

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 182/2024

**CREDITORE PROCEDENTE: AMCO S.P.A. (per essa
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.)**

contro
DEBITORI ESECUTATI:

di seguito denominati (A) e (B)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. . GIUSEPPINA LACCA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

*Immobile sito in Capaci (PA), Contrada Galluzzo - Via Caduti di Nassirya n.1, piano primo,
scala D - N.C.E.U. fg. 3, p.lla 1866, subalterno 37, cat. A/2, vani 6,5*



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con provvedimento del 29.05.2024 notificato via pec in data 31.05.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4437, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 06.06.2024 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. Giuseppina Lacca, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 04/07/2024.

In data 18.07.2024 effettuava, congiuntamente alla custodia giudiziaria, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In detta occasione venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento del mandato conferito. Veniva altresì annotato al verbale redatto a cura della custodia indirizzo email dell'esecutato per l'invio della relazione di stima.

Successivamente venivano avviate ricerche e verifiche tecniche presso gli uffici comunali. Nello specifico gli accertamenti hanno riguardato gli aspetti di regolarità urbanistica/edilizia relativi al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

Dai suddetti accertamenti sono in definitiva emerse alcune opere eseguite in variazione rispetto agli elaborati di cui ai progetti approvati. Dette variazioni non hanno carattere sostanziale in quanto hanno riguardato esclusivamente minori modifiche alla distribuzione interna.

Delle stesse si dirà meglio più avanti, e verranno, inoltre, indicati i costi computati per eventuali ripristini e/o regolarizzazioni.

Detti costi saranno, infine, detratti dal valore di stima.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili costituenti n.1 LOTTO di vendita.

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

“ Appartamento per civile abitazione non avente caratteristiche di lusso, facente parte del complesso immobiliare sito in Capaci, contrada Galluzzo, al quale si perviene per mezzo della nuova strada di piano regolatore, precisamente è l'appartamento al piano primo con ingressi dalla porta a destra e di fronte al pianerottolo salendo la scala D, composto da salone, cucina-soggiorno, tre stanze, due servizi igienici e corridoio di disimpegno. Esso confina con la tromba delle scale, con proprietà della società venditrice e con area soprastante le villette di pertinenza dei piani terra. Riportato in catasto fabbricati del Comune di Capaci al foglio 3, part. 1866, sub.37, contrada Galluzzo s.n.c. piano 1, interno 13 scala D, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, con rendita catastale di euro 503,55”

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati (A) e (B) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in loro titolarità per acquistato in forza di:

- atto di vendita in Notaic Rep. N. 17927/9577 del 10.11.2006, registrato a Palermo il 07.11.2006 al n. 9268 trascritto a Palermo il 18.11.2006 ai nn. 71576/40654 **(All. 1)**.

Si tratta di immobile sito in Capaci (PA), censito in catasto fabbricati al foglio 3 p.lla 1866 sub. 37, categoria A/2 - nella Via Caduti di Nassirya n.1 – scala D – piano 1° (in catasto CONTRADA GALLUZZO SNC - scala D - INTERNO 13 - Piano 1) - Appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale a quattro elevazioni f.t.; sito in zona semicentrale nord del centro urbano di Capaci, facente parte di un complesso residenziale con accesso dalla Via Caduti di Nassirya n.1; composto da salone, cucina-soggiorno, corridoio, tre camere, due servizi, ripostiglio, quattro balconi; catastalmente 6,5 vani – superficie catastale 144 mq – escluse aree scoperte 140 mq; confinante con vano scala e ascensore, altra proprietà complanare, area libera soprastante le pertinenze dei piani terra.

Il diritto reale in capo agli esecutati è pari alla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2), e qui in breve:

Catasto Fabbricati - Comune di Capaci (B645) (PA) - foglio 3, particella 1866, sub.37, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 144 mq, 140 mq escluse aree scoperte, rendita euro 503,55, CONTRADA GALLUZZO n. SNC Scala D Interno 13 Piano 1.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

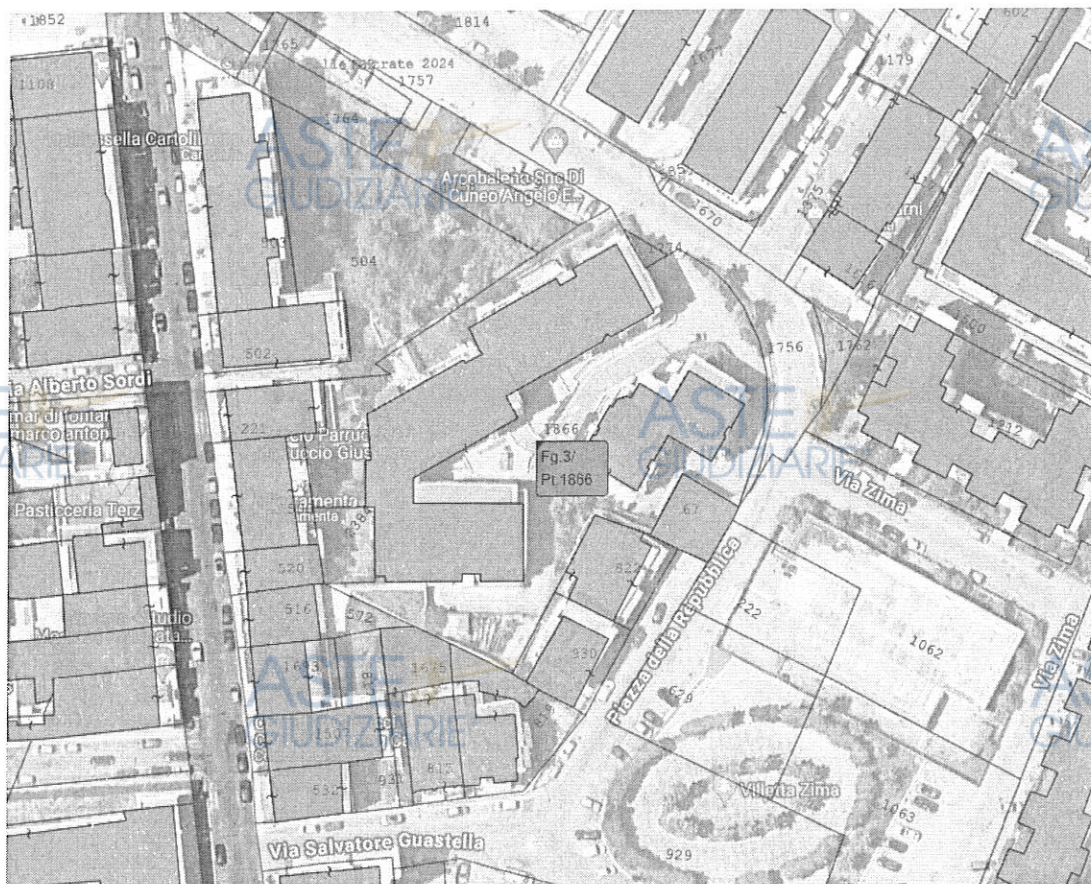
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 2), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto satellitare (da Google Earth)



ASTE GIUDIZIARIE®



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

L'immobile fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, dotato di ascensore, facente parte di un complesso residenziale con accesso principale in corrispondenza del civico n.1 della Via Caduti di Nassirya. Dall'area condominiale posta al piano strada si accede alla scala D, ed altresì a mezzo di scivolo carrabile si accede al piano cantinato ove è ubicato il posto auto coperto di pertinenza dell'immobile. L'immobile in oggetto è censito al C.F. del Comune di Capaci al foglio 3, p.lla 1866, sub.37, categoria catastale A/2, consistenza 6,5 vani.

L'immobile ricade in zona nord del Comune di Capaci, a destinazione prevalentemente residenziale. Il contesto urbano è caratterizzato da fabbricati a più elevazioni fuori terra.

Tipologia: appartamento P1°;

Ubicazione: Via Caduti di Nassirya n.1 /scala D – Capaci (PA);

Caratteristiche strutturali: struttura portante in c.a. – copertura condominiale a falde inclinate;

Accessi: civ.n1 /scala D /piano primo;

Confini: a nord e a sud con villette di pertinenza dei piani terra ed area condominiale; ad est con area condominiale, ad ovest con proprietà aliene complanari e vano scala/ascensore.

Pertinenze/Accessori: n. 4 balconi con affaccio su area condominiale a nord e sud;

Dotazioni condominiali: posto auto coperto n.26 assegnato al piano cantinato – delibera di assegnazione del 22.01.2008 (All. 8);

Composizione interna: doppio ingresso, salone con annesso balcone, corridoio di disimpegno, cucina/soggiorno con annesso balcone, tre camere da letto, di cui due dotate di balcone, wc bagno, wc doccia, due ripostigli. Dotato di posto auto condominiale coperto assegnato al piano cantinato.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile si presenta al suo interno in buone condizioni, a meno di alcuni puntuali fenomeni di umidità presenti nel ripostiglio annesso alla cucina, provenienti dall'adiacente vano servizi; gli impianti sono in buono stato di manutenzione, conformi alle normative vigenti; i prospetti del fabbricato sono intonacati e rifiniti di colore giallo, in buono stato di manutenzione;

Attestato di prestazione energetica: no, costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: €300,00;

24
O
Valeria Coco



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Foto n. 3 – corridoio/disimpegno



Foto n. 4 – salone

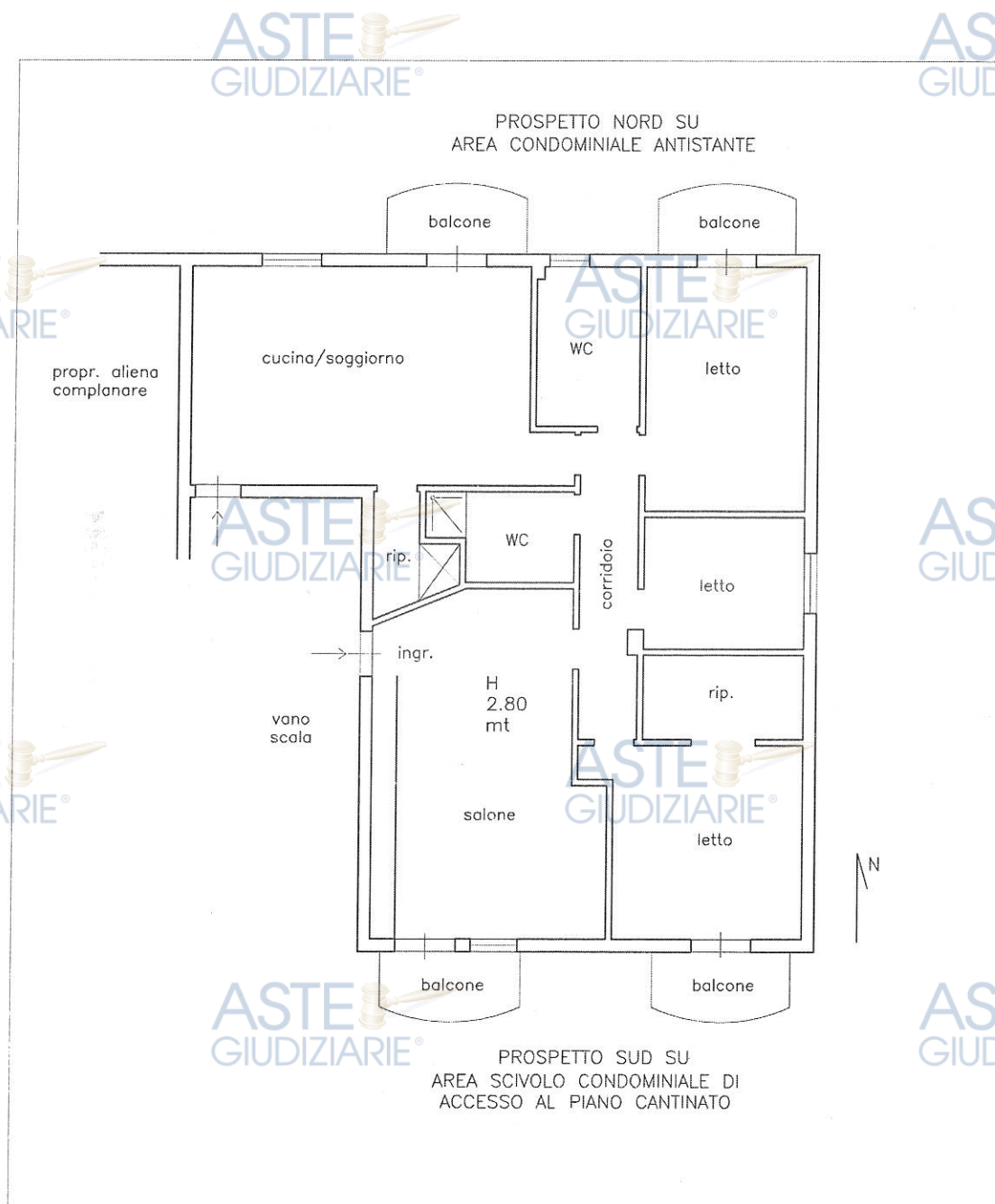


Foto n. 5 – PT camera da letto



Foto n. 6 – PT wc bagno

Di seguito **planimetria di rilievo dello stato dei luoghi** (per la visione alla corretta scala di elaborazione si veda **All.3**):



Superficie utile interna: 140,00 mq

Superficie commerciale: Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni, accessori e pertinenze, non dotate di identificativi autonomi, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso. L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 144,50; la superficie dei balconi è complessivamente pari a mq 14,40.

Considerando per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di ragguaglio pari ad 1/3 per le superfici esterne scoperte, la superficie commerciale sarà infine pari a mq 149,30.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati - Comune di Capaci (B645) (PA) - foglio 3, particella 1866, sub.37, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 144 mq, 140 mq escluse aree scoperte, rendita euro 503,55, CONTRADA GALLUZZO n. SNC Scala D Interno 13 Piano 1.

Le visure catastali (**All.2**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: (A) e (B) proprietà per 1/2 indiviso ciascur

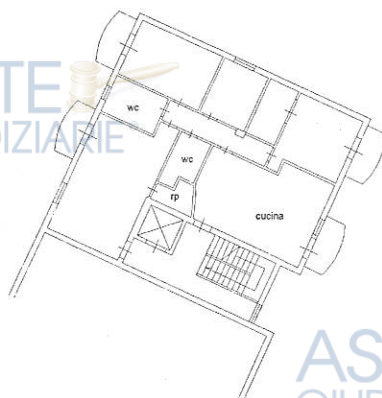
Planimetria catastale: la seguente planimetria catastale (09/06/2006) è conforme rispetto allo stato attuale di luoghi.

Data: 04/17/2024 - n. T225545 - Richiedente: CCOVLR72M46G273I

Dichiarazione protocollo n. PA01070592 del 09/06/2006	
Planimetria di u.i.u.i. in Comune di Capaci	
Contrada Galluzzo civ. SNC	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 3	Isoritto all'aido: Geometri
Particella: 1866	
Subalterno: 37	Prov. Palermo N. 3523

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
h= 2.80



Catálogo dei Fabricati - Situazione al 04/07/2024 - Comune di CAPACCI(B645) - c. Foglio 3 - Particella 1966 - Subalterno 37 >

Data: 04/07/2024 - n. T225545 - Richiedente: CCOVL72M466127M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Planimetria catastale (All. 2)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO
Immobile sito in Capaci (PA), Contrada Galluzzo - Via Caduti di Nassirya n.1, piano primo, scala D - N.C.E.U. fg. 3, p.lla 1866, subalterno 37, cat. A/2, vani 6,5; composto da: doppio ingresso, salone con annesso balcone, corridoio di disimpegno, cucina/soggiorno con annesso balcone, tre camere da letto, di cui due dotate di balcone, wc bagno, wc doccia, due ripostigli; dotato di posto auto condominiale coperto assegnato al piano cantinato. Destinazione d'uso residenziale – Condizioni di manutenzione buone
Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta: concessione edilizia N.10/2003; certificazione di abitabilità prot.N.12559/2016. Necessita regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio in relazione ad alcune variazioni che non hanno carattere sostanziale in quanto hanno riguardato esclusivamente minori modifiche alla distribuzione interna. I costi di regolarizzazione sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui l'immobile è sprovvisto. PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)

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

Il fabbricato è stato acquistato da (A) e (B) in virtù dell'atto di vendita atto vendita del 10/11/2006 - Notaio Dep.n. 17927, registrato a Palermo il 07.11.2006 al n. 9268 trascritto a Palermo il 18.11.2006 ai nn. 71576/40654 (All. 1).

LA RELAZIONE NOTARILE RISULTA COMPLETA CON LA RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA ULTRA VENTENNIO DELLE PARTICELLE DI TERRENO PERVENUTE A SUO TEMPO ALLA , PARTICELLE CHE POI SONO STATE SOPPRESSE GENERANDO L'ENTE URBANO SU CUI LA PREDETTA SOCIETÀ' HA COSTRUITO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO.

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

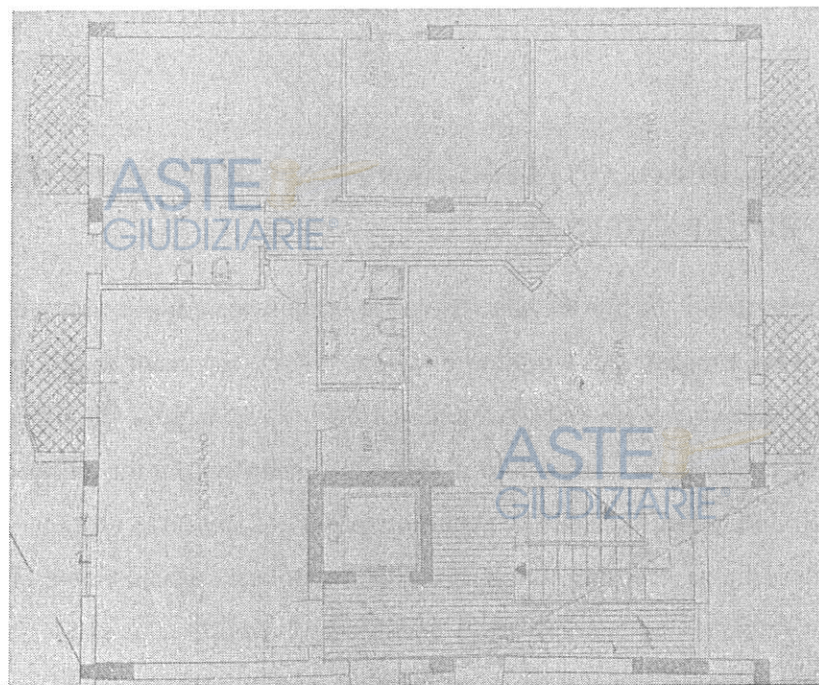
Al fine di relazionare in merito alla regolarità urbanistica/edilizia sono stati effettuati presso gli uffici preposti del Comune di Capaci (PA) opportuni accertamenti relativi all'iter autorizzativo per la realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta: concessione edilizia N.10/2003; certificazione di abitabilità prot.N.12559/2016 (All.5).

A seguito dei rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica-edilizia dei beni pignorati in relazione ai suddetti titoli concessori è emerso che sono state apportate modifiche rispetto agli elaborati approvati, e che necessita regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio in relazione ad alcune variazioni che non hanno carattere sostanziale in quanto hanno riguardato esclusivamente minori modifiche alla distribuzione interna.

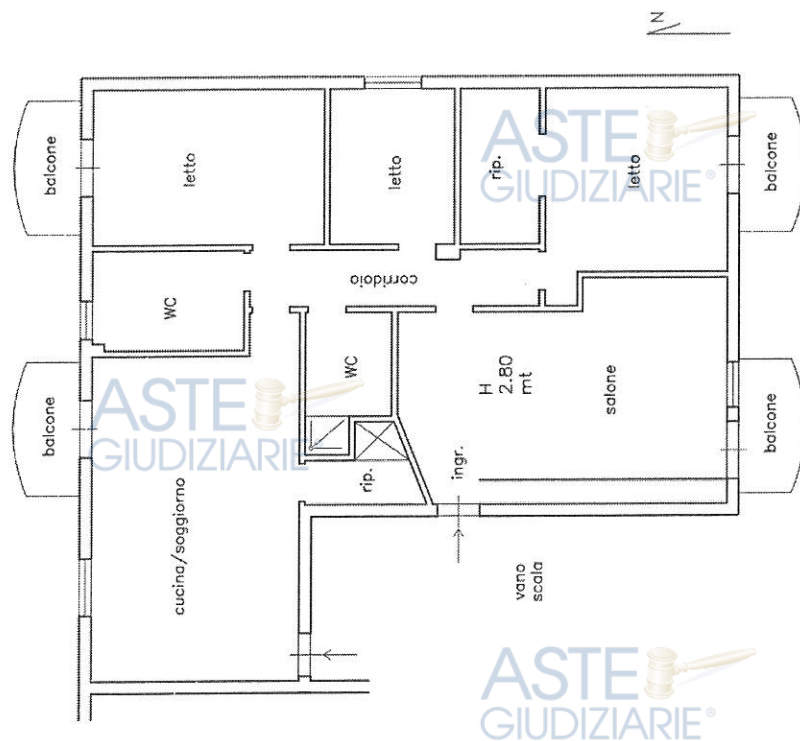
A tal fine andrà presentata al Comune di Capaci Comunicazione/Asseverazione per opere interne (eseguite) ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale del 16/04/2003, n. 4. I costi stimati, da detrarre dal valore di stima, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica sono pari a euro 3.000,00 ca., comprendenti gli oneri e le spese tecniche.

Non sarà necessario altresì procedere all'aggiornamento DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, in quanto, come in precedenza detto, la planimetria catastale ed i dati metrici sono rispondenti allo stato dei luoghi.

Si riportano di seguito il grafico planimetrico relativo all'immobile in oggetto di cui alla Concessione edilizia, ed a confronto la planimetria di rilievo con lo stato di fatto attuale.



Planimetria allegata alla Concessione edilizia



Stato di fatto attuale

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

Alla data del sopralluogo (18/07/2024) l'immobile è occupato dai debitori.

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 edilizia-urbanistica, con un costo pari a circa euro 3.000,00, comprendenti oneri e spese tecniche;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad euro 300,00.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Nessuno

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

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

I beni pignorati ricadono all'interno di un complesso residenziale dotato di condominio comune. Non vi è servizio di portineria. Si segnala altresì che l'amministrazione condominiale ha comunicato alla sottoscritta che alla data del 24/07/2024 vi sono quote

24
O
Valeria Coco

**ASTE
GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE DE**

ASTE GIUDIZIARIE®

Al fine di stimolare

analizzate sono sia
rate alla distribuzione

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
ale dell'immobile in o

ASTE
edio di
GIUDIZIARIE®

Dati n
Come

ASTE GIUDIZIARIE

	s.l.c.	Sup.esterne	
	144,50 m ²	14,40 m ²	
Superfici ragguagliate	144,50 m ²	4,80 m ²	TOTALE Sup. Commerciale 149,30 m ²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Analizzati i parametri del mercato, così come in precedenza indicato, nonché tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.150,00 (seicento/00).

Pertanto, il più probabile valore di stima dell'immobile può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 1.150,00 \times \text{mq } 149,30) = \\ &= \text{€}171.695,00 \\ &\quad (\text{centosettantunomilaseicentonovantacinque/00}) \end{aligned}$$

Affinché l'immobile sia commerciabile, dal suddetto valore di stima andranno detratti i seguenti costi:

- C1 - Costi per regolarizzazione edilizia-urbanistica: € 3.000,00 circa
C2 - Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 300,00

Dunque, il suddetto valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 3.300,00

E pertanto il valore commerciale dell'immobile sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C1 - C2 = \\ &= \text{€}171.695,00 - 3.300,00 = \\ &= \text{in € } 168.395,00 \\ &\quad (\text{centosessantottomilatrecentonovantacinque/00}) \end{aligned}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 168.395,00 (centosessantottomilatrecentonovantacinque/00)

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 il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$€ 168.395,00 \times 0,95 = € 159.975,00$$

in ct. € 160.000,00
(euro centosessantamila/00)
PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO UNICO

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

Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

All.1: Copia atto vendita del 10/11/2006 - Nota' i Rep.n. 17927

All.2: Documentazione catastale:

- visura storica;
- planimetria catastale;
- estratto di mappa foglio 3 p.lla 1866;
- estratto Stimatrix forMaps;

All.3: Elaborati grafici di rilievo;

All.4: Relazione fotografica;

All.5: Copia concessione edilizia N°10/2003 e relativo allegato grafico; certificazione di abitabilità prot.N.12559/2016;

All.6: Indagine sui valori di mercato;

All.7: Certificati relativi ai soggetti esecutati (residenza, storico di residenza, stato civile, stato di famiglia, matrimonio);

All.8: Copia corrispondenza con amministrazione condominiale

Palermo, 10.09.2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Valeria Coco