

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 189/2024

CREDITORE PROCEDENTE AMCO S.P.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MODICA GIGI OMAR

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GUIDO LONGO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento ubicato nel Comune di Palermo in via Ribera n°18

Dati catastali: foglio 51, part. 681, sub 107, piano 4°



Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 3.07.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta arch. Barbara Fogazza, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4003 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 06.07.2024 la sottoscritta ha depositato telematicamente il verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Guido Longo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 02.08.2024.

In data 10.09.2024 la sottoscritta ha effettuato, insieme al custode giudiziario, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (**All.3** – Verbale di sopralluogo).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile identificato come **LOTTO UNICO**.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Ribera n°18, ubicato al piano 4° censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 51, p.lla 681, sub. 107, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale € 436,41, confinante con via Ribera, vano scala, intercapedine sulla predetta via, proprietà già aventi causa _____ piena proprietà quota 1/1 _____

Diritti reali:

Il diritto reale del debitore esecutato riportato nell'atto di pignoramento per l'intera quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:



- **atto di compravendita del 26/06/1989** in notaio Francesco Giambalvo Rep. 154782 registrato a Palermo il 17/07/1989 al n. 7788 da potere di _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **(All. 6)**.

- Il suddetto atto è stato rettificato con **atto del 29/04/2011** redatto dal notaio Scoccianti Sandro, repertorio n. 315505/55930, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/05/2011 al numero gen.23404 e numero part. 16708, in quanto nell'atto precedente del 1989 si riportava al catasto l'ex sub "187" anziché il sub "107" corretto e corrispondente alla visura catastale attuale e associato alla planimetria catastale.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 5)**.

Durante il sopralluogo non si sono evinte delle difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione della presenza della chiusura a veranda di una parte del balcone prospiciente sulla via Ribera e a degli errori di rappresentazione grafica.

Tali lievi difformità vengono dettagliatamente descritte in risposta al quesito n.3.

Non vi sono espropri per pubblica utilità.

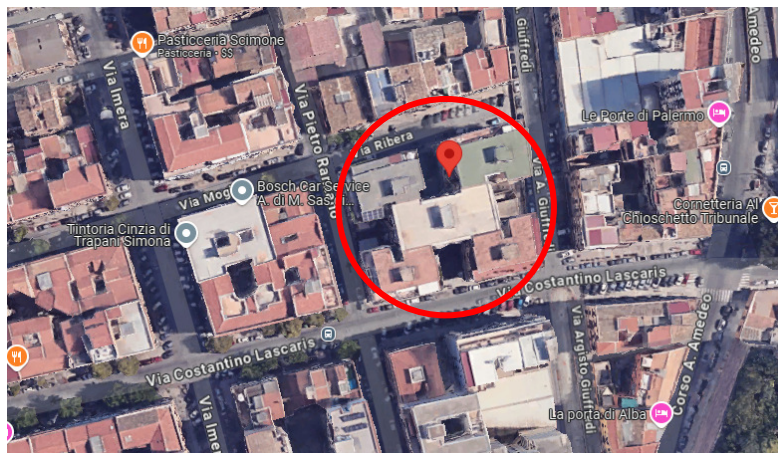
Si ritiene opportuno considerare un **unico lotto per la vendita**, in quanto non comodamente divisibile per ridotte dimensioni e per forma.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



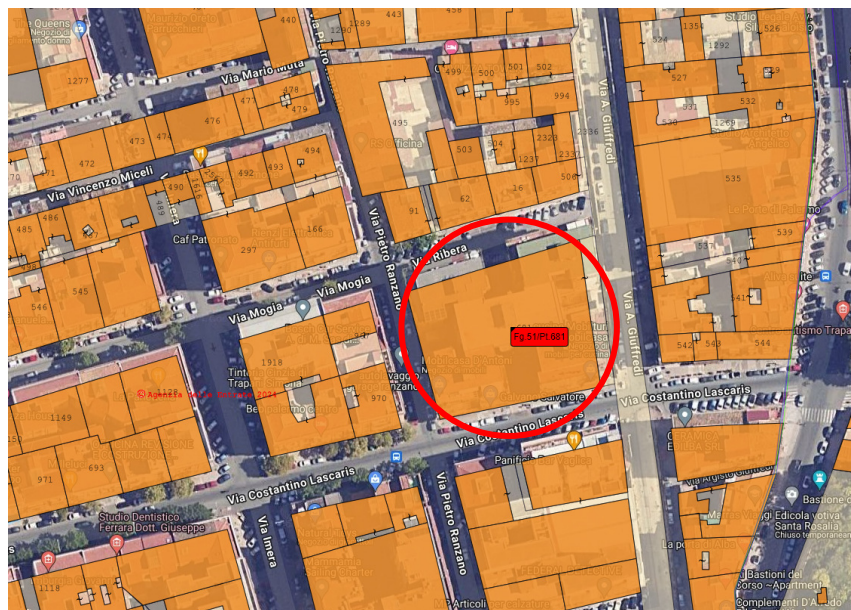
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 189/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un immobile censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 51 p.lla 681, sub. 107, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale € 436,41.

Tipologia: appartamento (al catasto categoria A/3 – abitazioni di tipo economico).

Ubicazione: via Ribera n°18, Palermo. L'immobile ricade in una zona centrale della città di Palermo, a circa 500 metri dal Tribunale di Palermo. La zona è prevalentemente residenziale e ricca di servizi commerciali. La via Ribera tuttavia risulta essere discretamente silenziosa con limitato traffico di autoveicoli.

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi: si accede dall'androne condominiale di via Ribera n°18, procedendo a sinistra (Lotto C, oggi scala B) salendo le scale di fronte. L'edificio è dotato di ascensore.

Confini: l'immobile confina a nord-ovest con la via Ribera, a sud-est con il vano scala e con appartamento sub 168, a sud-ovest con area esterna condominiale e a nord-est con appartamento identificato in catasto al sub 106.

Pertinenze - Dotazioni condominiali: cancello di accesso, passaggio esterno sino al portone, androne e scale condominiali, terrazzi di copertura, autoclave in comune con le scale A e B, impianto di video sorveglianza. Vi è condominio costituito con regolamento condominiale (**All. 13-** mail di comunicazione con amministratore condominiale).

Composizione interna: l'appartamento è composto da ingresso, corridoio, tre comode camere, cucina, servizio igienico completo di doccia, balcone sulla via Ribera parzialmente chiuso a veranda (quest'ultima da rimuovere) e piccolo ripostiglio. (**All. 2 – planimetria di rilievo**).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le condizioni di manutenzione sono discrete, sebbene gli infissi e i materiali di finitura (pavimenti e piastrelle di rivestimento) siano quelli originali (**All. 1 – fotografie**). In generale tutti gli impianti hanno bisogno di adeguamenti necessari all'ottenimento della certificazione ai sensi della normativa vigente, i cui costi vengono decurtati dal valore di stima.



Attestato di prestazione energetica: non presente al Catasto Energetico (**All. 11**). Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00

Caratteristiche interne e condizioni di manutenzione:

Elemento	Materiale	Stato conservativo
Pavimenti	Cemento e graniglia di marmo (in ceramica in bagno e in cucina)	Buono
Piastrelle	Ceramica	Discreto
Sanitari wc	Ceramica	Discreto
Infissi esterni	Legno e vetro singolo	Discreto
Infissi interni	Legno tamburato	Discreto
Finitura pareti camere	Tinteggiatura idrolavabile	Buono

Impianto	Tipo	Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia e collegato alla rete comunale	Funzionante
Acqua calda sanitaria	Scaldabagno elettrico	Funzionante
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete comunale	Funzionante
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante
Gas	Gas metano di città (per sola cottura cibi)	Funzionante
Riscaldamento	Pompa di calore (solo in una camera)	Funzionante
Raffrescamento	Pompa di calore (solo in una camera)	Funzionante

Fotografie dei luoghi



Prospetto principale su via Ribera



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 189/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza



Accesso condominiale su via Ribera



Cancello di accesso dal civico n°18



Androne condominiale



Portineria via Ribera n°18



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 189/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza



Vano scala



Pianerottolo 4° piano



Porta d'accesso all'appartamento



Ingresso



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 189/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza



Camera



Cucina



Cucina



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 189/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Barbara Fogazza



Veranda



Veranda



Balcone



Corridoio





Bagno



Doccia

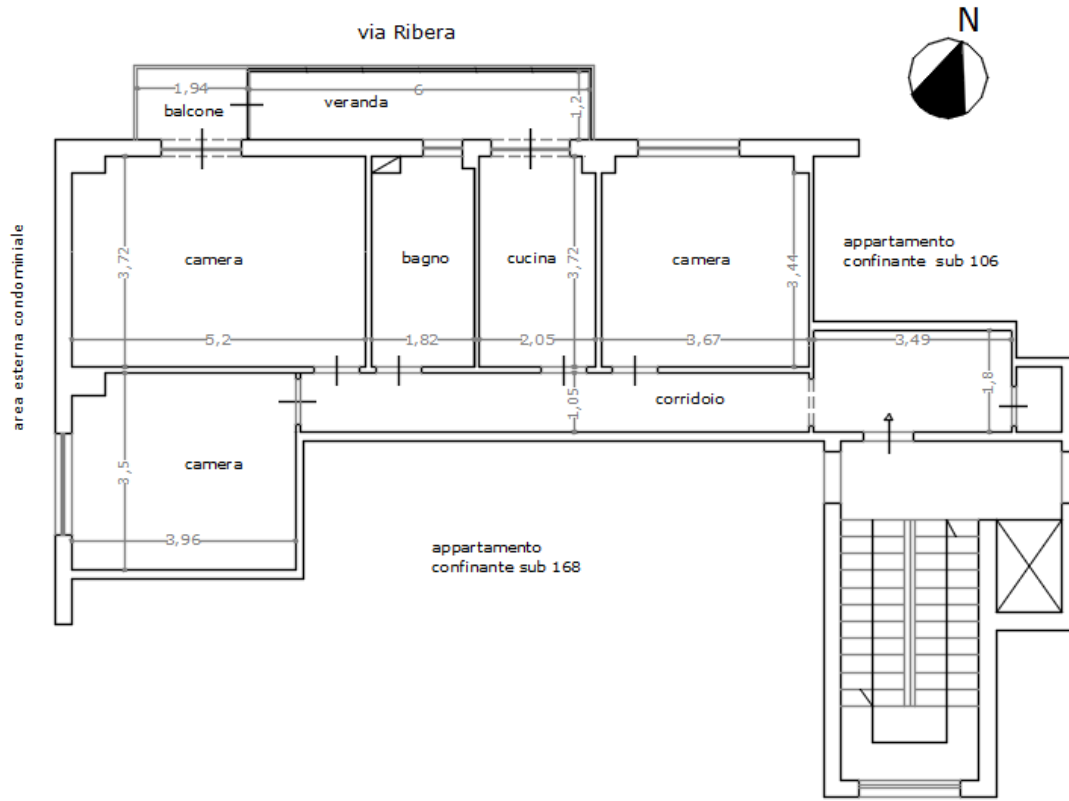


Camera



Camera





Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 77,00 mq

Superficie commerciale: 92,00 mq (*calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12*)

Altezza utile interna: 3,00 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 681, sub. 107, via Ribera n. 18, piano 4°, cat. A/3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale € 436,41, piena proprietà quota 1/1

Le visure catastali attuale e storica (**All. 5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatario catastale dell'immobile: _____ per la quota intera di 1/1.

Storia catastale: l'appartamento pignorato fa parte di un edificio costruito nei primi anni '60 del secolo scorso, su un terreno identificato oggi al catasto Ente Urbano con il foglio 51 particella 681 per una superficie totale di terreno pari a 2.597 mq (**All. 5** - visura storica

Catasto Terreni). Nella visura storica del catasto terreni si legge che alla data dell'impianto la particella 681 risultava di proprietà di _____
_____. Con atto del 25/01/1962 infatti la ditta costruttrice (società _____
_____ compra il suddetto terreno dai sigg. _____. In tale atto il terreno su cui sorge il
fabbricato viene così descritto: *“lotto di terreno edificabile sito a Palermo, esteso mq 2.600 circa,
confinante con le vie C. Lascaris, via Ribera, via P. Ranzano e strada ferrata Palermo-Trapani (attuale
via A. Giuffredì), particella 681, foglio 51, catastato con i fabbricati già esistenti e ad oggi demoliti, al
catasto fabbricati del Comune di Palermo, Mandamento Monte di Pietà, alla Partita 61568”*.
In uno dei passaggi di proprietà dell'appartamento oggetto di stima, e precisamente
nell'atto di compravendita del 28/07/1975 (v. paragrafo successivo n°5) si legge che a
quella data il sub catastale corrispondeva ancora al numero 187, mentre oggi, come già
ampiamente detto, corrisponde al sub 107. Dal confronto tra il foglio di mappa catastale e
le immagini osservate tramite google maps e Stimatrix forMaps, il numero di particella
corrisponde esattamente alla posizione del fabbricato (**All. 5** - mappa catastale).

Planimetria catastale:

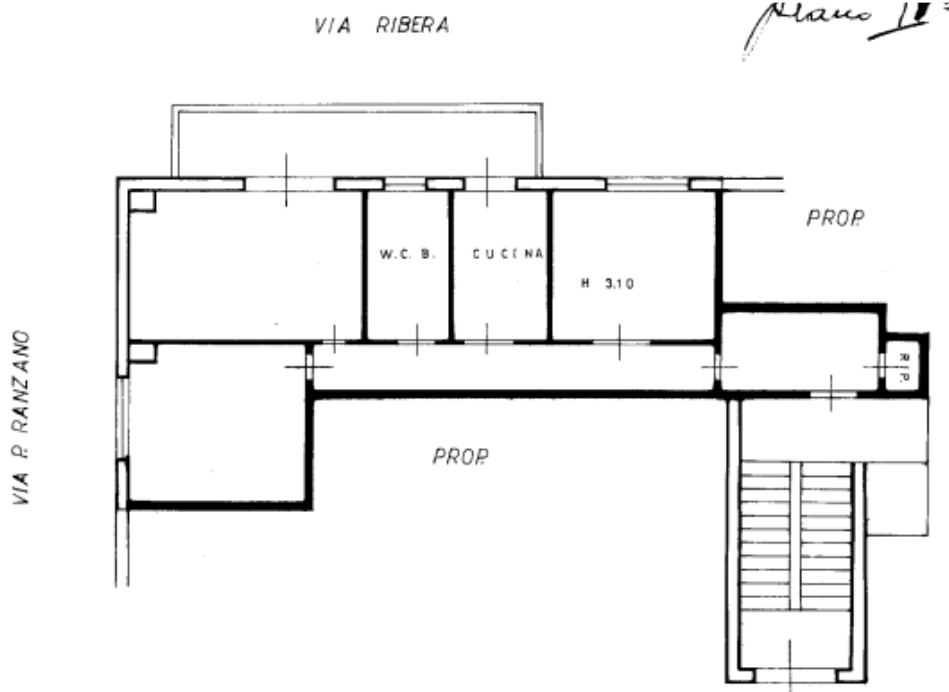
Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità esistenti tra la situazione reale dei
luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, riguardanti:

1. Chiusura parziale del balcone con veranda di metri 6,00 x 1,25, realizzata con struttura
in metallo e vetro facilmente rimovibile.
2. Errore di rappresentazione grafica relativa alla porta d'ingresso (nella realtà posizionata
più a sinistra rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale).
3. Errore di rappresentazione grafica (probabile), relativo al posizionamento del muro
perimetrale su via Ribera. Nella planimetria catastale infatti il suddetto muro è
rappresentato come traslato di 30 cm (riducendo la superficie dell'appartamento) ed il
balcone risulta infatti più grande, ovvero più profondo sempre di 30 cm. Sembrerebbe
pertanto o un errore tecnico di rilievo, o una deformazione del precedente foglio
cartaceo depositato al catasto.

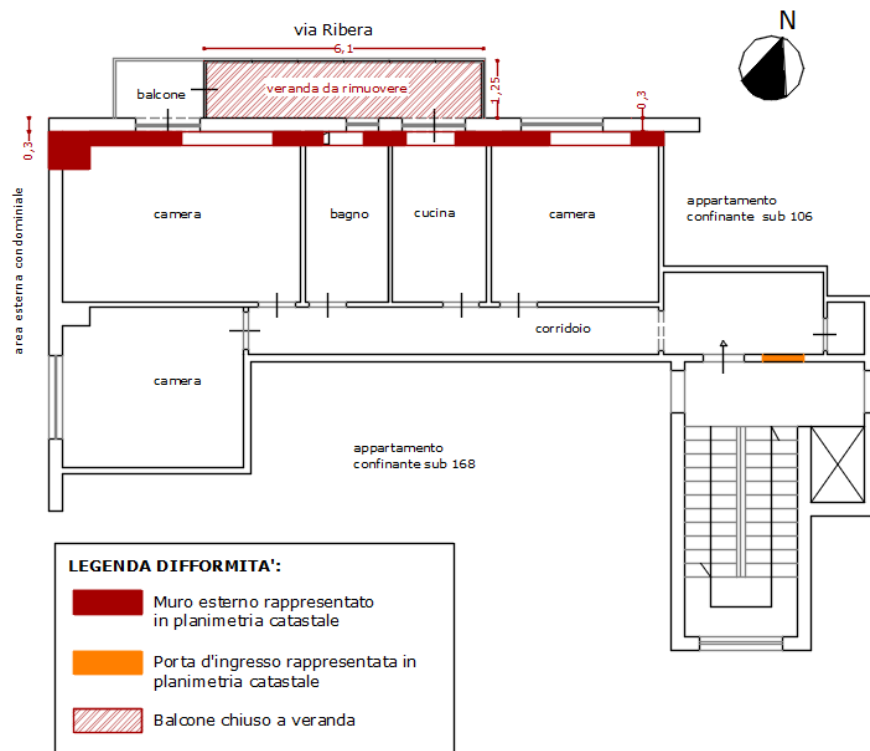
La suddetta veranda va rimossa in quanto non regolarizzabile (secondo il regolamento
comunale non si possono realizzare verande prospicienti su pubbliche vie), mentre per gli
errori di rappresentazione grafica è possibile aggiornare la planimetria catastale tramite
presentazione di DOCFA presso gli Uffici del N.C.E.U. del Territorio di Palermo.



Costi per la regolarizzazione catastale da detrarre al valore di stima (presentazione di DOCFA): **€ 500,00** (intesi incluso IVA e oneri di legge vari).



Estratto planimetria catastale del 30.06.1972 (All. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 2)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ubicato in Palermo, via Ribera n°18, scala B, piano 4° salendo le scale di fronte, con ascensore; è composto da ingresso, corridoio, tre camere, bagno completo di doccia, cucina, balcone parzialmente chiuso a veranda; confinante a nord-ovest con la via Ribera, a sud-est con il vano scala e con appartamento sub 168, a sud-ovest con area esterna condominiale e a nord-est con appartamento identificato in catasto al sub 106; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 51, particella 681, sub 107; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale tranne che per la presenza della veranda (non sanabile e da rimuovere) e di errori di mera rappresentazione grafica, da regolarizzare presentando idoneo DOCFA al catasto. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

La relazione notarile ricopre i passaggi oltre il ventennio antecedente il pignoramento, ma non risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in quanto si limita a nominare a l'atto di compravendita del 1989 con cui il debitore acquista dal proprietario precedente.

La scrivente esperta stimatrice, pertanto, ha provveduto ad eseguire le visure degli atti di compravendita anche degli atti oltre il ventennio presso l'archivio notarile di Palermo.

Di seguito vengono riportati tutti i passaggi di proprietà a ritroso sino all'atto di acquisto del terreno su cui sorge il fabbricato:

1. Al debitore esecutato l'immobile pignorato è pervenuto per atto del 29/04/2011 redatto dal notaio Scoccianti Sandro, repertorio n. 315505/55930, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/05/2011 al numero gen.23404 e numero part. 16708 da _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in rettifica alla seguente formalità di cui al punto 2).



2. Atto del 26/06/1989 Pubblico ufficiale GIAMBALVO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 154782 Registrazione n. 7788 registrato in data 17/07/1989, con cui il debitore ha acquistato da _____ . Tale atto è stato rettificato con atto di cui al soprastante riportato al punto 1), in quanto vi si riportava il numero di sub 187 anziché il sub 107 catastale corretto (v. visure catastali). L'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare visura e richiedere copia del suddetto atto presso l'archivio notarile di Palermo (**All.6**).
3. Con atto del 28/07/1975 redatto dal notaio Lucio Fernandez, rep. n.265081, registrato a Palermo il 18/08/1975 al n. 13417 e trascritto in Palermo il 4/08/1975 ai nn.22812/18589, il sig. _____ ha a sua volta acquistato il bene pignorato dai sigg.ri _____
_____ In tale atto si legge che il sub catastale è ancora il 187 (oggi corrispondente al sub 107).
4. Con atto di vendita del 21/08/1972 redatto dal notaio Stefano Re, repertorio n.38739 e registrato a Palermo il 28/08/1972 al n. 12266 i suddetti sigg.ri _____
_____ comprano dal sig. _____
_____ In tale atto si legge che l'immobile *“non è ancora riportato al NCEU di Palermo perché di recente costruzione, mentre l'edificio del quale esso fa parte ricade sulla particella 681/a del foglio di mappa 51 del Catasto Terreni di Palermo, ed è stato denunziato all'UTE di Palermo con scheda numero D n. 0836138, registrato il 01/07/1972 al n. 6055”*.
5. Con atto di vendita del 2/04/1964 redatto dal notaio Francesco Sparti di Palermo, repertorio n.79176, registrato a Palermo il 14/04/1964 al n. 15489, il suddetto sig _____ (tramite il mediatore sig _____ compra l'immobile dai sigg. _____ (che interviene anche per _____ soci della società “_____ costituita a Palermo con atto del 4/11/1950) e _____ (che interviene anche per _____
_____ Il bene descritto in tale atto è un *“appartamento di nuova costruzione sito a Palermo in via Ribera n.18, Lotto C, piano 4°, a sinistra, salendo le scale di fronte, composto da sala, tre stanze, cucina, gabinetto con bagno e ripostiglio”*.



6. Con atto del 25/01/1962 redatto dal notaio Castellini repertorio n°47466 raccolta 11248, registrato a Palermo il 5/02/1962 al n. 8856, la società _____ (ovvero _____ socio al 50% della suddetta società, e _____ n.q. di procuratore di _____ “vedova di _____ con adesione delle figlie _____ socio per l'altro 50% della società _____) ha acquistato dai sigg. _____ il terreno su cui ha successivamente eseguito i lavori di costruzione dello stabile di cui fa parte l'appartamento pignorato.
7. Nel suddetto atto del 1962 si legge che il lotto di terreno è pervenuto ai signori _____ per successione del loro padre _____ , giusta denuncia n.2 volume 1607 del 3/09/1958.
8. _____ a sua volta aveva acquistato il lotto dal fallimento della società _____ giusto atto del 3/04/1933 in notar Romano di Palermo, dove si dichiarava che il bene (terreno libero da costruzioni) non era stato prima di quel momento ad altri venduto, donato, ipotecato o alienato in nessun modo. Nell'atto i compratori si obbligavano *a costruire entro i termini di legge, case di civile abitazione non di lusso.*

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La sottoscritta CTU ha richiesto le informazioni relative alla Licenza di Costruzione ed i relativi grafici di progetto all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo **(All. 7)**.

L'immobile fa parte di un edificio condominiale suddiviso in quattro lotti (A, B, C, D, E). Il Lotto E riguarda il lotto centrale, con le due portinerie (una con accesso dalla via Ribera e una dalla via Lascaris). I Lotti B e C hanno accesso dalla via Ribera n°18, mentre i Lotti A e D hanno accesso dalla via Lascaris. Il bene pignorato in oggetto fa parte del Lotto C.

L'edificio è stato costruito dalla Ditta “ _____ e _____ ” con **Licenza Edile n. 1708 del 5/12/1961** (progetto approvato dalla C.E. il 9/11/1961) e successiva **Licenza Edile in variante n. 1025 del 23/08/1963** (progetto approvato dalla C.E. il 23/07/1963).



Gli unici elaborati grafici di progetto rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo sono relativi alla prima Licenza Edile del 5/12/1961, e corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di un vano che è stato accorpato all'adiacente sub 106 e allo spostamento di tramezzi e vani porta. Di tali varianti non è stato possibile trovare riscontro negli elaborati grafici approvati con Licenza Edile del 23/08/1963 (in quanto non reperibili presso l'ufficio di competenza). Tuttavia nel **rapporto di abilità del 25/10/1963** la descrizione dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi, e in esso inoltre si riporta: *“la costruzione è conforme ai progetti approvati”*.

Anche la descrizione dell'immobile riportata nel **Certificato di Abitabilità n. 15703 rilasciato dal Sindaco di Palermo il 14/12/1963** corrisponde allo stato di fatto.

Le difformità riscontrate pertanto riguardano esclusivamente il raffronto con la planimetria catastale **così come riportato in risposta al quesito n°3**, ovvero:

1. Chiusura parziale del balcone con veranda di metri 6,00 x 1,25, realizzata con struttura in metallo e vetro facilmente rimovibile; tale opera non può essere sanata ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003, in quanto trattasi di veranda prospiciente su pubblica via, e pertanto va rimossa. I costi per la rimozione della veranda (**All. n.10** – Computo Metrico Estimativo) e per l'adeguamento degli impianti a norma di legge vigente vengono riepilogati nella seguente tabella.

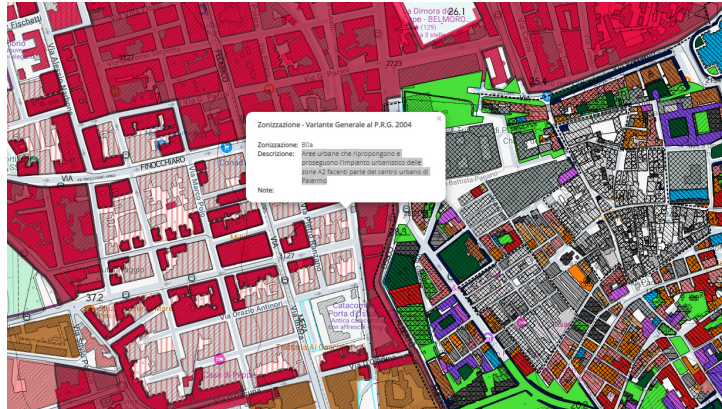
Costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile da detrarre al valore di stima

Costo per la rimozione della veranda risultante dal Computo Metrico Estimativo <i>Calcolo € 757,40 + 10% Iva = € 850,00 arrotondato per eccesso</i>	€ 850,00
Certificazione impianti elettrico e idrico incluso lavori di adeguamento (<i>intesi incluso IVA e oneri di legge vari</i>).	€ 1.000,00
Totale	€ 1.850,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona B0a, ovvero in una area urbana che ripropone e prosegue l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo.





Estratto della Variante Generale al P.R.G. di Palermo - 2004

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato da soggetti terzi (**Ail.3** - verbale di sopralluogo) con regolare contratto di locazione del 01.01.2006, (**Ail.8**) registrato a Bagheria il 18.07.2006 al n. 1522 serie 3, pertanto opponibile alla procedura.

Il detto contratto di locazione prevede una durata di anni 4 + 4 dal 01.01.2006 al 31.12.2009, con rinnovi taciti di ulteriori quattro anni, e, quindi, risulta rinnovato fino al 31.12.2025. Il custode Avv. Guido Longo, con lettera raccomandata a/r del 01.01.2024 ha provveduto a dare disdetta del detto contratto di locazione per la prossima scadenza del 31.12.2025.

Il canone annuo di locazione indicato nel suddetto contratto è pari ad € 3.600,00.

Di seguito si riporta il calcolo del valore locativo di mercato:

Superficie utile convenzionale (per il calcolo si veda la planimetria – **Ail. 2**): mq 83,00

Valore locativo medio secondo l'OMI aggiornato al secondo semestre del 2023: € 5,45/mq

Calcolo valore locativo di mercato attuale: mq 83 x € 5,45 = 452,35 x 12 mesi = **€ 5.428,20 annui.**

Pertanto, se $€ 5.428,20 : 3 = € 1.809,40$, allora il canone di locazione annuo di € 3.600,00 stabilito nel contratto di locazione **non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato annuo.**



QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 1.850,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Esiste un condominio costituito, con un regolamento condominiale che si allega alla presente relazione **(All. 9)**

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **10/07/2024 (All. 4)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 28/06/2011 - Registro Particolare 5254 Registro Generale 32690 Pubblico ufficiale SCOCCIANI SANDRO Repertorio 315856/56078 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE del 06/07/2016 - Registro Particolare 3399 Registro Generale 26570 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1064 del 23/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE del 23/04/2024 - Registro Particolare 16104 Registro Generale 20123 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 3881 del 30/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla visura catastale **(All. 5)** il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Esiste un condominio costituito con regolamento condominiale **(All. 9)**. Vi è un'autoclave e la relativa cisterna. Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa **euro 285,00 annui oltre i consumi dell'acqua**. Vi sono delle spese straordinarie deliberate il 23/05/2024 per opere di adeguamento dell'ascensore (istituendo un fondo cassa mensile di € 2.500,00 per ogni scala da dividere secondo i millesimi) e per la pratica di prevenzione incendi. Vi sono delle spese condominiali per spese straordinarie non pagate relativo al periodo gennaio-settembre 2024, pari ad € 474,67 **(All. 9)**. L'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (ai sensi dell'art. 63 - disposizioni per l'attuazione del C.C.)

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima adottato: al fine di determinare il valore venale del bene pignorato è stato adottato il metodo sintetico comparativo, che si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame.



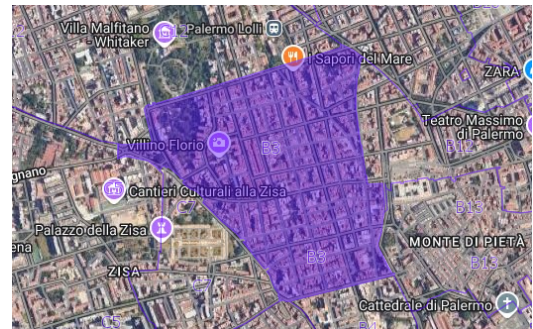
Per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione estrapolati da:

1. valori riportati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre dell'anno 2023 (v. tabella sotto riportata);
 2. valori riportati su Borsino Immobiliare.it di abitazioni ubicati in zona;
- Confrontando i diversi valori, e facendone una media, si è verificata in tal modo la plausibilità del valore più probabile.

Di seguito si riportano le tabelle utilizzate.

1. Valori OMI secondo semestre 2023 (Comune di Palermo, zona B3/centrale- Regina Margherita, Re Federico, Finocchiaro Aprile, Marco Polo):

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.450
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1.150
Box	Normale	1.200	1.450



Date le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e i servizi ad esso connessi, qui è da considerare il **valore medio OMI** per “abitazioni di tipo economico” **pari ad € 1.225/mq** (val. max € 1.150 + val. min. € 780 : 2 = € 965/mq).

2. Valori BORSINO IMMOBILIARE attuali (Comune di Palermo, zona Regina Margherita, Re Federico, Finocchiaro Aprile, Marco Polo):

 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo <i>Euro</i> 880	Valore medio <i>Euro</i> 1.111	Valore massimo <i>Euro</i> 1.342



Date le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e i servizi ad esso connessi, qui è da considerare il **valore medio** per “abitazioni in stabili di 2° fascia” **pari ad € 1.111/mq.**

Calcolo del valore medio di mercato per metro quadrato:

Dalla media dei due valori sopra ricavati (valore OMI + valore Borsino Immobiliare) si ottiene il valore medio di mercato così calcolato:

$$(\text{€ } 965 + \text{€ } 1.111) : 2 = \text{€ } 1.038/\text{mq}$$

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **92,00 mq** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (per il calcolo effettuato si veda **allegato n.2** - planimetrie):

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata vendibile * arrotondata per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.
Appartamento	89,15 mq	1	89,15 mq
Balcone	10,60 mq	0,30	3,18 mq
Totale superficie commerciale			92,33 mq

*** Coefficiente utilizzato** ai fini della determinazione della superficie commerciale: *La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: Agenzia del territorio – Manuale d'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).*

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal sito della Borsino Immobiliare soprariportati, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 95.838,54** (calcolo: $\text{mq } 92,33 \times \text{€ } 1.038 = \text{€ } 95.838,54$).

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 1.850,00**
- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 500,00**
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 200,00**
- Costi di eventuali affrancazioni: ///



Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.550,00.**

$V = € 95.838,54 - € 2.550,00 = € 93.288,54.$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 93.288,54 (novantatremiladuecentottantotto/54 euro).**

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%.**

Pertanto: $€ 93.288,54 - 5\% \text{ di } € 4.664,43 = € 88.624,11$ (che si arrotondano in $€ 89.000,00$)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA

Il prezzo a base d'asta del bene **pignorato per l'intera proprietà** è pari a **euro 89.000,00.**

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Fotografie
ALLEGATO 2	Planimetrie
ALLEGATO 3	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 4	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 5	Visure, planimetria e foglio di mappa catastali
ALLEGATO 6	Atto di compravendita del 1989
ALLEGATO 7	Documentazione Edilizia Privata
ALLEGATO 8	Contratto di locazione
ALLEGATO 9	Documentazione condominiale
ALLEGATO 10	Computo Metrico Estimativo per rimozione veranda
ALLEGATO 11	Visura catasto energetico per APE
ALLEGATO 12	Certificati Ufficio Anagrafe
ALLEGATO 13	Comunicazioni varie

Palermo, data 14.10.2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Barbara Fogazza

