella corte scoperta di pertinenza del condominio, nell'area comune di accesso (sub. 119) di piano S2 e da quanto considerato comune dal condominio.

4.2.4-G CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

Il magazzino, in generale, si presenta in normale stato di conservazione in relazione all'uso cui è preposto. Sono stati tuttavia riscontrati vari ammaloramenti, nella parete di sinistra (adiacente al sub. 140), consistenti in efflorescenze, macchie e delaminazione della superficie pittorica.

L'unità immobiliare è dotata di predisposizione per impianto elettrico (l'impianto sembra essere completo solo parzialmente) ed impianto idrico-sanitario.

Si stima che il costo per il completamento degli impianti possa essere pari ad € 1.000,00.

4.2.5-G ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica.

4.2.6-G RIPRESE FOTOGRAFICHE

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



Cancello di ingresso al complesso edilizio



Stradella di accesso



Immobile oggetto di stima



Facciata dall'immobile oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala di accesso al piano ammezzato posta frontalmente rispetto all'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sbarco della scala al piano ammezzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



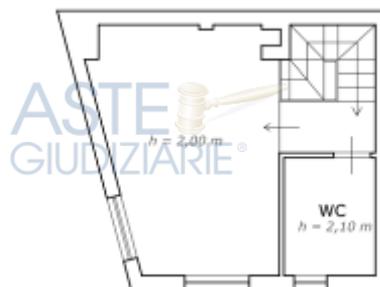
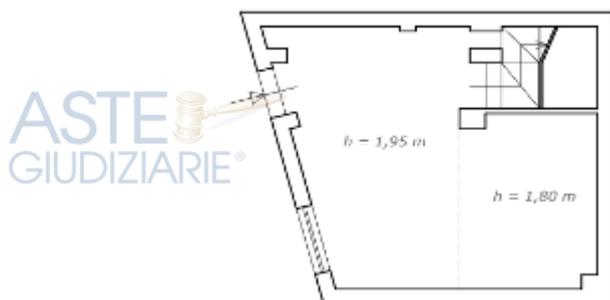
Piano ammezzato



Servizio igienico

4.2.7-G PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetrie in scala 1:100 sono riportate in allegato 2).



Planimetria dell'unità immobiliare

4.2.8-G DATI METRICI

L'unità immobiliare presenta altezza utile interna pari a circa 1,95 metri al secondo piano cantinato (con una zona di altezza pari a circa 1,80 metri) ed altezza pari a circa 2,00 metri al piano ammezzato.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni e considerando la superficie della scala una sola volta, risulta pari a circa 71,00 mq (38,00 mq al secondo piano cantinato e 33,00 mq al piano ammezzato).

4.3-G IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

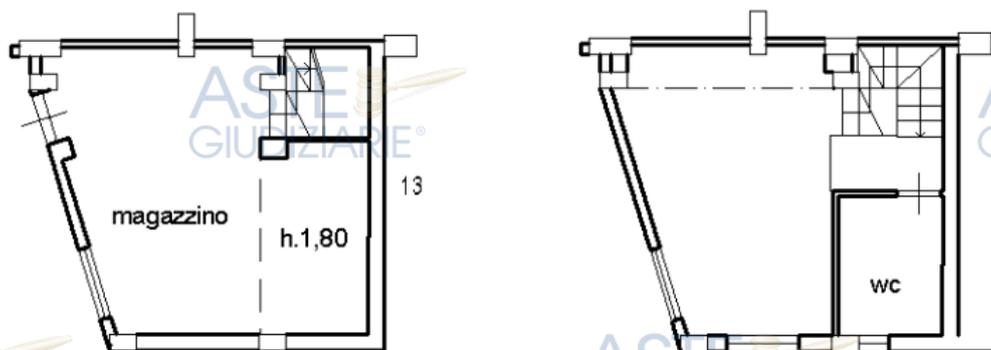
L'immobile afferente il presente lotto è costituito da un magazzino posto al piano S2 di un edificio sito in Monreale, in via Maurizio Polizzi n. 29. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
51	1986	142	via Maurizio Polizzi n. 29	S2	C/2	53 mq	€ 114,96

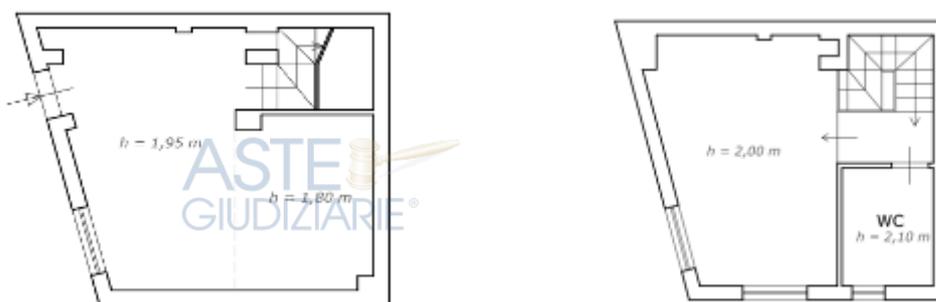
e risulta catastalmente intestato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, all'esecutato. Risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Alla data del sopralluogo l'immobile, in generale, si presentava conforme rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale. Questo era originariamente identificato con il sub. 117 e successivamente, con atto di aggiornamento catastale del 05/04/2011 (prot. n. PA0184240), ha assunto l'odierna identificazione catastale. Tale pratica riguardava il cambio di destinazione d'uso, da "immobile in corso di definizione" (categoria catastale F/4) a magazzino, con opere di ampliamento e divisione con cambio della destinazione d'uso.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria catastale



Planimetria dell'unità immobiliare

4.4-G STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con atto di compravendita del 26/07/2016 al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 105411 - raccolta n. 30064), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 01/08/2016 ai nn. 30661/23620.

Dalla consultazione della visura catastale storica risulta che la particella di catasto terreni corrispondente è la particella 1986. Dalla consultazione della visura catastale storica della predetta particella 1986 risulta che questa deriva dall'originaria particella 243, il cui frazionamento del 28/05/2010 (pratica n. PA0293293) ha generato le particelle 243 (porzione dell'originaria), 1984 e 1985.

Con Tipo Mappale del 28/05/2010 (pratica n. PA0293293) la particella 1984 è stata soppressa, generando la particella 1986 su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Con la medesima pratica la particella 1986 ha inglobato le particelle 50, 263 e 1965 modificando la propria estensione da 1.700 mq a 3.359 mq. Con successivo atto di aggiornamento catastale (Tipo Mappale del 27/10/2010 - Pratica n. PA0556152 in atti dal 27/10/2010 presentato il 27/10/2010 - n. 556152.1/2010) la particella ha inglobato anche la 1963 modificando la propria estensione da 3.359 mq agli attuali 3.487 mq.

La piena proprietà dell'originaria particella 50, 243 e 263 del foglio di mappa n. 51 (catasto terreni), su cui sorge, secondo quanto indicato, il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, era pervenuta alla dante causa dell'esecutato con atto di compravendita del 14/12/2005 al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 87021/20802), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/12/2005 ai nn. 70983/40129 - 70984/40130 - 70985/40131.

Ai dante causa del dante causa quest'ultime erano pervenute con atto di compravendita del 09/05/1994 al rogito del notaio Rosaria Li Pira (rep. n. 4978), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 08/06/1994 ai nn. 22340/16237.

4.5-G REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "C", ovvero aree che comprendono le parti del territorio non edificate e destinate alla realizzazione di nuovi complessi insediativi. Tali zone risultano disciplinate dagli art. 9, 10 ed 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Monreale.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Monreale, è fruibile dal sito del Comune, e che le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state verificare con l'ausilio dei tecnici comunali, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'iter di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011.

Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale.

4.6-G STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4.7-G FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1-G A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Monreale e dalla consultazione del Piano Regolatore, risulta che l'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "C", ovvero parti del territorio non edificate e destinate alla realizzazione di nuovi complessi insediativi. Tali zone risultano disciplinate dagli art. 9, 10 ed 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Monreale.

Non sono stati riscontrati ulteriori oneri a carico dell'acquirente.

4.7.2-G 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 immobiliare del 14/02/2023, trascritto il 02/05/2003 ai nn. 21117/16873 a favore del Creditore procedente.



Difformità urbanistico-edilizie:

Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante edilizia (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità.



Difformità catastali:

Dal confronto tra la planimetria catastale con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità.



4.7.3-G SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.



4.7.4-G 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.



4.8-G SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla nota del 28/11/2024 dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, e dalla documentazione ivi allegata, risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di € 773,52 nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024. Tale valore verrà detratto dal valore di stima.



Dalla medesima comunicazione risulta inoltre che *"il condominio non è ad oggi interessato da procedimenti legali se non relativi ad alcuni ricorsi per recupero del credito"*, e che *"il Condominio non è dotato di regolamento contrattuale trascritto presso la conservatoria, ma di regolamento di tipo assembleare"*.

4.9-G VALUTAZIONE DEI BENI

4.9.1-G CRITERI DI STIMA

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 similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). 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 similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. 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 dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 285,00 €/mq.



4.9.2-G SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-G, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a circa 71,00 mq.



4.9.3-G STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	285,00 €/mq
Superficie commerciale:	71,00 mq
Valutazione dell'immobile:	285,00 €/mq x 71,00 mq = € 20.235,00



Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00;
- Oneri condominiali: € 773,52.



Ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a:

€ 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00 euro).



4.9.4-G PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

€ 18.500,00 - 5% di € 18.500,00 = **€ 17.500,00** (valore già arrotondato)



4.9.5-G DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e non risulta comodamente divisibile.

