

**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 C**

*Appartamento e garage ubicati nel Comune di Monreale, in via Maurizio Polizzi n. 29
identificati catastalmente al foglio 51, particella 1986, sub. 131 (appartamento) e sub. 109 (garage)*

Esperto Stimatore: prof. Antonio Barcellona

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO C

4.1-C IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda gli immobili identificati al n. 2 ed al n. 11 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, piano S1 – S2, foglio 51, particella 1986, sub. 131, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita catastale € 216,91;
- Garage sito nel Comune di Monreale (PA), via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), piano S1, foglio 51, particella 1986, sub. 109, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale € 30,37.

4.1.1-C 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, relativamente al sub. 109;
- 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, relativamente al sub. 131.

4.1.2-C 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-C 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-C 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 piano S1 – S2 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 garage. 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.

L'appartamento presenta accesso indipendente ubicato al piano S1. In particolare, mediante una piccola scala, che dal piano di calpestio del piano terra conduce ad un pianerottolo, si raggiunge la porta di ingresso, blindata, dell'appartamento. Oltrepassando tale porta ci si immette nella cucina dell'unità immobiliare e quindi nel soggiorno della stessa. Da questo è quindi possibile accedere ad un disimpegno che consente l'accesso all'unico servizio igienico dell'appartamento ed ad una camera. Dalla cucina è inoltre possibile accedere, mediante una scala, ad un locale di sgombero (altezza 2,00 metri) sottostante la cucina stessa. Dal soggiorno è dunque possibile accedere ad un balcone coperto posto in corrispondenza del retrospetto dell'edificio.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica, ad eccezione del servizio igienico che è pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate. Le pareti ed i soffitti non risultano ancora rifiniti nella loro interezza, ad eccezione dei servizi igienici presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate sino ad un'altezza di circa 2,20 metri. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, in parte dotati di persiane ed in parte di avvolgibili in PVC. Si osserva la presenza di grate metalliche installate in corrispondenza delle finestre e della porta di ingresso. Come già indicato, il lotto si compone anche del garage identificato dal sub. 109. Questo è ubicato nella corsia di manovra coperta (identificata dal sub. 97) di piano S1 ed è accessibile mediante saracinesca metallica basculante. Il garage si compone di un unico vano di forma irregolare in pianta che presenta pavimentazione in cemento. Si osserva che, per dimensioni dell'immobile e della corsia di manovra, il garage non si presta al ricovero di automezzi di grosse dimensioni (SUV).

4.2.1-C ACCESSI E CONFINI

Le unità immobiliari in oggetto (appartamento e garage) presentano 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, l'appartamento presenta accesso indipendente posto in corrispondenza del retrospetto dell'edificio, mentre il garage presenta accesso dalla corsia di manovra (sub. 97) di piano S1.

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

4.2.2-C PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'appartamento il balcone posto in corrispondenza del retrospetto di estensione pari a circa 5,00 mq ed il locale di sgombero, ubicato al di sotto della cucina, di estensione pari a circa 17,00 mq.

4.2.3-C DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni comuni consistono nella corte scoperta di pertinenza del condominio, nella corsia di manovra (sub. 97) di piano S1 e da quanto considerato comune dal condominio.

4.2.4-C CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'appartamento, in generale, si presenta in normale stato di conservazione; tuttavia, con la presenza di tracce di infiltrazioni poste in corrispondenza di punti specifici del soffitto, mentre il garage si presenta in buono stato di conservazione in relazione all'uso cui è preposto. Si osserva la presenza di problematiche connesse ad umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.

L'appartamento presenta impianto elettrico verosimilmente a norma (ma non è stata consegnata la certificazione), impianto idrico a collettori, predisposizione per impianto di riscaldamento mediante piastre radianti. È altresì presente impianto

citofonico con apri-porta. Il garage presenta, invece, un punto acqua/scarico ed un punto luce.

Si stima che il costo per l'adeguamento impiantistico (assenza di certificazione), possa essere pari ad € 1.000,00.

4.2.5-C ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, risulta dotato di attestato di conformità energetica (classe energetica F).

4.2.6-C RIPRESE FOTOGRAFICHE

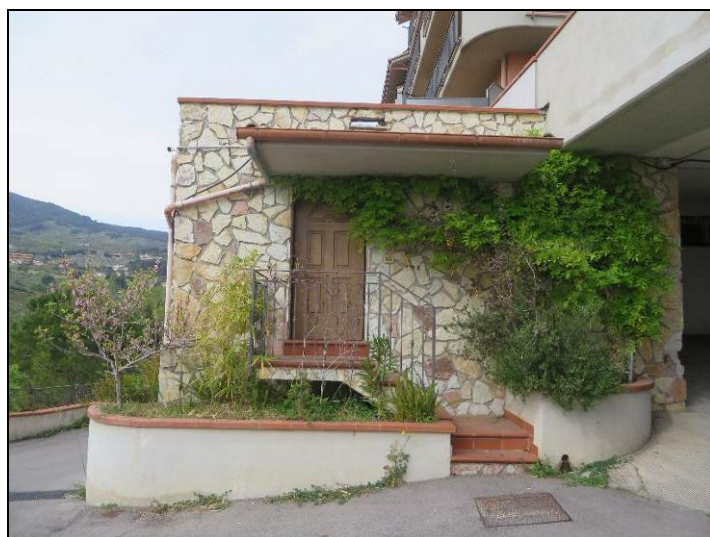
Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici delle unità immobiliari che compongono il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Cancello di ingresso al complesso edilizio



Stradella di accesso



Ingresso dell'appartamento



Retroprospetto dell'edificio (facciata libera dell'appartamento)



Cucina



Cucina



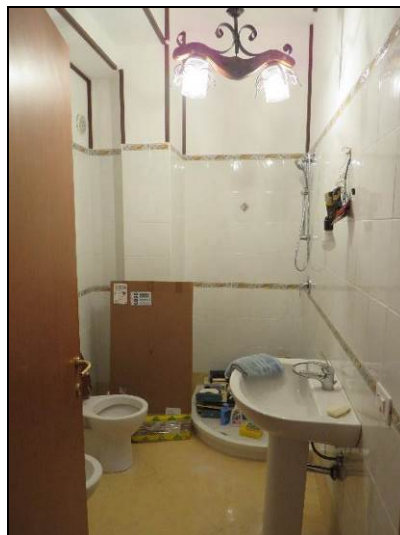
Soggiorno



Soggiorno



Camera



Servizio igienico



Disimpegno

Scala di collegamento con il locale di
sgombero sottostante la cucina



Corsia di manovra di piano S1



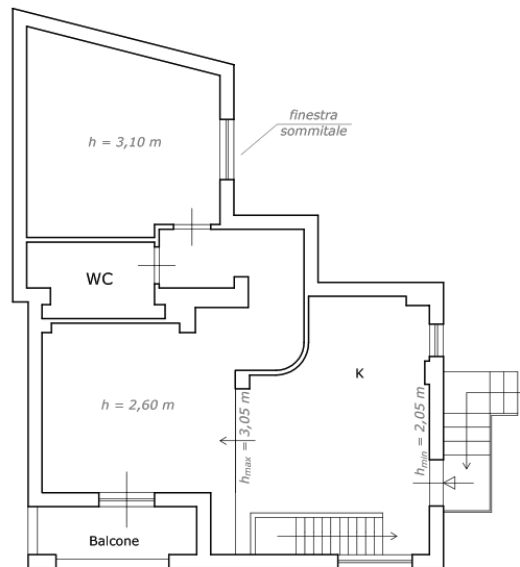
Accesso al garage mediante saracinesca metallica basculante



Interno del garage

4.2.7-C PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

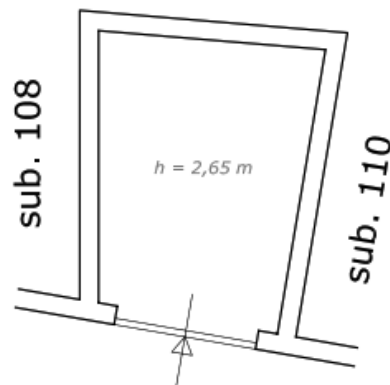
Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetrie in scala 1:100 sono riportate in allegato 2).



Planimetria dell'appartamento (piano S1)



*Planimetria dell'appartamento
(piano S2)*



Planimetria del garage

4.2.8-C DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza interna variabile, pertanto si rimanda all'elaborato grafico riportato in allegato 2, mentre il garage presenta altezza utile interna pari a circa 2,65 metri.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a circa 78,00 mq, mentre quella del garage è pari a circa 20,00 mq.

Alla superficie dell'appartamento deve essere sommata anche la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone e del locale di sgombero sottostante la cucina. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

50% per locale di sgombero;

25% per balconi.

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

$$17,00 \text{ mq} \times 0,50 + 5,00 \text{ mq} \times 0,25 \approx 10,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento è:

$$78,00 \text{ mq} + 10,00 \text{ mq} = 88,00 \text{ mq}$$

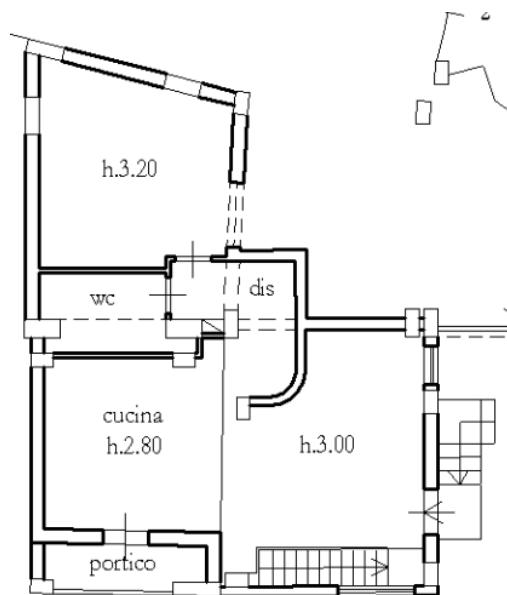
4.3-C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili afferenti al presente lotto sono costituiti da un appartamento posto al piano S1 – S2 di un edificio sito in Monreale, in via Maurizio Polizzi n. 29, ed un garage insistente nel medesimo complesso edilizio. Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. (visura in all. 2):

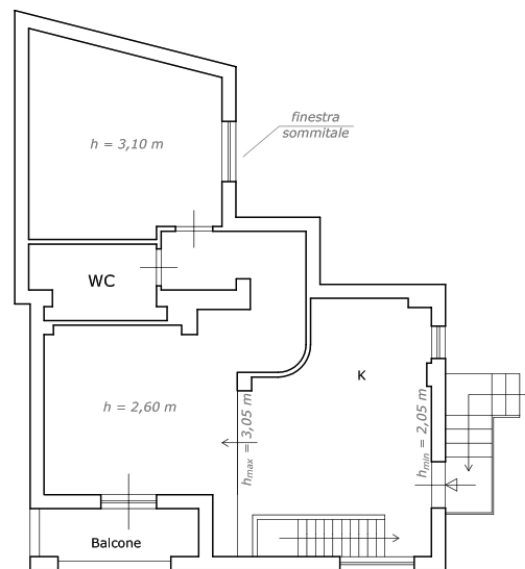
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
51	1986	131	via Maurizio Polizzi n. 29	S1-S2	A/2	3,5 vani	€ 219,91
51	1986	109	via Maurizio Polizzi n. 29	S1	C/6	14 mq	€ 30,37

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. Relativamente al garage si osserva che questo ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione, mentre per quanto concerne l'appartamento si rileva che questo è stato costituito con atto di aggiornamento catastale del 05/04/2011 (pratica n. PA0184242) per variazione della toponomastica ed ampliamento con cambio di destinazione d'uso. Con il medesimo atto sono stati soppressi i sub 98 e 122. 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 dell'appartamento (piano S1)



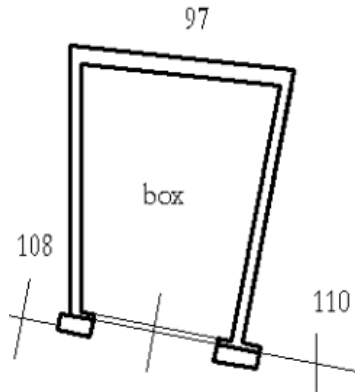
Planimetria dell'appartamento (piano S1)



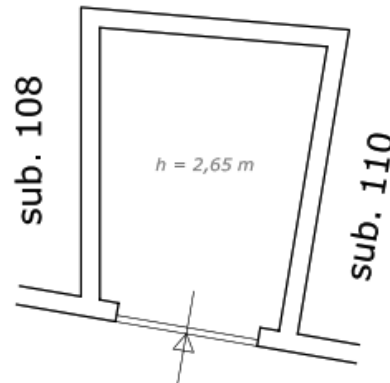
Stralcio della planimetria catastale dell'appartamento (piano S2)



Planimetria dell'appartamento (piano S2)



*Stralcio della planimetria catastale
del garage*



Planimetria del garage

4.4-C STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti risulta che l'appartamento 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. Relativamente al garage risulta che questo è pervenuto 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.

Per entrambi gli immobili risulta, dalla consultazione delle relative visure catastali storiche, 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.

4.5-C 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-C STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo entrambi gli immobili risultavano occupati dall'esecutato.

4.7-C 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-C 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-C DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

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

Iscrizioni ipotecarie: Nessuna

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 procedente, 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. Si certifica altresì che l'unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 51, mappale 1986 sub. 131 proviene dalla soppressione del sub. 98, già oggetto dello svincolo sopra citato"*.

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:

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-C SUOLO DEMANIALE

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

4.7.4-C 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-C 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 € 1.514,47 (€ 976,95 relativamente al sub. 131 ed € 537,52 per il sub. 109) 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-C VALUTAZIONE DEI BENI

4.9.1-C 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 600,00 €/mq per l’appartamento e 450,00 €/mq per il garage, entrambi pari a circa il valore medio indicato nella corrispondente scheda O.M.I.

4.9.2-C SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell’immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-C, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 88,00 mq per l’appartamento, mentre quella del garage è pari a circa 20,00 mq.

4.9.3-C STIMA

APPARTAMENTO

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	600,00 €/mq
Superficie commerciale:	88,00 mq
Valutazione dell’immobile:	$600,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = \text{€ } 52.800,00$

GARAGE

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	450,00 €/mq
Superficie commerciale:	20,00 mq
Valutazione dell’immobile:	$450,00 \text{ €/mq} \times 20,00 \text{ mq} = \text{€ } 9.000,00$

La somma di tali valori deve essere decurtata della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00;
- Oneri condominiali: € 1.514,47.

per complessivi € 2.514,47.

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

€ 59.000,00 (cinquantanovemila/00 euro).

4.9.4-C 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:

€ 59.000,00 – 5% di € 59.000,00 = **€ 56.000,00** (valore già arrotondato)

4.9.5-C DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

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