

**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 A

*Appartamento, con posto auto, sito nel Comune di Monreale, in via Maurizio Polizzi n. 29
identificato catastalmente al foglio 51, particella 1986, sub. 61 (appartamento) ed al foglio 43,
particella 200, sub. 5 (posto auto)*

Esperto Stimatore: prof. Antonio Barcellona

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO A

4.1-A IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda gli immobili identificati al n. 7 ed al n. 9 dell'atto di pignoramento.

Gli immobili relativi al presente lotto sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Monreale (PA), via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), piano terzo, foglio 51, particella 1986, sub. 61, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita catastale € 411,87;
- Posto auto sito nel Comune di Monreale (PA), via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), piano terra, foglio 43, particella 200, sub. 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 21,69.

4.1.1-A DIRITTI REALI

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

- Atto di compravendita del 03/08/2017 al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 106611 – raccolta n. 30917), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 04/08/2017 ai nn. 31195/23791.

4.1.2-A IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

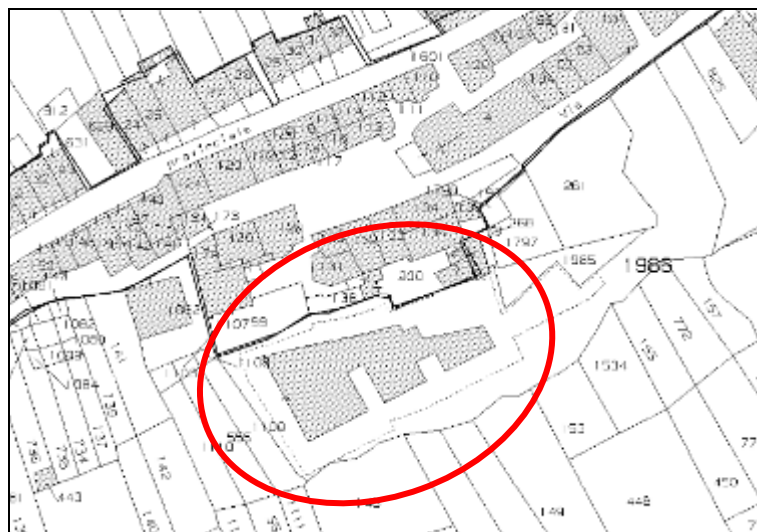
4.1.3-A INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili 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-A DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel territorio di Monreale, nella zona di Pioppo.

Il lotto è costituito da un appartamento, posto al terzo piano 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, e da un posto auto scoperto ubicato in prossimità del portone di ingresso del predetto edificio. 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. L'appartamento presenta accesso dalla scala A. In particolare, oltrepassando un portone metallico in alluminio e vetro, ci si immette nel corpo scala che consente l'accesso all'appartamento mediante ascensore e/o scala. L'accesso a detto appartamento avviene mediante una porta blindata, oltrepassata la quale ci si immette in un'ampia cucina – soggiorno, dotata di accesso sia ad un ripostiglio che a due balconi posti, rispettivamente, in corrispondenza del prospetto principale e del retroprospetto dell'edificio. Da detto vano è anche possibile accedere ad un corridoio che disimpegna sui rimanenti vani

dell'appartamento. In particolare, mediante la porta posta in fondo al corridoio è possibile accedere alla camera da letto principale, dotata di un servizio igienico e ripostiglio, mediante le porte poste a sinistra si ha accesso ad un secondo servizio igienico ed ad una camera, mentre mediante la porta posta a sinistra è possibile accedere ad una terza camera. Si osserva che dalla camera da letto principale è possibile accedere ad un ulteriore balcone ad angolo. Si rileva altresì che la seconda camera è dotata di accesso al balcone posto in corrispondenza del retroprospetto.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica, ad eccezione dei servizi igienici che sono pavimentati con piastrelle di ceramica smaltate. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione dei servizi igienici che si presentano rivestiti con piastrelle di ceramica smaltate (altezza del rivestimento variabile in relazione al servizio igienico). Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera ed avvolgibili in PVC.

Come già indicato, il lotto si compone anche di un posto auto ubicato in prossimità del portone di ingresso ed identificato dal numero 4.

4.2.1-A ACCESSI E CONFINI

Le unità immobiliari in oggetto (appartamento e posto auto) presentano accesso dal civ. 29 di via Maurizio Polizzi. L'accesso al complesso condominiale avviene mediante un cancello metallico automatico, nonché mediante cancelletto pedonale. L'edificio confina a nord-ovest con la predetta strada urbana e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2-A PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituiscono pertinenza dell'appartamento i tre balconi posti in corrispondenza del prospetto principale, laterale e del retroprospetto. Questi si estendono, rispettivamente, per una superficie di circa 9,50 mq, 9,00 mq e 10,00 mq.

Ai fini della stima è da considerarsi, a guisa di pertinenza dell'appartamento, anche il posto auto scoperto n. 4, identificato catastalmente dal foglio 43, particella 200, sub. 5 di estensione pari a 10 mq.

4.2.3-A DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni comuni consistono nella corte scoperta di pertinenza del condominio, nell'androne di accesso all'edificio, nella scala e nell'ascensore di collegamento ai piani in elevazione e da quanto considerato comune dal condominio.

4.2.4-A CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione non essendo mai stato abitato dalla sua realizzazione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma (non è stata consegnata la certificazione), ma non è stato possibile verificarne il funzionamento per mancanza di fornitura elettrica. E' altresì presente impianto idrico a collettori, predisposizione per impianto di produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia a gas (l'appartamento è dotato di impianto di distribuzione, ma è privo di contatore), predisposizione per impianto di riscaldamento mediante piastre radianti e predisposizione per una pompa di calore. È altresì presente impianto citofonico con apri-porta. Dal punto di vista impiantistico si osserva che l'appartamento, al momento del sopralluogo, si presentava in fase di ultimazione di lavori di manutenzione straordinaria. Si stima che il costo per il completamento degli impianti possa essere pari ad € 1.000,00.

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 delle unità immobiliari che compongono il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Cancello di ingresso al complesso edilizio



Stradella di accesso



Prospetto principale dell'edificio



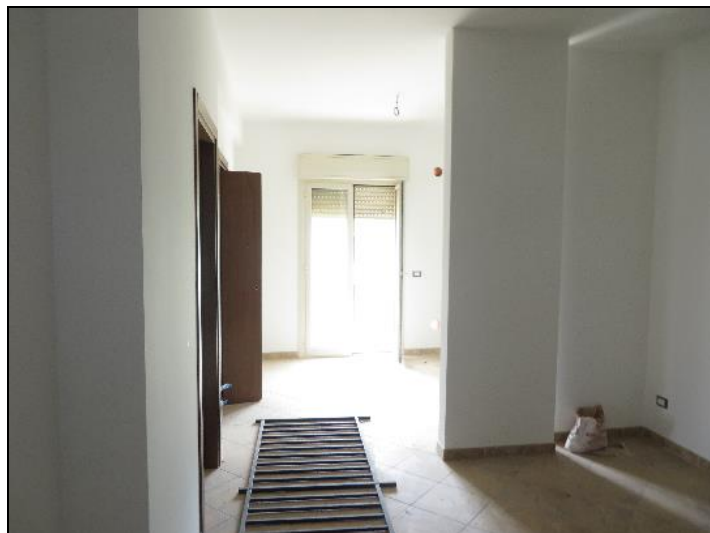
Prospetto laterale dell'edificio



Ingresso dell'appartamento



Ingresso dell'appartamento



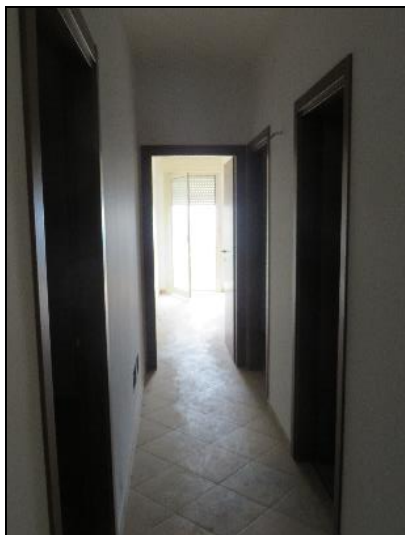
Cucina dell'appartamento



Ripostiglio accessibile dalla cucina



Camera da letto principale



Corridoio



Servizio igienico



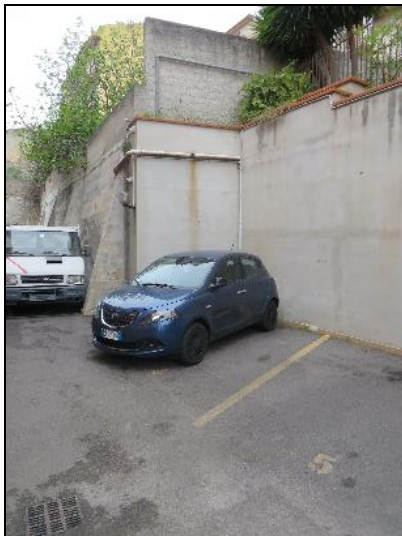
Balcone posto sul prospetto principale



Balcone posto sul prospetto laterale



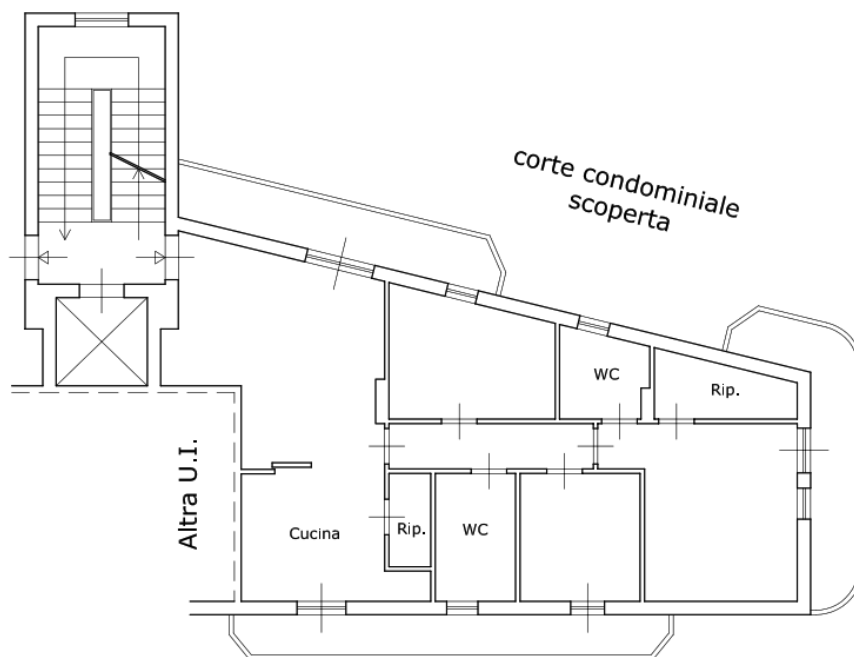
Balcone di retrospetto



Posto auto n. 4 (foglio 43, particella 200, sub. 5)

4.2.7-A PLANIMETRIA

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).



4.2.8-A DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile pari a 2,90 metri.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 98,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dei tre balconi posti in corrispondenza del prospetto principale, del retrospetto e del prospetto laterale, e del posto auto considerato come pertinenza dell'appartamento. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi;

50% per posto auto.

Sulla scorta di quanto indicato si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(9,50 + 9,00 + 10,00) \text{ mq} \times 0,25 + 10,00 \text{ mq} \times 0,50 \approx 12,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$$98,00 \text{ mq} + 12,00 \text{ mq} = 110,00 \text{ mq}$$

4.3-A IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili afferenti al presente lotto sono costituiti da un appartamento posto al terzo piano di un edificio sito in Monreale, in via Maurizio Polizzi n. 29, ed un posto auto insistente nel medesimo complesso edilizio. Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
51	1986	61	via Maurizio Polizzi n. 29	3	A/2	5,5 vani	€ 411,87
43	200	5	via Maurizio Polizzi n. 29	T	C/6	10 mq	€ 21,69

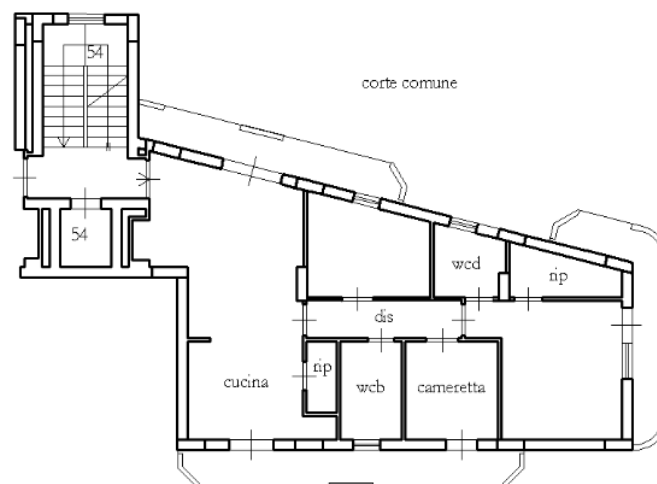
e risultano catastalmente intestati, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, all'esecutato.

Risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

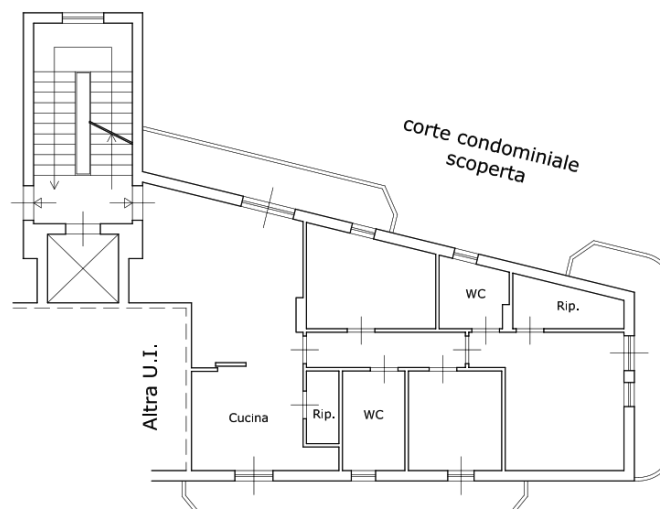
Alla data del sopralluogo gli immobili, in generale, si presentavano conformi rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale.

L'appartamento ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione, mentre dalla consultazione della visura catastale storica del posto auto risulta che questo era precedentemente censito al sub. 2. Con atto di aggiornamento catastale del 18/11/2010 (pratica n. PA0593213), per variazione toponomastica, demolizione parziale e divisione con cambio di destinazione d'uso è stato soppresso l'originario sub. 2, costituendo l'odierno sub. 5.

Relativamente all'appartamento, 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 dei luoghi a seguito del rilievo

4.4-A STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti risulta che entrambi gli immobili sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con atto di compravendita del 03/08/2017 al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 106611 - raccolta n. 30917), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 04/08/2017 ai nn. 31195/23791.

Relativamente all'appartamento risulta, dalla consultazione della visura catastale storica, 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 al 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.

Al 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.

Relativamente al posto auto risulta che la piena proprietà del sub 2 era pervenuta al 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. 70985/40131. Dalla consultazione della visura catastale storica, relativa alla particella 137 (catasto terreni), risulta che la particella 200 (catasto terreni) è stata costituita con Tipo Mappale del 10/02/2004 (pratica n. PA0022220) che ha soppresso la particella 137 e variato la particella 132. La piena proprietà della particella 137 (catasto terreni) era pervenuta al dante causa del dante causa con atto di donazione del 06/06/1985 al rogito del notaio Francesco Giambalvo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/06/1985 ai nn. 23854/18453.

4.5-A REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Le unità immobiliari ricadono 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-A STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere.

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 sui beni.

4.7.1-A 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.

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

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa € 150,00.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

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

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo al rogito del notaio Leoluca Crescimanno (rep. n. 106612 – raccolta n. 30918), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 04/08/2017 ai nn. 31196/4041 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Dalla consultazione della documentazione depositata in atti si è riscontrata la sussistenza di una iscrizione ipotecaria del 05/04/2007 iscritta da Intesa San Paolo S.p.A. ai nn. 25617/6201. Tuttavia, come meglio specificato nella relazione notarile depositata dal creditore precedente, risulta che tale formalità ipotecaria *"è stata estinta previo pagamento del residuo debito e successivamente annotata di cancellazione come da rispettiva comunicazione n. 3473 e 3474 del 28 agosto 2017 con eseguita cancellazione in data 4 settembre 2017 e regolarmente annotata a margine della nota di iscrizione del 5 aprile 2007 ai nn. 25617/6201"*.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 14/02/2023, trascritto il 02/05/2023 ai nn. 21117/16873 a favore del Creditore precedente.

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-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

Dalla nota del 28/11/2024 dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, e dalla documentazione ivi allegata, risulta che per l'appartamento pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di € 2.257,31 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-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 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 800,00 €/mq, pari a circa il 20% in più rispetto al valore massimo indicato nella corrispondente scheda O.M.I., e ciò in considerazione del fatto che l'immobile è di recente realizzazione e mai stato abitato.

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 110,00 mq.

4.9.3-A STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	800,00 €/mq
Superficie commerciale:	110,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$800,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq} = \text{€ } 88.000,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per elaborazione APE: € 150,00;
- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00;

- Oneri condominiali: € 2.257,31.

per complessivi € 3.407,31.

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

€ 84.500,00 (ottantaquattromilacinquecento/00 euro).

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:

€ 84.500,00 – 5% di € 84.500,00 = **€ 80.000,00** (valore già arrotondato)

4.9.5-A DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza e, considerata la loro distribuzione interna, non risultano comodamente divisibili.