

**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 H

*Garage ubicato nel Comune di Palermo, in via Luigi Di Barca n. 7
identificato catastalmente al foglio 16, particella 1475, sub. 140*

Esperto Stimatore: prof. Antonio Barcellona

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO H

4.1-H IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda l'immobile identificato al n. 1 dell'atto di pignoramento.

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

- Garage sito nel Comune di Palermo, via Luigi di Barca n. 7 (nell'atto di pignoramento è riportata la precedente via TS 55 n. 7, via di piano regolatore), piano S1, foglio 16, particella 1475, sub. 140, categoria C/6, classe 9, consistenza 37 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale € 118,48.

4.1.1-H 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 10/06/1999 al rogito del notaio Franco Salerno Cardillo (rep. n. 4262), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/06/1999 ai nn. 23505/16661.

4.1.2-H 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-H 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.

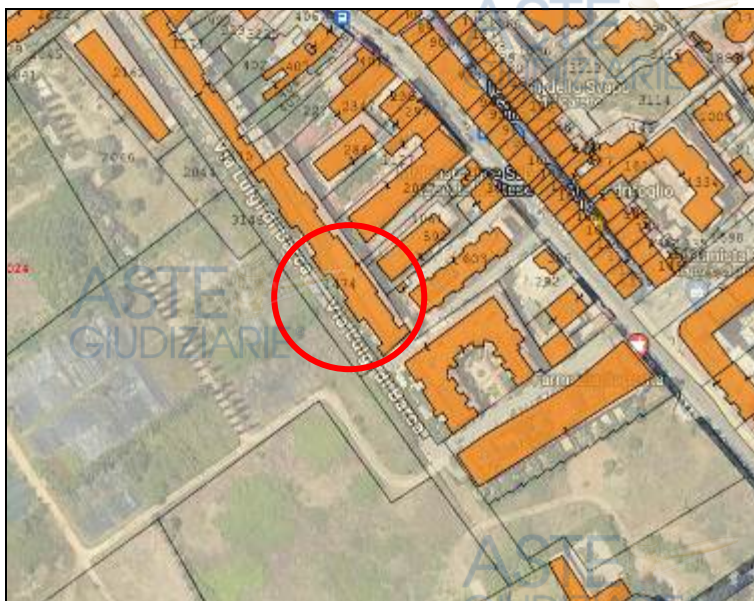
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale
tratta da Stimatrix forMaps

4.2-H DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Palermo, nella zona di Cardillo.

Il lotto è costituito da un garage, con accesso al piano S1, di un edificio che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piano rialzato e due piani in elevazione), oltre piano cantinato. Detto edificio presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, copertura di tipo misto (in parte a falde inclinate ed in parte piana) e prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima è ubicato all'interno di un complesso condominiale dotato di viabilità interna. In particolare, l'accesso al complesso edilizio avviene da via Silvano Franzolin (strada privata che si imbecca da via Tommaso Natale) mediante due cancelli metallici ad apertura automatica.

Oltrepassando tali cancelli si ha accesso alla predetta strada privata che consente di raggiungere la via Luigi di Barca. Dalla predetta via, in corrispondenza del civico n.

7, è posto un cancello metallico, anch'esso ad apertura automatica, che permette l'accesso alla rampa carrabile e quindi al piano cantinato. Mediante una corsia di manovra (sub. 91), comune a tutti i box ubicati al piano cantinato, è quindi possibile accedere all'immobile oggetto di stima. Questo presenta forma rettangolare in pianta e si compone di un unico vano. L'immobile è accessibile

mediante una saracinesca metallica basculante. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di clinker per esterni, mentre le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura.

4.2.1-H ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto presenta accesso dalla via Silvano Franzolin (strada privata) e dunque dal civico n. 7 di via Luigi di Barca. L'accesso al complesso condominiale avviene mediante un cancello metallico automatico, nonché mediante cancelletto pedonale. In particolare, il garage presenta accesso dalla corsia di manovra (sub. 91) di piano S1.

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

4.2.2-H PERTINENZE ED ACCESSORI

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

4.2.3-H DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni comuni consistono nella corte scoperta di pertinenza del condominio, nell'area comune di accesso (sub. 91) di piano S1 e da quanto considerato comune dal condominio.

4.2.4-H CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

Il garage, in generale, si presenta in buono stato di conservazione in relazione all'uso cui è preposto. L'unità immobiliare è dotata di punto luce (non è stata consegnata certificazione) e punto acqua.

4.2.5-H ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

4.2.6-H 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).



Ingresso al complesso edilizio da via Silvano Franzolin



Cancello di ingresso al piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia di manovra (sub. 91)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Saracinesca di ingresso al bene oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

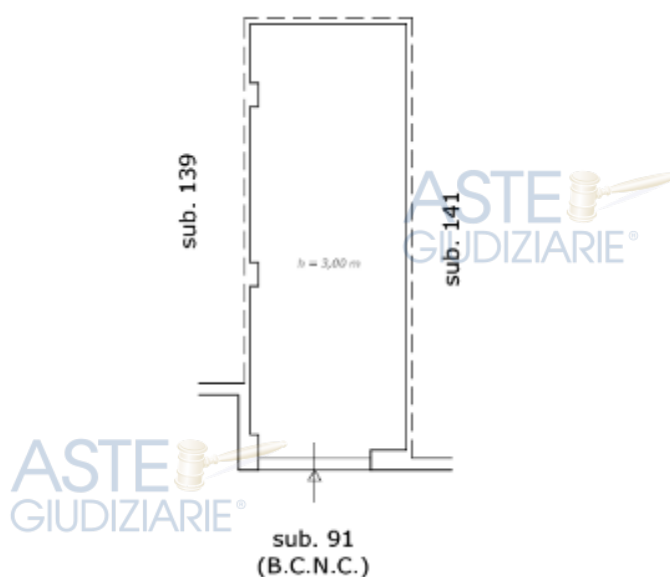
ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno dell'unità immobiliare

4.2.7-H 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-H DATI METRICI

L'unità immobiliare presenta altezza utile interna pari a circa 3,00 metri, mentre il vano di ingresso misura circa 2,85 metri. La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 49,00 mq.

4.3-H IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile afferente al presente lotto è costituito da un magazzino posto al piano S1 di un edificio sito in Palermo, in via Luigi Di Barca n. 7. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

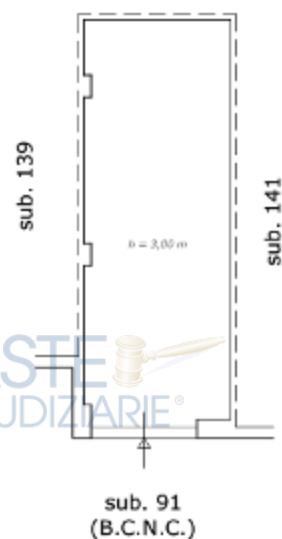
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
16	1475	140	via Luigi Di Barca n. 7	S1	C/6	37 mq	€ 118,48

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. L'unità immobiliare ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione. 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-H 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 10/06/1999 al rogito del notaio Franco Salerno Cardillo (rep. n. 4262), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21/06/1999 ai nn. 23505/16661.

4.5-H REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B₂", ovvero aree che comprendono le parti del territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. Le zone B₂ sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 6, dall'art. 7, comma 1, e dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4).

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione e confermate dai tecnici comunali.

Dalla documentazione consultata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, e dall'atto di compravendita del 10/06/1999, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 85 del 03/03/1989 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 398 del 22/10/1990. A tal proposito si rileva che lo scrivente si è più volte recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di visionare la documentazione relativa alle predette concessioni edilizie.

Tuttavia, dalla consultazione del fascicolo esibito in data 04/07/2024, si è riscontrato che il predetto fascicolo faceva riferimento a pratiche edilizie che non riguardavano l'immobile oggetto di stima (fascicolo n. 367/2007). In ogni caso la sua consultazione ha consentito di riscontrare informazioni utili per un ampliamento delle ricerche che venivano concordate con il personale dell'Ufficio. In particolare, si

osservava che il fascicolo contenente le Concessioni Edilizie di cui sopra era il n. 368/2007. Pertanto, lo scrivente concordava con il personale dell'Ufficio Tecnico l'estensione delle ricerche d'archivio. Quindi, con e-mail del 19/08/2024, il Comune di Palermo comunicava di avere rinvenuto la pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto e pertanto invitava lo scrivente per la presa visione. Tuttavia, in tale occasione, veniva nuovamente esibito il fascicolo n. 367/2007 e non il fascicolo n. 368/2007 relativo all'immobile oggetto di stima. Pertanto, il Comune di Palermo, con PEC del 10/09/2024, trasmetteva la nota n. 1664167 del 10/09/2024 con cui comunicava che il fascicolo n. 368/2007 non risultava reperibile.

Inoltre, dalla consultazione della diversa documentazione esibita non è stata riscontrata l'esistenza del Certificato di Agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento.

Dai colloqui informali intercorsi con il personale dell'Ufficio Condono Edilizio, sebbene non sia stato reperito il relativo, fascicolo, è emerso che è possibile che il piano cantinato dell'edificio, in cui insiste il bene oggetto di pignoramento, non fosse previsto nel progetto autorizzato e, conseguentemente, la sua realizzazione non può considerarsi regolare, né regolarizzabile, dal punto di vista urbanistico.

Sulla scorta di quanto indicato non risulta possibile affermare che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico, sia in relazione all'irreperibilità dei fascicoli edilizi, sia in relazione ai colloqui informali intercorsi con il personale dell'Ufficio Condono Edilizio.

Inoltre, l'amministratore pro-tempore del Condominio, con PEC del 13/06/2024, ha informato lo scrivente circa l'esistenza di un contenzioso tra il Condominio ed i proprietari dei garage *"per il diritto negato della "area vincolata a parcheggio"*.

Dal punto di vista catastale, come già indicato, si è riscontrata perfetta corrispondenza dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

4.6-H STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato.

4.7-H 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-H A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione del Piano Regolatore, risulta che l'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "B₂", ovvero aree che comprendono le parti del territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. Le zone B₂ sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 6, dall'art. 7, comma 1, e dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4).

4.7.2-H 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 02/05/2023 ai nn. 21117/16873 a favore del Creditore procedente.

Difformità urbanistico-Edilizie:

Sulla scorta di quanto ampiamente indicato al § 4.5 non risulta possibile affermare che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico, sia in relazione all'irreperibilità dei fascicoli edilizi, sia in relazione ai colloqui informali intercorsi con il personale dell'Ufficio Condono Edilizio.

Difformità catastali:

Non sono state riscontrate difformità tali da rendere necessaria la redazione di un atto di aggiornamento catastale.

4.7.3-H BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

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

4.7.4-H 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-H SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Con PEC del 13/06/2024 l'amministratore pro-tempore del Condominio ha comunicato che a tale, per l'immobile oggetto di stima, non erano stati corrisposti oneri condominiali ordinari e straordinari per l'importo di € 1.019,18. L'amministratore comunicava inoltre che *"non vi sono spese straordinarie deliberate"*, che per il recupero di tale importo erano stati inviati vari solleciti e diffide di pagamento e che era in predisposizione la richiesta di emissione di un decreto ingiuntivo. Ha altresì comunicato che *"esiste contenzioso tra un Condomino e tutti i proprietari dei Boxes per il diritto negato della "area vincolata a parcheggio"* e che *"è stato chiuso qualche mese una causa ... attraverso un accordo transattivo per una causa di limitazione della servitù di passaggio"*. Infine, l'amministratore ha

confermato che *"l'immobile in oggetto, così come tutto il complesso edilizio, è privo di agibilità / abitabilità. Tuttavia, gli oneri sono stati recentemente versati al Comune di Palermo"*.

4.9-H VALUTAZIONE DEI BENI

4.9.1-H 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 simili 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 simili, 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 1.000,00 €/mq.

Dal momento che non è stato possibile acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica del bene, tenuto anche conto dei colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, si è ritenuto opportuno procedere anche alla determinazione del valore d'uso del bene.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Palermo, nonché dal tenore delle comunicazioni da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, non risulta che l'immobile oggetto di causa, sebbene con ogni probabilità non regolare e non sanabile, sia gravato da un decreto di demolizione. Il ricorso alla stima del valore d'uso tiene quindi conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo, peraltro considerato che al di sopra dello stesso vi è un edificio realizzato con regolare titolo abilitativo. Ne deriva che l'immobile pignorato ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

Per il calcolo del valore d'uso del bene è invece necessario determinare il reddito annuo netto del bene oggetto di valutazione. Nel caso specifico si ritiene equo applicare un valore unitario lordo per il canone di locazione di 4,65 €/mq x mese.

4.9.2-H SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-H, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 49,00 mq.

4.9.3-H STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	1.000,00 €/mq
Superficie commerciale:	49,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$1.000,00 \text{ €/mq} \times 49,00 \text{ mq} = \text{€ } 49.000,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione urbanistica: si rimanda al § 4.5 (non si ritiene regolare);
- Costi per regolarizzazione catastale: € 0,00;
- Costi per adeguamento degli impianti: € 0,00;
- Oneri condominiali a carico dell'immobile: € 1.019,18.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, **se l'immobile fosse regolare**, sarebbe stimato pari a:

€ 48.000,00 (quarantottomila/00 euro).

Per la determinazione del valore d'uso risulta preliminarmente necessario determinare il valore del canone di locazione lordo annuo (RI). Questo viene stimato pari ad € 2.734,20 (49,00 mq x 4,65 €/mq x mese x 12 mesi).

Per la determinazione del valore del canone di locazione netto annuo (Rn) occorre tenere conto delle spese di gestione dell'immobile (opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, oneri fiscali, etc.) a cui viene convenzionalmente attribuito una percentuale del 25% del canone annuo lordo (non si tratta di abitazione).

Risulta pertanto che il reddito annuo netto che potrebbe essere prodotto dall'immobile, qualora regolare, può essere determinato in € 2.050,65 (€ 2.734,20 x 0,75).

Per la determinazione del valore d'uso si è ritenuto opportuno adottare un criterio di stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, futuri, che lo stesso immobile è in grado di produrre nel periodo di interesse. Nel caso specifico il periodo considerato è pari a 10 anni ed a 20 anni, ritenendo che difficilmente, nei due predetti e distinti periodi, l'immobile sarà demolito.

Normalmente è quindi possibile applicare la seguente formula, che è opportunamente determinata per tenere conto della "vita limitata" del bene.



$$V_{uso} = [Rn \times (q^n - 1)] / r$$

dove:

- V_{uso} è il valore d'uso del bene;
- Rn è il reddito annuo netto determinato in € 2.050,65;
- q è il montante unitario, stabilito, nel caso in specie pari al 2% (1,02);
- n è il periodo di riferimento di calcolo (10 e 20 anni);
- r è il saggio di capitalizzazione, determinato convenzionalmente quale rapporto tra il reddito netto ed il valore dell'immobile (€ 2.050,65 / € 49.000,00) ovvero 4,185%.



Sulla scorta di quanto indicato e dei calcoli effettuati, applicando la formula sopra esposta, risulta che il **valore d'uso del bene a dieci anni** può essere valutato, in cifra tonda, in **€ 10.700,00**, mentre il **valore d'uso del bene a venti anni** può essere valutato, sempre in cifra tonda, ad **€ 23.800,00**.

4.9.4-H 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 nella misura del 5%. Considerato che il bene non può considerarsi regolare per quanto ampiamente esposto, la predetta decurtazione si applica al solo valore d'uso. Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta del valore d'uso a dieci anni

€ 10.700,00 – 5% di € 10.700,00 = **€ 10.000,00** (valore già arrotondato)



Prezzo a base d'asta del valore d'uso a venti anni

€ 23.800,00 – 5% di € 23.800,00 = **€ 22.500,00** (valore già arrotondato)





4.9.5-H QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

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

