

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

**Procedura esecutiva n. 1041/1997 R.G.Es.,
parzialmente riunita a quelle iscritte ai nn.
98/1997, 274/2002 e 449/2015**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**

**Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Barresi**

LOTTO A

(Abitazione sita in Palermo in via Leonardo Orlandino n. 19)

Esperto stimatore: ing. Alessandro Benigno

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO A

4.1-A IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Palermo, via Leonardo Orlandino n. 19, piano terzo, censito catastalmente al foglio 30, particella 1566, sub. 19, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 124 mq, rendita catastale € 419,62.

4.1.1-A DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti, salvo diversa indicazione sulla base della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente, risulta che il diritto reale pignorato (quota di 11/12 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati in forza di:

- Denuncia di successione n. 112 – volume 203 presso l'Ufficio del registro di Misilmeri, trascritta a Palermo il 15 settembre 1981 ai nn. 34.895/28.188, e denuncia di successione integrativa n. 423/226/96 del 19 novembre 1996, trascritta a Palermo il 28 maggio 2009 ai nn. 45946/32385 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.348/14.908), per la complessiva quota di 8/24;
- Denuncia di successione n. 424/226/96 del 18 novembre 1996, trascritta a Palermo il 28 maggio 2009 ai nn. 45.962/32.398 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.349/14.909), per la complessiva quota di 16/24;
- Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Palermo - sezione fallimentare - il 24 marzo 2009, rep. 299/98, trascritto a Palermo il 1 aprile 2009 ai nn. 29.820/21.411, con il quale è stata trasferita al sig. B la quota di 1/12 (equivalente di 2/24) dell'immobile. Si rileva che tale quota non risulta pignorata.

4.1.2-A IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile, indicati nei vari atti di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali acquisite dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto del presente fascicolo è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (visura in all. 2):

FOGLIO: 30

PARTICELLA: 1566

SUB: 19

CATEGORIA: A/2

CLASSE: 7

CONSISTENZA: 6,5

SUP. CAT.: 124 mq

RENDITA: € 419,62

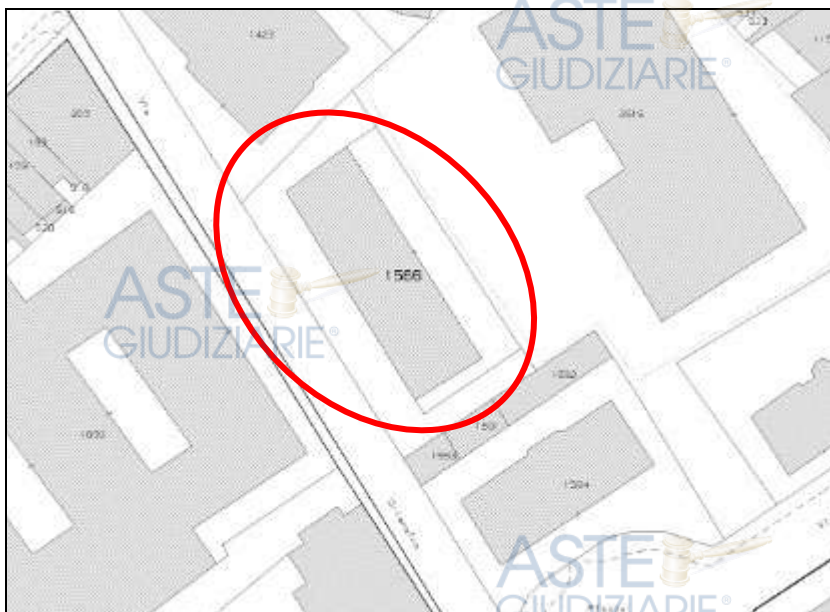
4.1.3-A INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

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.

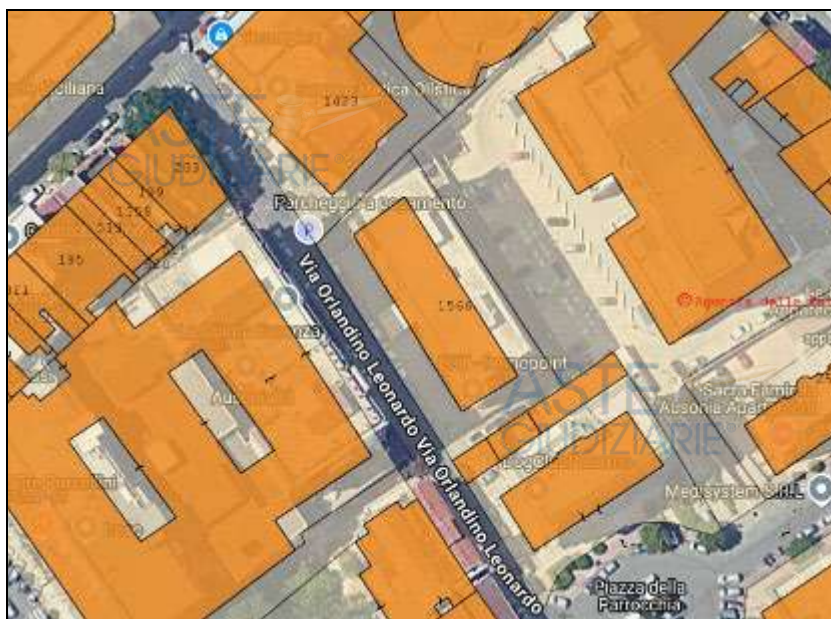
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio dell'estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale
tratta da Stimatrix forMapsASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2-A DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio sito a Palermo in via Leonardo Orlandino n. 19. Il fabbricato si sviluppa su otto elevazioni fuori terra e ha struttura portante in cemento armato. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso all'edificio avviene direttamente da via Leonardo Orlandino n. 19 tramite un portone in alluminio e vetro, oltrepassando il quale ci si immette nell'androne condominiale. Da questo si dipartono due distinte scale di accesso ai piani. L'immobile è ubicato nella scala B a destra dell'androne. La scala è in cemento armato con pavimentazione in marmo, ringhiera di protezione in ferro e corrimano in legno. È altresì presente l'ascensore. Salendo le scale, l'immobile oggetto della presente relazione, si trova ubicato al terzo piano a sinistra (interno 6). All'immobile si accede mediante porta in legno e ferro blindata che immette in un ingresso e da questo a un corridoio che disimpegna gli altri ambienti. Dall'ingresso è anche possibile accedere direttamente al salone. Procedendo lungo il corridoio da destra si accede, nell'ordine, al salone, ad una camera da letto, ad un piccolo servizio igienico, ad una cameretta, ad un'altra camera da letto, al servizio igienico principale, alla cucina ed infine al ripostiglio. La pavimentazione è in mattoni di marmo, ad eccezione della cucina e dei servizi igienici in cui la stessa è in ceramica, le pareti e i soffitti sono in gesso e tinteggiati con idropittura. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in PVC.

4.2.1-A ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso veicolare e pedonale da strada urbana, nello specifico vi è accesso da via Leonardo Orlandino n. 19. L'edificio confina a sud-ovest con la predetta via e nelle restanti direzioni con proprietà aliene e/o coorti condominiali.

4.2.2-A PERTINENZE ED ACCESSORI

Pertinenze esclusive dell'immobile sono tre balconi: uno di 8,45 mq a cui si accede dal salone, uno di 3,30 mq a cui si accede dalla cameretta, uno di 5,05 mq a cui si accede dalla cucina. In particolare, l'ultimo balcone risulta chiuso a veranda.

4.2.3-A DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali consistono nell'atrio condominiale di accesso e in altri spazi esterni condominiali.

4.2.4-A CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'appartamento si trova in normale stato di conservazione, con finiture vetuste. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che nel servizio igienico principale erano presenti fenomeni di delaminazione della superficie pittorica, tuttavia, in tale occasione, non è stato possibile determinarne la causa, ovvero se la stessa fosse connessa esclusivamente a fenomeni di umidità tipici di un servizio igienico oppure se fossero presenti anche infiltrazioni provenienti dal vano soprastante.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico (privo di certificazione di conformità), impianto idrico e di produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia a metano. È inoltre presente l'impianto citofonico con voce ed apri-porta.

Si stima che il costo per l'aggiornamento impiantistico possa ammontare ad € 5.000,00.

4.2.5-A ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

4.2.6-A 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).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Edificio sito in via Leonardo Orlandino n. 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dell'edificio dal civico n. 19 di via Leonardo Orlandino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dell'appartamento

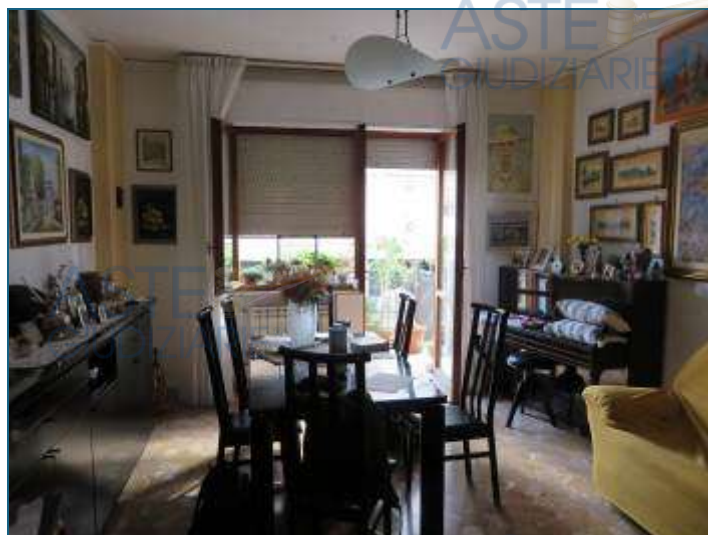
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto



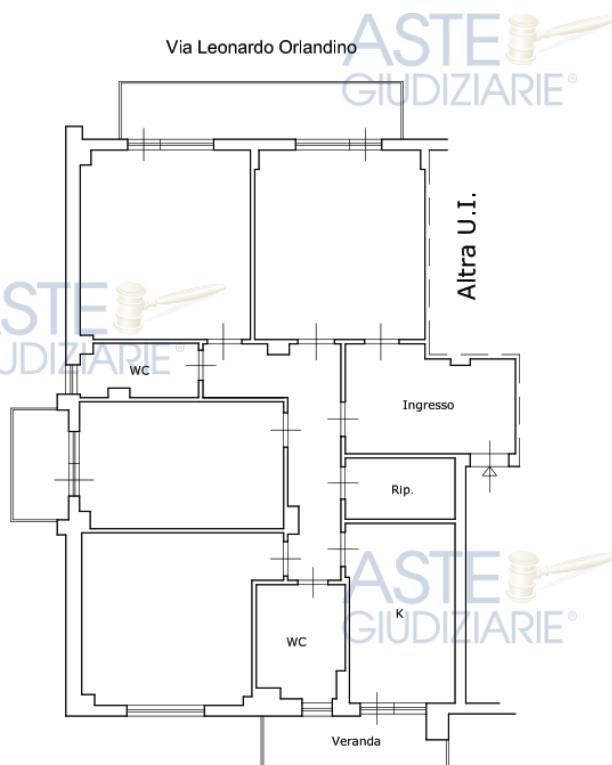
Servizio igienico



Servizio igienico

4.2.7-A PLANIMETRIA

Si riporta la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8-A DATI METRICI

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, è pari a 120,40 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie dei balconi e della veranda.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi;

60% per verande;

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(8,45 + 3,30) \times 0,25 + 5,05 \times 0,60 = 5,97 \text{ mq.}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$$120,40 + 5,97 = 126,37 \text{ mq.}$$

L'immobile ha un'altezza utile di circa 2,85 metri.

4.4-A STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della documentazione in atti, salvo diversa indicazione sulla base della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente, risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati (sig. A, sig. C, sig. D, sig. G):

A) Per denuncia di successione in morte del sig. F, apertasi il 10/11/1979, trascritta in Palermo il 15/09/1981 ai nn. 34895/28188, e denuncia di successione integrativa trascritta a Palermo il 28/05/2009 ai nn. 45946/32385 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22/05/2015 ai nn. 19.348/14.908).

B) Per denuncia di successione in morte del sig. E, apertasi il 01/08/1993, trascritta a Palermo il 28/05/2009 ai nn. 45.962/32.398 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.349/14.909).

L'immobile era pervenuto ai sigg. E ed F in virtù dell'atto di compravendita al rogito del Notaio N. Ribaudo del 30/04/1974, trascritto a Palermo il 09/05/1974 ai nn. 18.618/15.334.

Con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Palermo - sezione fallimentare - il 24 marzo 2009, rep. 299/98, trascritto a Palermo il 1 aprile 2009 ai nn. 29.820/21.411, il sig. B ha acquisito la quota di 1/12 dell'immobile. Tale quota non risulta pignorata.

4.5-A REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B3" ed è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 9 delle "P3a - Norme Tecniche di Attuazione" (all. 5).

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 risulta che il fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato di agibilità/abitabilità del 31/03/1971 prot. n. 3617 (all. 4).

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile è stata riscontrata una difformità consistente nella chiusura, con struttura precaria, del balcone posto sul prospetto interno.

Per la regolarizzazione urbanistica della veranda, considerato che dalle ricerche compiute presso il Comune di Palermo non risultano presenti licenze e/o comunicazioni per le variazioni effettuate, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/03, occorre presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere rispettino le norme di sicurezza e le norme urbanistiche, nonché quelle igienico-sanitarie vigenti, ed inoltre è necessario presentare un versamento a favore del comune dell'importo di € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. Per la veranda in questione (5,05 mq) occorrerà quindi un versamento di € 126,25 oltre ad un versamento di € 150,00 per i diritti di istruttoria e le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 800,00.

Risulta inoltre necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, per inserimento della già menzionata veranda, mediante la presentazione di un DOCFA con pagamento di un importo pari a € 50,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 800,00.

4.6-A STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dai sig.ri A e B con la propria famiglia.

4.7-A 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-A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B3" ed è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 9 delle "P3a - Norme Tecniche di Attuazione" (all. 5).

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri, così stimati:

- regolarizzazione edilizia-urbanistica, con un costo stimato pari a € 1.076,25 come determinato al § 4.5-A;
- redazione dell'A.P.E. con un costo stimato pari a € 150,00 come determinato al § 4.2.5-A;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo stimato pari a € 850,00, come determinato al § 4.5-A.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2-A DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Considerate le discrasie riscontrate nelle relazioni notarili in atti, peraltro datate, si rimanda all'integrazione della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente ai sensi dell'istanza dello scrivente del 19/11/2024 e del provvedimento del G.E. del 10/02/2025.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 4.5-A si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, stimato in € 1.076,25, verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 4.5-A si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile, stimato in € 850,00, verrà detratto dal valore di stima.

4.7.3-A SUOLO DEMANIALE

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

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

Con comunicazione del 24/09/2024, inviata su istanza dello scrivente, l'amministratore pro-tempore del Condominio ha comunicato che:

"1) L'importo delle quote condominiali ORDINARIE relativo all'anno 2023 è di €

1.800,00 (milleottocento/00) circa;

2) L'importo delle quote condominiali ORDINARIE da corrispondere sui conti di AGO. 2024 è di € 452,84;

3) L'importo delle quote condominiali STRAORDINARIE da corrispondere ammonta ad € 5.088,50 al netto degli acconti versati e salvo contabilità chiusura lavori.

4) Al momento non ci sono contenziosi condominiali contro terzi;

5) Non siamo in possesso di regolamento condominiale".

I predetti importi, che restano a carico dell'acquirente, verranno detratti dal valore di stima.

4.9-A VALUTAZIONE

4.9.1-A 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 del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, 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 1.500,00 €/mq.

4.9.2-A SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-A, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 126,37 mq.

4.9.3-A STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	1.500,00 €/mq
Superficie commerciale:	126,37 mq
Valutazione dell'immobile:	$1.500,00 \text{ €/mq} \times 126,37 \text{ mq} = \text{€ } 189.555,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione urbanistica: € 1.076,25
- Costi per regolarizzazione catastale: € 850,00
- Costi per elaborazione APE: € 150,00
- Costi per adeguamento degli impianti: € 5.000,00
- Oneri condominiali: € 7.341,34

per complessivi € 14.417,59.

Ne deriva che **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, viene stimato pari a **€ 175.000,00**.

4.9.4-A 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:

$\text{€ } 175.000,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 175.000,00 = \text{€ } 166.000,00$ (valore già arrotondato)

4.9.5-A DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile, considerata la sua distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile.

Considerato che l'oggetto dell'incarico prevede la stima della quota di 11/12, rispetto all'intera proprietà, si ottiene che il valore della predetta quota è pari, in

cifra tonda, ad € 152.200,00. Considerato, tuttavia, che la commerciabilità di una quota del bene rispetto all'intero risulta certamente inferiore è possibile applicare una decurtazione del 10% (è ipotizzabile, comunque, una certa appetibilità del bene). Si ottiene, pertanto, che il prezzo a base d'asta per la quota pignorata indivisa di 11/12 dell'immobile è pari, sempre in cifra tonda, ad **€ 137.000,00**.