

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 153/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Stefania Martino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 153/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE
AMCO – Asset Management Company S.p.A.
(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Francesco Surdi)
contro
DEBITORI ESECUTATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE D'ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo, via Bartolomeo Sirillo n.1, con accesso esclusivo dal civico 4 della via Nicolò Alongi, ubicato al piano rialzato a sx salendo la scala, int.2.
(foglio 86 particella 756 subalterni graffati 19 e 3 - Cat.A/3)



Esperto stimatore: Arch. Stefania Martino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 07.06.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Stefania Martino, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3161 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10.06.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del 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. Giuseppe D'Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 26.06.2024.

In data 09.07.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario alla presenza di entrambi gli esecutati. Durante il sopralluogo, veniva effettuato il rilievo dell'immobile e redatta adeguata documentazione fotografica. Veniva comunicato dagli esecutati e messo a verbale, il seguente indirizzo PEC, per la trasmissione della relazione peritale e precisamente: [REDACTED]

In sede di sopralluogo è stato riferito dai proprietari che non vi è condominio costituito e che le spese condominiali ordinarie sono minime ed ammontano ad € 10/mese e non ci sono quote non pagate. E' stata inoltre fornita copia del titolo di provenienza (compravendita). Segue il verbale di sopralluogo. (All.1).

Il deposito della presente relazione è stato comunicato agli esecutati (all'indirizzo Pec messo a verbale), al creditore precedente e al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata, trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (All.2).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile, pertanto la presente relazione riguarda il lotto di vendita Unico.



L'immobile del LOTTO UNICO è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, facente parte dell'edificio sito in Palermo, Via Bartolomeo Sirillo n.1, con accesso esclusivo dal civico n.4 della via Nicolò Alongi, ubicato al piano terra rialzato a sinistra salendo la scala, interno 2, composto da sei vani catastali, con pertinenziale giardinetto retrostante; confinante con le dette vie, con vano scala e con proprietà [REDACTED], censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 86, mappali graffati 756 sub. 3 e 756 sub 19, via Nicolò Alongi n.4 e via Bartolomeo Sirillo n.1, piano T, int.2, z.c. 2, cat.A/3, cl.6, vani 6, R.C. € 340,86.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati, [REDACTED] (1/2 di p.p.) e [REDACTED] (1/2 di p.p.) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in loro titolarità in forza di

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.11.2010 Rep. 6797 Racc. 4077 in Not. Falcone Giovanna, trascritto a Palermo il 12.11.2010 ai nn.60867/39813, da potere di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/4 di p.p. in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/4 di p.p. in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti di 2/4 di p.p. in regime di separazione legale dei beni. (All. 7).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (All. 4).

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. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.





Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto Unico è costituito da un appartamento sito in Palermo, Via Bartolomeo Sirillo n.1. con accesso esclusivo dal civico n.4 della via Nicolò Alongi, ubicato al piano terra rialzato a sinistra salendo la scala, interno 2, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 86 mappali graffati 756 sub 3 e 756 sub 19, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 129 (escluse aree scoperte mq 109).

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Zona Brancaccio

Caratteristiche strutturali: Struttura mista composta da muratura e cemento armato.

Accessi: Via Bartolomeo Sirillo n.1 (piano terra rialzato a sx salendo la scala, interno 2) e accesso esclusivo dal civico n.4 della via Nicolò Alongi.

Confini: con via Bartolomeo Sirillo, con appartamento limitrofo censito alla p.lla 756 sub 4 e 20 graffati, con Via Nicolò Alongi e con appartamento limitrofo censito alla p.lla 756 sub 29 (ex sub 2 graffato al 12).

Pertinenze: Area esterna esclusiva estesa mq 153, alla quale si accede anche dal cancello pedonale ubicato al civico 4 di Via Nicolò Alongi.

Dotazioni condominiali: Diritto pro-quota sulle parti del fabbricato comuni ai sensi dell'art 1117 e seguenti C.C.

Composizione interna: Ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina in veranda realizzata in muratura oltre lavanderia, realizzata chiudendo porzione di area esterna coperta, due camere, due servizi igienici, un ripostiglio, un balcone su via Bartolomeo Sirillo e area esterna pertinenziale con accesso esclusivo da via Nicolò Alongi n.4, con una zona orto e la rimanente porzione pavimentata, nella quale è stato realizzato un locale di sgombero, un servizio igienico ed una tettoia con cucina esterna.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Buono stato di manutenzione – Impianti adeguati alla normativa vigente (immobile ristrutturato nel 2011)

Attestato di prestazione energetica: No - Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 150,00.

Fotografie dei luoghi



Via Bartolomeo Sirillo n. 1 (edificio censito alla p.lla 756)



Individuazione appartamento p. rialzato a sx - Lotto Unico



Portone di ingresso civico 1di via Bartolomeo Sirillo



Androne - Vano scala

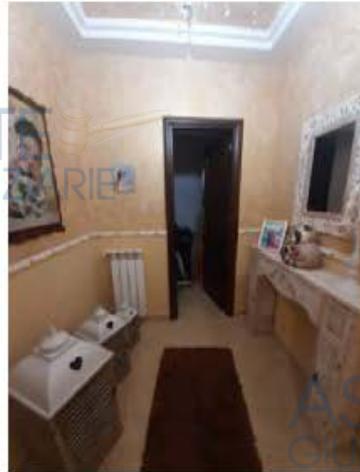


Porta di ingresso salendo a sx





Ingresso



Zona soggiorno vicina all'ingresso



Balcone su via Bartolomeo Sirillo





Corridoio



Servizio igienico con vasca



Camera 2



Servizio igienico con doccia



Camera 3 (matrimoniale)



Corridoio (veduta verso ingresso)





Zona soggiorno collegata alla cucina in veranda



ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona soggiorno collegata alla cucina in veranda



Cucina in muratura realizzata in veranda



Lavanderia (realizzata nel terrazzo coperto- chiuso abusivamente) dei gradini



Corte esterna alla quale si accede scendendo





Area esterna di pertinenza



Copertura in legno di parte della area esterna di pertinenza in cui è stata realizzata cucina esterna



Servizio igienico e locale di sgombero realizzati chiudendo abusivamente porzione della corte esterna

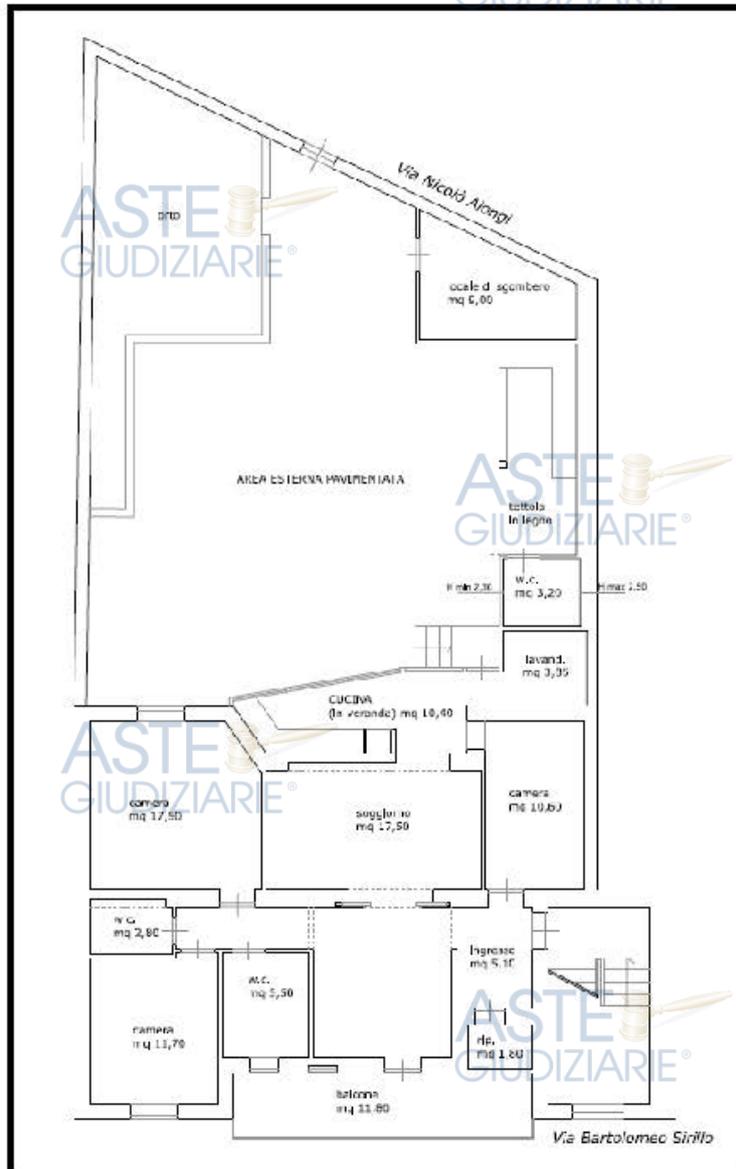




Area esterna pavimentata e in parte adibita ad orto



Ingresso esclusivo da Via Nicolò Alongi n.4



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: mq 90,00

Superficie coperta: mq 109,00

Superficie commerciale: mq 133

Altezza utile interna: mt 3,20

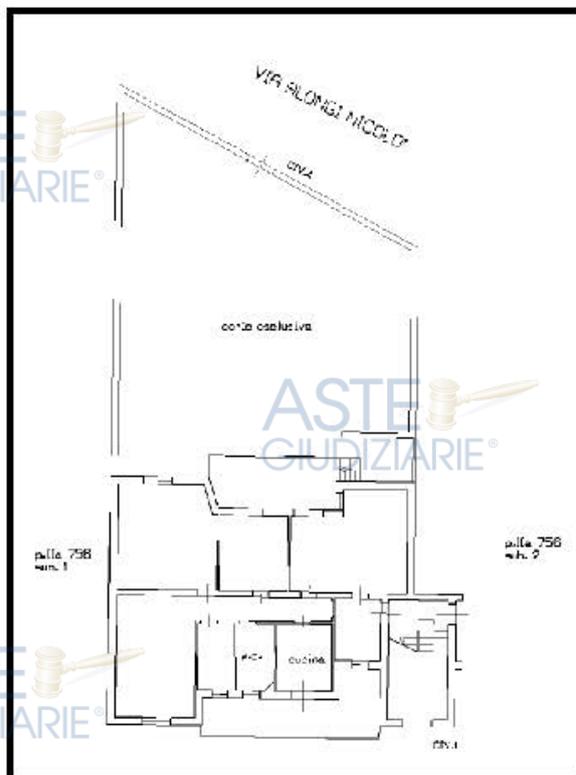
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 86, mappali graffiati 756 sub. 3 e 756 sub 19, via Nicolò Alongi n.4 e via Bartolomeo Sirillo n.1, piano T, int 2, z.c. 2, cat A/3, cl.6, vani 6, R.C. € 340,86.

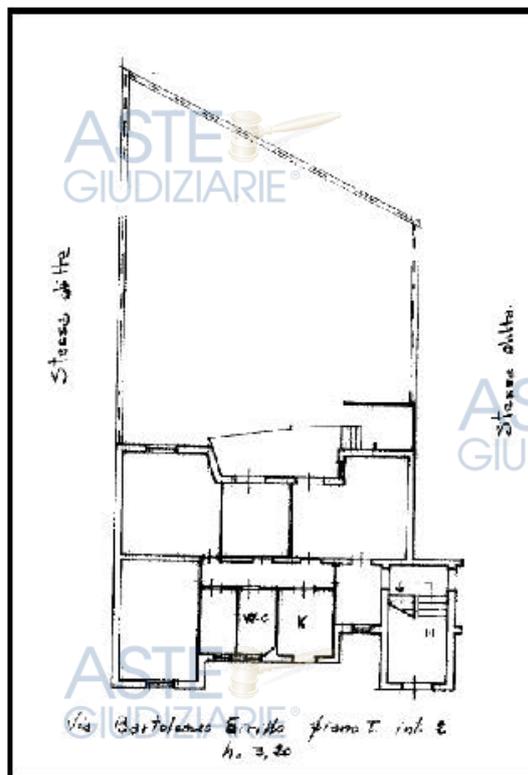
La visura catastale storica (All. 4), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] (Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni); [REDACTED] (Proprietà *1/2
in regime di separazione dei beni*).

Planimetria catastale: Tra la planimetria storica originaria e quella attuale l'unica
differenza riscontrata è l'apertura di un cancelletto pedonale su via Nicolò Alongi.

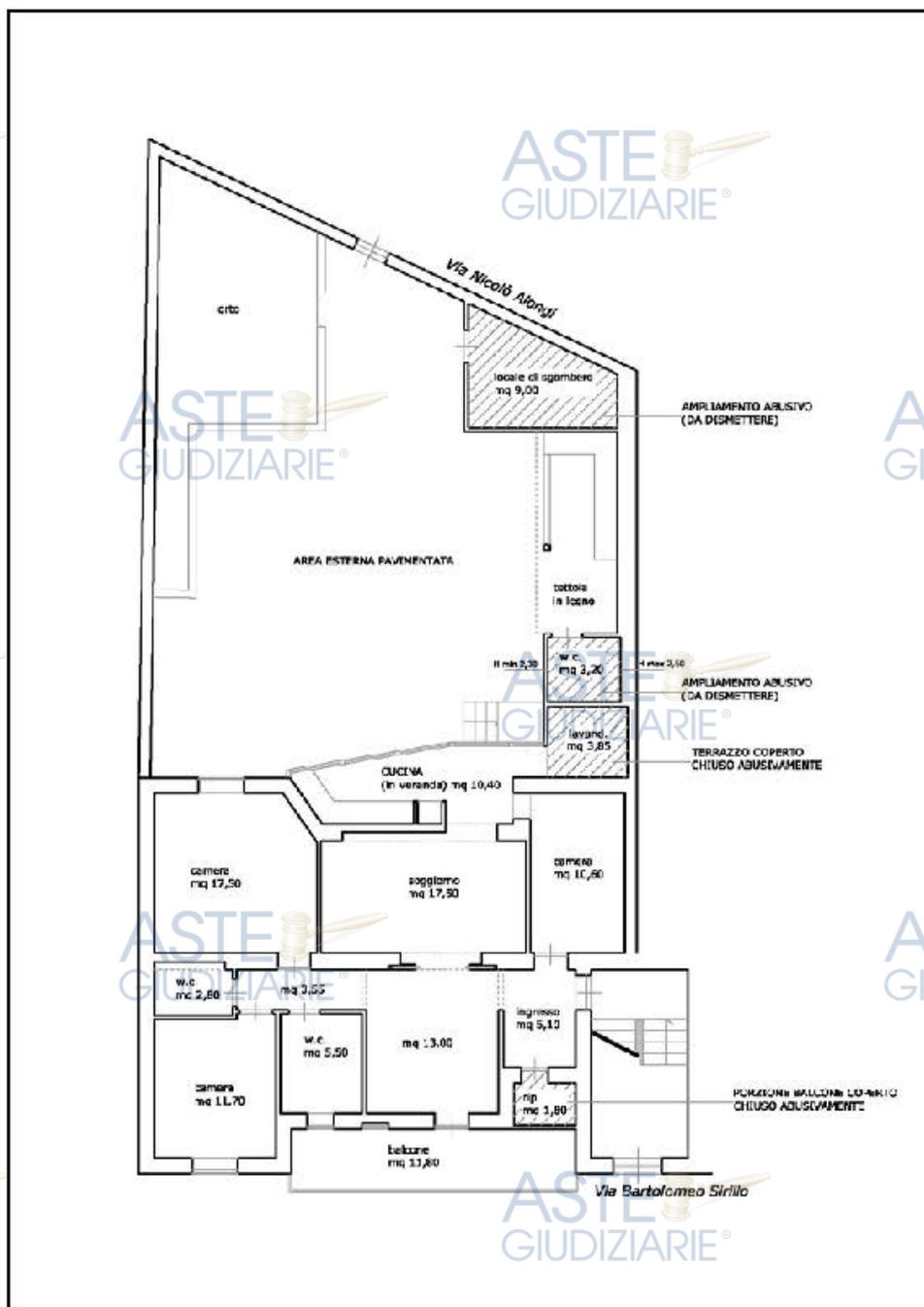


Planimetria catastale attuale
(con inserimento accesso esclusivo da via N. Alongi)



Planimetria catastale storica

Si riscontrano invece numerose difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato attuale dei luoghi per cui si rimanda al capitolo della regolarità edilizia. A seguito della regolarizzazione edilizia delle difformità (unicamente di quelle sanabili) si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale tramite procedura Docfa.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 5)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Bartolomeo Sirillo n.1, ubicato al piano terra rialzato a sinistra salendo la scala, interno 2, con accesso esclusivo dal civico n.4 della via Nicolò Alongi, composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina in veranda oltre lavanderia, due camere, due servizi igienici, un ripostiglio, un balcone su via Bartolomeo Sirillo e area esterna pertinenziale (con accesso esclusivo da via Nicolò Alongi n.4), estesa mq 153 nella quale sono stati realizzati senza titolo edilizio: un locale di sgombero, un servizio igienico ed una tettoia con cucina esterna; confinante con via Bartolomeo Sirillo, con appartamento limitrofo censito alla p.lla 756 sub 4 e 20 graffati, con Via Nicolò Alongi e con appartamento limitrofo censito alla p.lla 756 sub 29 (ex sub 2 graffato al 12); censito al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 86, mappali graffati 756 sub. 3 e 756 sub 19**, via Nicolò Alongi n.4 e via Bartolomeo Sirillo n.1, piano T, int.2, z.c. 2, cat.A/3, d.6, vani 6, R.C. € 340,86.

L'immobile costituisce alloggio di Edilizia residenziale pubblica, realizzato dal **Comune di Palermo**, anteriormente al 1° settembre 1967, ai sensi della L.R. n.26/1963 e n.21/1975, nel rispetto della normativa urbanistica, in particolare su lotto di terreno pervenuto giusta decreto di occupazione definitiva emesso dal Prefetto di Palermo il 17 ottobre 1962, registrato a Palermo il 5 novembre 1962 al n.5918 e determinazione dirigenziale n.385 del 12.11.2003. Il Comune di Palermo ha deliberato la cessione in proprietà del predetto immobile, giusta deliberazione della G.M. n.4663 del 29/12/1988, resa esecutiva il 06/04/1989 n.3268/D e ciò in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nelle L.R. n.26/1963 e n.21/1975 e successive integrazioni e modificazioni.

Si precisa che, pur trattandosi di alloggio di Edilizia residenziale pubblica, nessuna prelazione è prevista in favore del Comune come da Comunicazione Prot AREG/1577266/2024 del 29/10/2024 della "Gestione del Patrimonio" del Comune di Palermo e come confermato dalla normativa di riferimento (L.26/63) indicata nel relativo atto di compravendita del Comune, che non prevede vincoli alla vendita se non quelli disciplinati dall'art.9 tra cui non è incluso l'esercizio del diritto di prelazione in favore di Enti pubblici.

Successivamente alla realizzazione della costruzione, si è proceduto all'apertura di un cancello pedonale nel giardino di pertinenza dell'immobile, prospiciente su Via Nicolò Alongi, giusta **Autorizzazione Edilizia n.1363-05 p/209 pr/234665 prot. 06/10/2005**.

In epoca successiva, e precisamente dopo il 2010 (data atto di provenienza degli attuali esecutati) l'immobile è stato oggetto di un **intervento di ristrutturazione totale realizzato senza alcun titolo edilizio**; la ristrutturazione ha interessato la distribuzione interna, con modifiche della tramezzatura e interventi nella muratura portante, ed anche il giardino nel quale sono stati realizzati corpi abusivi.

Sono stati conteggiati gli oneri per regolarizzare le opere sanabili (SCIA in sanatoria - ex art.37 D.P.R. 380/01) e gli oneri di demolizione degli abusi non sanabili, per cui si rimanda al capitolo sulla regolarità edilizia.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia (SCIA in Sanatoria € 6.200,00 + regolarizzazione veranda art.20 L.4/2003 € 2.000,00), gli oneri per la demolizione dei corpi abusivi non sanabili (€ 6.000,00), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 500,00) e a quelli per la redazione dell'Ape (€ 150,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 116.000,00 (*centosedicimilaeuro*)

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

La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, è pervenuta a [REDACTED] (1/2 di p.p.) e [REDACTED] (1/2 di p.p.), giusta atto di compravendita del 09.11.2010 Rep. 6797 Racc. 4077 in Not. Falcone Giovanna, trascritto a Palermo il 12.11.2010 ai nn.60867/39813, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/4 di p.p. in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

per i diritti di 1/4 di p.p. in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 2/4 di p.p. in regime di separazione legale dei beni.

A loro volta, ai sig.ri [REDACTED] la quota complessiva indivisa di 12/24 dell'immobile, è pervenuta per atto di compravendita del 15.12.2004 Rep.n.43205/19929, in Not. Bonomo Maria di Palermo, trascritto il 17.12.2004 ai nn. 62326/38390, da potere di [REDACTED]



[REDACTED] (2/24 di p.p.), [REDACTED]
[REDACTED] (2/24 di p.p.), [REDACTED]
[REDACTED] (2/24 di p.p.), [REDACTED]
[REDACTED] (6/24 di p.p. in regime di separazione
legale dei beni).

A loro volta, ai sig.ri [REDACTED] (1/12 di p.p.), [REDACTED] (1/12 di p.p.),
[REDACTED] (1/12 di p.p.), [REDACTED] (1/4 di p.p. in regime di comunione
legale dei beni), [REDACTED] (1/4 di p.p. in regime di separazione legale dei beni),
[REDACTED] (1/4 di p.p. in regime di separazione legale dei beni), (in qualità di eredi
della sig.ra [REDACTED] locataria) l'intero immobile (alloggio di Edilizia
residenziale pubblica realizzato ai sensi della L.R. n.26/1963 e n.21/1975) è pervenuto
per atto di compravendita del 05.03.2004 Rep. N.104987/10297, in Not.Zalapi Giorgio,
trascritto a Palermo il 05.04.2004 ai nn.15845/10372, **da potere del Comune di Palermo**,
con sede in Palermo, c.f. 80016350821. Il Comune di Palermo ha deliberato la cessione in
proprietà del predetto immobile, giusta deliberazione della G.M. n.4663 del 29/12/1988,
resa esecutiva il 06/04/1989 n.3268/D e ciò in piena conformità e con l'osservanza delle
norme contenute nelle L.R. n.26/1963 e n.21/1975 e successive integrazioni e
modificazioni. Detto immobile era condotto in locazione dalla sig.ra [REDACTED],
[REDACTED], giusta contratto di locazione del 29.07.1967 registrato
il giorno 01.08.1967 al n.9280; in data 21.01.2002 è deceduta la sig.ra [REDACTED]
lasciando quali eredi i figli [REDACTED]
[REDACTED] (deceduto in data 31.07.2003, con eredi la moglie [REDACTED] ed
i figli [REDACTED]).

Al Comune di Palermo l'area su cui sorge l'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, è pervenuta in forza
di decreto di occupazione definitiva emesso dal Prefetto di Palermo il 17 ottobre 1962, registrato a Palermo
il 5 novembre 1962 al n.5918 e determinazione dirigenziale n.385 del 12.11.2003.

Trattandosi di Alloggio di Edilizia residenziale pubblica, si precisa che è stata presentata a
mezzo mail del 21/10/2024 **richiesta di verifica esistenza o estinzione diritto di
prelazione** per l'immobile oggetto della presente perizia, alla "Gestione del Patrimonio"
del Comune di Palermo, e che il *Comune di Palermo - Area del Patrimonio delle Politiche
Ambientali e Transizione Ecologica Capo Area U.O. Fitti Attivi e Patrimonio disponibile*, a mezzo

Comunicazione Prot AREG/1577266/2024 del 29/10/2024, ha risposto che **nessuna prelazione è prevista in favore del Comune**, così come confermato dalla normativa di riferimento (L.26/63) indicata nel relativo atto di compravendita del Comune, che non prevede vincoli alla vendita se non quelli disciplinati dall'art.9 tra cui non è incluso l'esercizio del diritto di prelazione in favore di Enti pubblici. **(All.11)**

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

L'immobile costituisce alloggio di Edilizia residenziale pubblica, realizzato dal **Comune di Palermo**, anteriormente al **1° settembre 1967**, ai sensi della L.R. n.26/1963 e n.21/1975, nel rispetto della normativa urbanistica, in particolare su lotto di terreno pervenuto giusta decreto di occupazione definitiva emesso dal Prefetto di Palermo il 17 ottobre 1962, registrato a Palermo il 5 novembre 1962 al n.5918 e determinazione dirigenziale n.385 del 12.11.2003. Il Comune di Palermo ha deliberato la cessione in proprietà del predetto immobile, giusta deliberazione della G.M. n.4663 del 29/12/1988, resa esecutiva il 06/04/1989 n.3268/D e ciò in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nelle L.R. n.26/1963 e n.21/1975 e successive integrazioni e modificazioni.

Successivamente alla realizzazione della costruzione, si è proceduto all'apertura di un cancello pedonale nel giardino di pertinenza dell'immobile, prospiciente su Via Nicolò Alongi, giusta **Autorizzazione Edilizia n.1363-05 p/209 pr/234665 prot. 06/10/2005. (All. 8)**

In epoca successiva, e precisamente dopo il 2010 (data atto di provenienza degli attuali esecutati) l'immobile è stato oggetto di un **intervento di ristrutturazione totale** da parte degli attuali proprietari.

Le opere hanno interessato sia la distribuzione interna, con modifiche della tramezzatura, e interventi nella muratura portante; sia il giardino, che è stato oggetto di realizzazione di corpi abusivi.

In particolare si riportano di seguito le difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Variazioni della distribuzione interna con spostamenti delle tramezzature interne, e creazione di un secondo servizio igienico;
- Aperture e/o allargamenti di vani porta nella muratura portante;

- Chiusura in muratura di porzione del balcone su via Bartolomeo Sirillo, realizzando un ripostiglio interno con accesso dall'ingresso;
- Chiusura a veranda del balcone prospiciente il giardino in cui è stata realizzata una cucina in muratura;
- Chiusura in muratura di porzione coperta del giardino, in cui è stata realizzata una lavanderia;
- Realizzazione nel giardino dei seguenti locali abusivi: servizio igienico realizzato adiacente alla lavanderia con copertura in legno e tegole; locale di sgombero realizzato a confine con la via Nicolò Alongi con muratura e copertura in legno e tegole;
- Realizzazione di cucina esterna in muratura con copertura in legno.

Tutti questi interventi sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio.

Il fabbricato ricade in zona "B4b" della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Palermo. Si potrà procedere a regolarizzare la diversa distribuzione interna, con la presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria (ex art.37 D.P.R.380/01), avendo le opere interessato anche la struttura (muratura portante); che è soggetta al pagamento di una sanzione (sanzione minima € 600,00), oltre ai Diritti di Istruttoria (€ 600,00). A tali spese va aggiunta poi la parcella del tecnico/tecnici, compresa la pratica per il N.O. del Genio Civile, avendo la modifica della distribuzione interessato la muratura portante con apertura di vani, per cui si ipotizzano oneri totale per la SCIA in Sanatoria € 6.200,00.

Inoltre occorrerà regolarizzare la chiusura del balcone a veranda (ai sensi dell'art 20 L.4/2003) (opere eseguite), trattandosi di chiusura con struttura precaria (infixo in alluminio), per cui è prevista l'oblazione di € 25,00/mq (mq 10,40 *€ 25,00= € 260) + Diritti di istruttoria per € 150,00; con la stessa pratica si potrà regolarizzare la copertura in legno di una porzione del giardino in cui è stata realizzata cucina esterna (mq 11,00*€50,00 = € 550). Per cui si ipotizzano oneri complessivi per la presentazione della pratica art.20 L.4/2003 pari a € 2.000,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico).

Ma si dovrà contestualmente eliminare la cucina in muratura realizzata in veranda, poiché la cucina non può essere ubicata in veranda, sulla base del Regolamento edilizio comunale e ripristinare la cucina in un altro vano utile.

Non sono invece regolarizzabili le difformità che comportano aumento di volumetria e precisamente:

- Ripostiglio realizzato chiudendo porzione del balcone su via Bartolomeo Sirillo;
- Lavanderia realizzata chiudendo porzione del giardino coperta;
- Servizio igienico realizzato adiacente alla lavanderia con copertura in legno e tegole;
- Locale di sgombero realizzato a confine con la via Nicolò Alongi con muratura e copertura in legno e tegole.

Pertanto, si procederà alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi.

Costi di demolizione pari ad € 2.500,00, oltre ai costi delle opere di ripristino pari ad € 3.500,00, per un totale di € 6.000,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica (*oppure* per la eventuale demolizione) saranno detratti dal valore di stima.

Si dovrà poi procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna. Gli oneri per la regolarizzazione edilizia (SCIA in Sanatoria € 6.200,00 + regolarizzazione veranda art 20 L.4/2003 € 2.000,00), gli oneri per la demolizione dei corpi abusivi non sanabili (€ 6.000,00), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 500,00) e a quelli per la redazione dell'Ape (€ 150,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

RIEPILOGO ONERI

- Oneri per presentazione SCIA in Sanatoria per regolarizzare distribuzione interna € 6.200,00;
- Oneri per regolarizzazione chiusura balcone a veranda € 2.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale € 500,00
- Oneri per redazione di Attestato di prestazione energetica € 150,00
- Oneri di demolizione dei corpi abusivi non sanabili e ripristino dello stato dei luoghi € 6.000,00

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE € 14.850,00, che andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati che lo abitano con la famiglia.

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 14.200,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500** come determinato in risposta al quesito 3.

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

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 **28/10/2024 (All. 10)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di 1° grado del 12.11.2010 ai nn.60868/13186 per un montante di €. 304.000,00 derivante da Contratto di mutuo fondiario del 09.11.2010, Rep.6798 – Racc.4078, a rogito del Not. Dott.ssa Giovanna Falcone di Palermo, a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.”, contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 152.000,00;
- TRASCRIZIONE di atto di pignoramento del 07.04.2023 ai nn. 17065 R. gen. 13694 R. part a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. – dipendente da atto di pignoramento notificato il 21.03.2023 (Uff. Giud. Unep presso Corte D'Appello di Palermo Rep.n.1488) contro [REDACTED];

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

Il bene ricade 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

I proprietari dichiarano che non esiste un Condominio costituito e che le spese ordinarie di gestione ammontano a € 10,00 c.a. mensili (luce e pulizia scala) e non esistono conti in sospeso con i condomini.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per arrivare al più "probabile" valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili esistenti nella medesima zona.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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 **133 mq** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
appartamento	109,00	1	109,00
Veranda	10,40	0,50	5,20
balcone	13,80	0,25	3,45
Area esterna di pertinenza	153,00	0,10	15,30
TOTALE			132,95



Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciale, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari.

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2024*, per il Comune di Palermo, **Fascia/zona**: Periferica/FALSOMIELE-ORETO-GUADAGNA-BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO fornisce per la tipologia "*Abitazioni di tipo economico*", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di € 710/mq ed un massimo di € 920/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la stessa delimitazione, per la tipologia "*Abitazioni in stabili di seconda fascia*", valore di mercato da un minimo di € 653/mq ad un max di € 876/mq, e valore medio € 765/mq.

Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore di mercato medio per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo "*RISTRUTTURATO/ABITABILE*". (cfr. *all.9 - INDAGINE DI MERCATO con COMPARABILI*).

Sulla base dei dati reperiti, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 1.030,00/mq**

mq 133, * € 1.030,00 = € 137.000,00 in c.t.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 14.200,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 14.850,00**

$V = € 137.000,00 - € 14.850,00 = € 122.150,00$



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 122.150,00** (*centoventitremilacentocinquantaeuro*).

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 del 5%

€ 122.150,00 – 5% di € 122.150,00 = **€ 116.000,00 in c.t.**

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutati, Creditore procedente e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale (visura storica, planimetria di impianto e planimetria attuale);
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza e atto di compravendita dal Comune;
8. Documentazione regolarità edilizia
9. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili)
10. Aggiornamento ipotecario
11. Comunicazione "Gestione Patrimonio Comune di Palermo"

Palermo, data 30/10/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Stefania Martino

