



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione IV Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. GIGI OMAR MODICA



Procedura esecutiva n° R. Es. IMM. N.° 206/2024
Promossa da:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
CONTRO
DEBITORE 1 E DEBITORE 2

PERIZIA DI STIMA



Palermo li, 14/02/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo


Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE GENERALE

La sottoscritta architetto Alessandra Alagna, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Gigi Omar Modica, giusto Decreto di Nomina del 31/05/2024 e Verbale di Accettazione incarico del 3/06/2024 per redigere consulenza tecnico - estimativa sull'immobile sito in Palermo (PA) in Via Altarello n. 123 (oggi n. 163), piano terra, sottoposto a esecuzione immobiliare con atto di pignoramento, nel procedimento di Es. Imm. n. 206/2024 promosso da AMCO - Asset Management Company S.p.A. contro Sig.ri DEBITORE 1 e DEBITORE 2,

premesso

- che in data 3/06/2024 ha prestato giuramento telematico nel fascicolo che si trova presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;
- che ha subito elaborato copia della produzione agli atti del procedimento;
- che in data 20/06/2024 ha estratto visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo;
- che ha verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri) nonché dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e che ha redatto l'Allegato 2, controfirmato dal Custode Giudiziario, e lo ha depositato nel Fascicolo Telematico della procedura;
- che in data 5 Agosto 2024 alla presenza del Custode Giudiziario e di uno dei debitori ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato. In tale occasione la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico;
- che in sede di sopralluogo ha constatato che l'immobile è libero e destinato ad uso garage ed è in sufficiente stato di conservazione e che non sono presenti degli abusi non sanabili;
- che in data 21/08/2024 ha acquisito copia dell'Atto di Compravendita dal debitore in formato digitale e ha constatato l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- che il 23/08/2024 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Palermo per prendere visione ed estrarre copia di eventuali Licenza edilizia/concessioni/condoni edilizi presentati dai proprietari nel tempo.
- che in data 16/09/2024, ha effettuato le dovute ricerche e ha constatato che non esistono, presso il Comune di Palermo – Ufficio Edilizia privata, istanze di sanatoria o altre pratiche inerenti l'immobile pignorato e che tale dichiarazione è stata prodotta anche dal Comune e allegata nel fascicolo dedicato (vedi All. G);

dichiara

che in ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo, alla data odierna:

- ha verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale e gli eventuali costi di leggittimazione.

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. Imm. n. 206/2024 e dalla documentazione acquisita risulta che:

Diritti reali pignorati: - Immobile sito nel Comune di Palermo (PA) nella via Altarello n. 123 (oggi numero n. 163) posto al piano terra, composto da un vano catastale senza servizi. L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 54, particella 175, subalterno 1, Via Altarello n. 123 (oggi 163) Piano Terra, categoria A/5, classe 6, vani 1, Rendita Euro 23,24, è di proprietà di $\frac{1}{2}$ in capo al debitore DEBITORE 1 e di $\frac{1}{2}$ in capo alla debitrice DEBITORE 2. Tale immobile è per intero l'oggetto del pignoramento. Quindi il

diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore. Gli estremi catali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo a meno del numero civico che ad oggi è n. 163.

Confronto tra foto satellitare di Google Earth/Maps ©2024 ed estratto di mappa catastale:

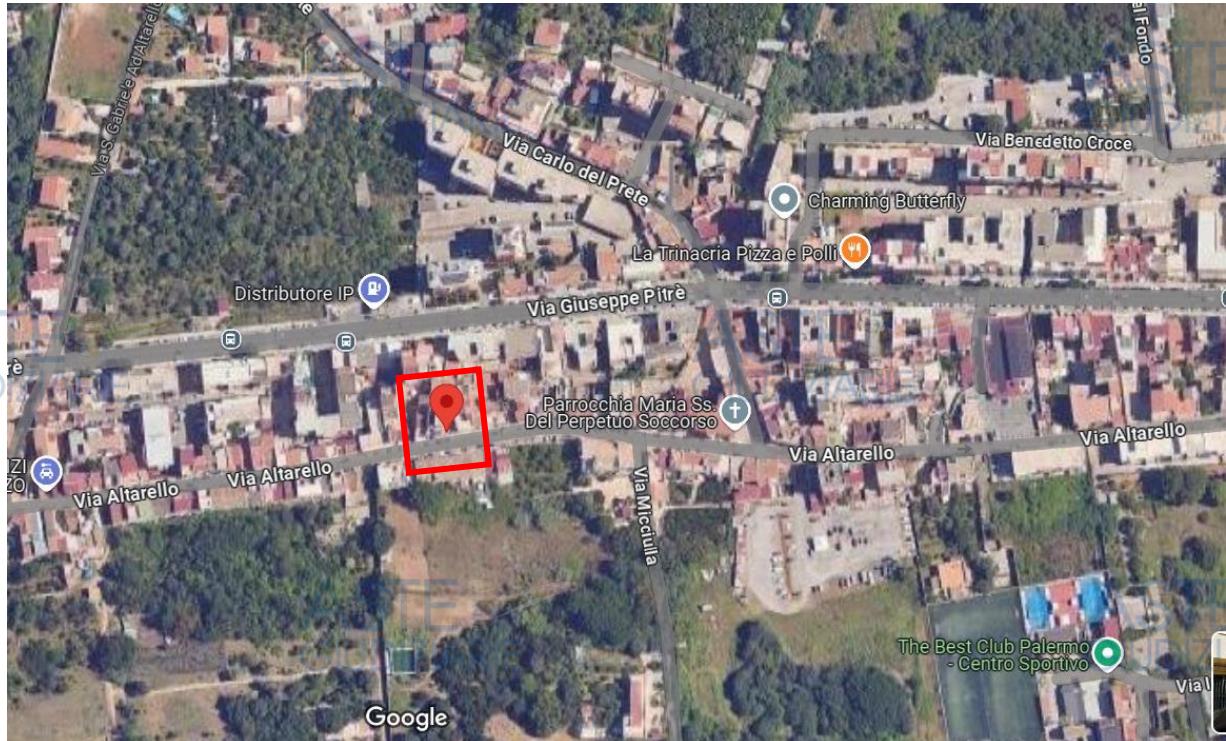


Foto satellitare di Google maps dell'11/09/2024. L'immobile ad oggi pignorato è identificato nel riquadro in rosso.



Estratto di mappa catastale Foglio 54 con la localizzazione dell'immobile in Via Altarello, 163 nel riquadro.

Dal confronto tra ortofoto satellitare e mappa catastale possiamo affermare che l'immobile oggetto del pignoramento risulta identificato e vi è corrispondenza tra i due a meno del numero civico che non è n. 123 ma n. 163.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA:

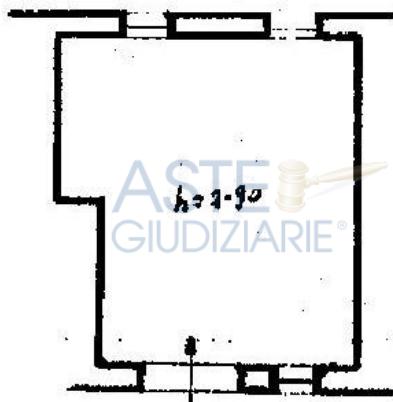
LOTTO UNICO: il lotto per la vendita è costituito da un monolocale a piano terra ad uso garage senza WC in Via Altarello n. 163 a Palermo confinante con la suddetta via, con proprietà altrui. Dati di identificazione catastale: immobile in catasto al NCEU del Comune di Palermo, Foglio 54, particella 175, sub. 1, categoria A/5, consistenza 1 vano, rendita Euro 23,24, totale superficie mq 35,00.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato si trova nella zona suburbana della città di Palermo, prospetta sulla via Altarello che è una parallela della Via G. Pitrè. La zona è a carattere sia residenziale che commerciale: sono presenti anche numerosi servizi ed è ben collegata al centro città con vari mezzi pubblici. L'immobile, che sebbene abbia destinazione residenziale, viene usato come garage, è inserito in un contesto di palazzine a schiera che, dalle mappe storiche, in particolare la carta OMIRA del 1935, risalgono già ai primi anni Trenta del 1900. La tipologia abitativa ai tempi doveva essere quella del "catoio" ovvero una stanza unica a piano terra (utilizzata anche come stalla, come si legge ancora nella planimetria catastale nella pagina successiva) in un contesto di abitazioni a schiera. La palazzina, così come l'immobile, appaiono in sufficiente stato di conservazione, laddove interventi di manutenzione ordinaria, sarebbero utili per la conservazione del manufatto. L'edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e solai laterocementizati. All'immobile si accede direttamente dalla strada tramite una salacinesca in metallo. Lo stato di conservazione sia esterno che interno è discreto, non vi sono lesioni né profonde né superficiali e il locale è in sufficiente stato di conservazione. Andrebbe ripresa la tinteggiatura e le finiture dell'intonaco esterno. L'immobile si compone di un solo vano senza servizi o accessori. Superficie londa mq. 35,00, superficie commerciale 35,00 mq. L'altezza interna utile dei vani è di 2,94 mt. L'immobile è stato abbandonato negli ultimi anni e all'interno le pareti in alcuni punti presentano umidità di risalita capillare. Non vi sono impianti ma solo un contatore elettrico e l'apertura della salacinesca è elettrica. Non è presente l'allaccio al gas metano, all'acquedotto e alla fogna urbana. Non è presente nell'Atto di Compravendita il Certificato APE.



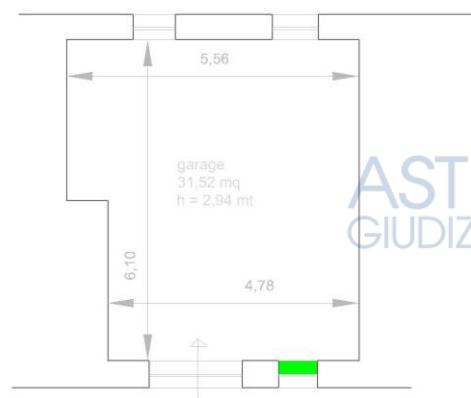
Foto 1 – Il prospetto sulla Via Altarello. Nel riquadro in rosso l'immobile oggetto del procedimento.



VIA ALTARELLO

PIANTE ARENA 123

STRADA



5 mt N

CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1959 E STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE. (in verde le aggiunte) Si attesta la conformità dello stato attuale dell'immobile rispetto alla planimetria catastale risalente al 1959. Solo, per esigenze di fruizione del garage è stata chiusa, ma solo dall'interno, la finestra sul prospetto principale.

Si fa presente che l'immobile dalla visura risulta appartenere alla categoria catastale A/5 "Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi", anche se nella planimetria si legge la denominazione di stalla. Fermo restando che l'immobile non ha subito trasformazioni nel tempo, di fatto è ed è utilizzato come garage, destinazione che rientra nella categoria catastale C/6, quindi è necessario procedere a un cambio di destinazione d'uso prima di redigere il nuovo atto di compravendita. Per regolarizzare questo diverso uso bisogna presentare all'Edilizia Privata del Comune di Palermo una SCIA lettera G (Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire ex art. 23 del DPR n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 167/2016), e all'Agenzia del Territorio una procedura di rettifica DOCFA per cambio di categoria catastale, dichiarando che è propedeutica alla rettifica dei titoli precedenti, che quindi poi andrebbero corretti. Per quanto riguarda i costi, considerando che si tratterebbe di una sanatoria perché l'immobile è un garage ma non sappiamo quando è stata effettuata questa trasformazione dall'uso di stalla o abitazione ultrapopolare, laddove probabilmente non è mai stato usato come abitazione, possiamo ipotizzare i seguenti costi, fermo restando che potrebbero subire maggiorazioni o variazioni:

Per il cambio di destinazione d'uso al Comune (SCIA in sanatoria):

- Diritti di segreteria e amministrativi circa € 600,00
- Costo di costruzione in sanatoria circa € 1.032,00
- Oneri di urbanizzazione non dovuti
- Parcella professionista incaricato di presentare la pratica al Comune: € 1.500,00

Per la procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio:

- Tributi e oneri amministrativi: € 80,00
- Parcella professionista € 800,00

per un totale presuntivo costi propedeutici alla redazione dell'atto di compravendita di Euro 4.012,00.

Questi costi andrebbero sostenuti prima della vendita perché l'atto deve riportare la corretta categoria catastale, quindi non saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. Mentre lo saranno i costi per la redazione del Certificato APE di € 200,00.

REPERTORIO FOTOGRAFICO



Foto 1 - Prospetto dell'edificio sulla via Alterello n. 163



Foto 2 - La via Alterello con la tipologia delle abitazioni a schiera



Foto 3 – Ingresso al garage con salacinesca metallica.



Foto 4 – La finestra chiusa dall'interno e il numero civico 163



Foto 5 – Interno del garage



Foto 6 – L'ingresso visto dall'interno



Foto 7 – Veduta laterale



ASTE
GIUDIZIARIE
Foto 8 – Veduta laterale

QUESITO N. 3 - STORIA CATASTALE DEI BENI IMMOBILI



ACCETTABILE

Dato di presentazione: 29/12/1959 - Data: 20/06/2024 - N. pratiche: P40002373/0024 - Richiedente: Tribunale di Palermo - Ultima planimetria in atti

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

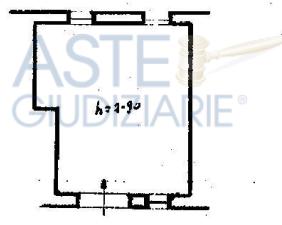
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2438481



0315479



VIA ALTARELLO

PIANTE N. 123
STALLA



LOTTO 1 - Il pignoramento in oggetto riguarda un vano di tipo economico ad uso garage (nella planimetria si legge che inizialmente era una stalla) sito in Palermo, in Via Altarello, 163 (ex. n. 123), piano T, identificato al NCEU di Palermo al Foglio 54, particella 175, sub. 1, categoria A/5, consistenza 1 vano, rendita Euro 23,24, totale superficie mq. 35,00, di proprietà di 1/2 del debitore DEBITORE 1 in regime di comunione dei beni e 1/2 di proprietà della debitrice DEBITORE 2 in regime di comunione dei beni. Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali a meno del numero civico che invece di essere n. 123, oggi è il n. 163. Dalla Visura storica (vedi allegati) risulta che gli identificativi catastali non sono mai cambiati nel tempo. L'accatastamento o planimetria di primo impatto risale al 29/12/1959 e da allora non sono state fatte variazioni. Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Palermo, Foglio 54, Particella 175.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto da me riscontrato in sede di sopralluogo posso attestare la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale. L'unica variazione è la chiusura della finestra su prospetto ma sono dall'interno.

Storia degli intestatari dell'immobile:

L'immobile riportato al NCEU a Foglio 54 Particella 175 Subalterno 1 è pervenuto a DEBITORE 1 e DEBITORE 2, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fogazza Dario del 4 luglio 2008 repertorio n. 204835/3724 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 9 luglio 2008 al numero di registro generale 41531 e numero di registro particolare 28312 da PRECEDENTI PROPRIETARI per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni. A PROPRIETARIO 1 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, PROPRIETARIA 2 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Criscuoli Nicola del 30 dicembre 2002 repertorio n. 36554 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 10 gennaio 2003 al numero di registro generale 958 e numero di registro particolare 751 da PROPRIETARIA 3 nata a Palermo, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Opere Difformi - Non presenti.

Oneri di natura condominiale: non presenti.

QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: piena e intera proprietà di un immobile con destinazione residenziale ma utilizzato come garage al piano terra di Via Altarello, 163 a Palermo confinante con la suddetta via e con proprietà Vitale G., La Mantia, Cappellano. Dati di identificazione catastale: appartamento in catasto al NCEU del Comune di Palermo, Foglio 54, particella 175, sub. 1, categoria A/5, consistenza 1 vano, rendita Euro 23,24, totale superficie mq 35. L'immobile si compone di un unico vano ad uso garage da cui si accede dalla Via Altarello, dotato di finestre. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è stato realizzato ante 1967, (come descritto da atto di Compravendita), inoltre dalle ricerche condotte sulla carta storica Omira del 1935 e sulla Variante Generale al PRG di Palermo del 2004, ricade in Netto storico ed è stato quindi edificato ante 1942. In sede di sopralluogo non sono stati riscontrati abusi edilizi da sanare. **PREZZO BASE D'ASTA: € 35.600,00.**

QUESITO N. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Da tutta la storia catastale riportata al Quesito 3, l'identificazione catastale del bene oggetto del presente pignoramento non ha subito alcuna variazione. Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà. L'identificazione è altresì confermata dall'estratto di foglio di mappa catastale.

Passaggi di proprietà:

- A DEBITORE 1 nato a Palermo in data 19 gennaio 1970 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, DEBITORE 2 nata a Palermo in data 22 novembre 1967 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 54 Particella 175 Subalterno 1, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fogazza Dario del 4 luglio 2008 repertorio n. 204835/3724 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare

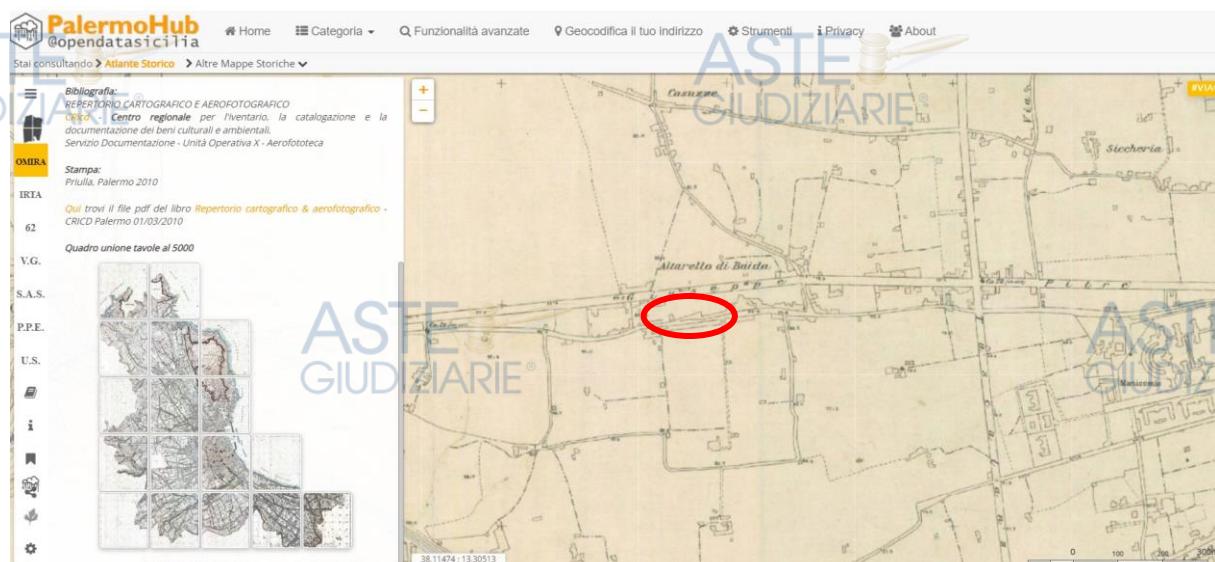
di Palermo in data 9 luglio 2008 al numero di registro generale 41531 e numero di registro particolare 28312 da PROPRIETARIO 1 nato a Palermo in data 29 ottobre 1943 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, PROPRIETARIA 2 nata a Palermo in data 22 maggio 1947 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Palermo di cui alla procedura.

- A PROPRIETARIO 1 nato a Palermo in data 29 ottobre 1943 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, PROPRIETARIO 2 nata a Palermo in data 22 maggio 1947 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni riportato in NCEU a Foglio 54 Particella 175 Subalterno 1 ed altro immobile riportato in NCEU a Foglio 54 Particella 174 Subalterno 1 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Criscuoli Nicola del 30 dicembre 2002 repertorio n. 36554 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 10 gennaio 2003 al numero di registro generale 958 e numero di registro particolare 751 da PROPRIETARIA 3 nata a Palermo in data 3 giugno 1920 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Palermo di cui alla procedura.

QUESITO N. 6

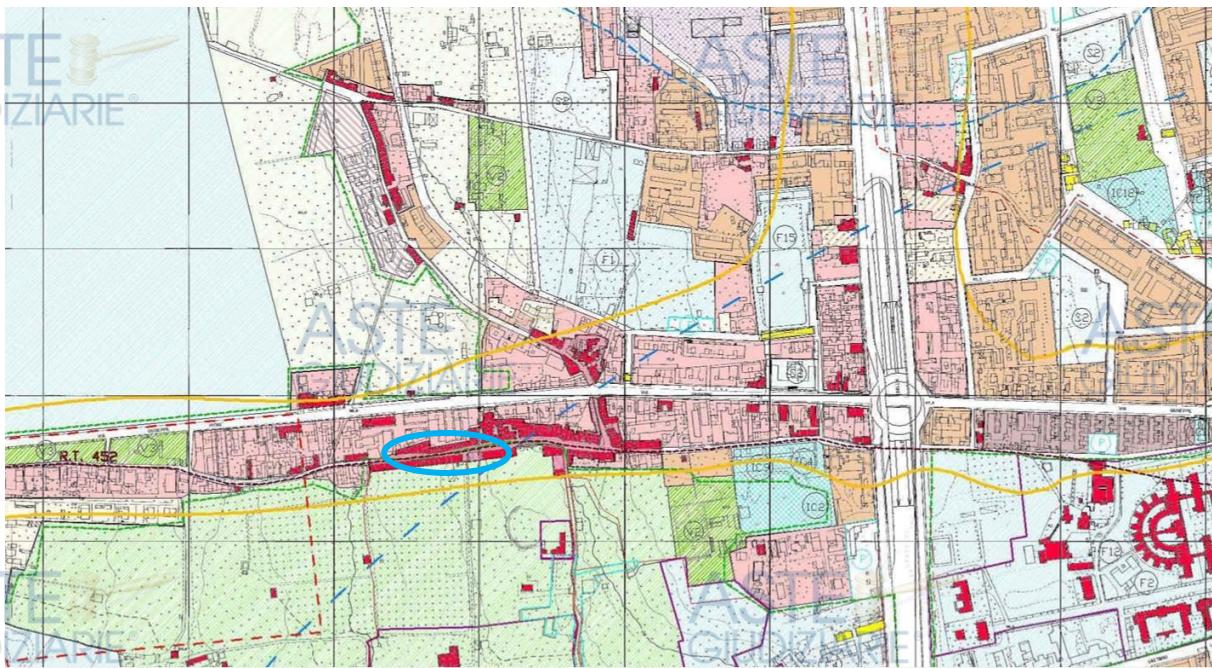
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Dall'atto di compravendita del 4/07/2008 ricaviamo che la costruzione dell'immobile è stata realizzata "ante 1967", ma dalle ricerche condotte dalla sottoscritta sulla cartografia storica e in particolare sulla Carta Omira del 1935¹ (dalla quale la via Altarello risultava già edificata) e inoltre dalla tavola n. 5010 della Variante Generale al PRG di Palermo del 2004, risulta che ricade in zona A2 – Tessuti urbani storici. Da ciò possiamo desumere che l'immobile sia stato realizzato ante 1942 ed è quindi legittimo. Inoltre la sottoscritta ha effettuato la ricerca presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo ma non è stata trovata nessuna ulteriore documentazione (si allega e-mail del Comune di Palermo che attesta la mancanza di qualsiasi pratica edilizia inerente l'immobile, vedi Allegato G nel Fasciolo Allegati).



Cartografia storica Omira del 1935 da cui si vede che la Via Altarello, nel tratto in cui ricade l'immobile risulta già edificata quantomeno al piano terra. (<https://palermohub.opendatasicilia.it/>)

¹ <https://palermohub.opendatasicilia.it/>



Estratto della tavola n. 5010 della Variante Generale al PRG di Palermo del 2004, da cui risulta che l'immobile ricade in zona A2 – Tessuti urbani storici.

Si fa presente però che l'immobile risulta appartenere alla categoria catastale A/5 *"Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi"*, anche se nella planimetria si legge la denominazione di stalla. Fermo restando che l'immobile non ha subito trasformazioni nel tempo, di fatto è ed è utilizzato come garage, destinazione che rientra nella categoria catastale C/6, quindi è necessario procedere a un cambio di destinazione d'uso. (vedi Quesito n. 3) Per regolarizzare questo diverso uso bisogna presentare all'Edilizia Privata del Comune di Palermo una SCIA lettera G (Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire ex art. 23 del DPR n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 167/2016), e all'Agenzia del Territorio una procedura di rettifica DOCFA per cambio di categoria catastale, dichiarando che è propedeutica alla rettifica dei titoli precedenti, che quindi poi andrebbero corretti. Per quanto riguarda i costi, considerando che si tratterebbe di una sanatoria perché l'immobile è un garage ma non sappiamo quando è stata effettuata questa trasformazione dall'uso di stalla, laddove probabilmente non è mai stato usato come abitazione, possiamo ipotizzare i seguenti costi presuntivi, fermo restando che potrebbero subire maggiorazioni o variazioni:

Per il cambio di destinazione d'uso al Comune (SCIA in sanatoria):

- Diritti di segreteria e amministrativi € 600,00
- Costo di costruzione in sanatoria € 1.032,00
- Oneri di urbanizzazione non dovuti
- Parcella professionista incaricato di presentare la pratica al Comune: € 1.500,00

Per la procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio:

- Tributi e oneri amministrativi: € 80,00
- Parcella professionista € 800,00

per un totale presuntivo costi di € 4.012,00

Questi costi andrebbero sostenuti prima della vendita perché l'atto deve riportare la corretta categoria catastale, quindi non saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. Mentre lo saranno i costi per la redazione del Certificato APE di € 200,00.

QUESITO N. 7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta libero.

QUESITO N. 8 - SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data odierna non risultano esserci sull'immobile oggetto della procedura altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili.

Si dà atto che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Fogazza Dario del 4 luglio 2008 repertorio n. 204836/3725 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 9 luglio 2008 al numero generale 41532 e al numero particolare 8041 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 44.800,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 89.600,00, durata 15 anni, a carico di DEBITORE 1 nato a Palermo in data 19 gennaio 1970 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, DEBITORE 2 nata a Palermo in data 22 novembre 1967 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a Foglio 54 Particella 175 Subalterno 1 sito nel comune di Palermo di cui alla procedura.

- Verbale di Pignoramento Immobiliare, presso la Corte di Appello di Palermo dell'8 aprile 2024 rep. n. 4303 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 10 maggio 2024 ai nn. 22833/18337 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, a carico di DEBITORE 2 nata a Palermo in data 22 novembre 1967 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, DEBITORE 1 nato a Palermo in data 19 gennaio 1970 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 54 Particella 175 Subalterno 1 sito nel comune di Palermo di cui alla procedura.

QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE L'IMMOBILE RICADE SU SUOLO DEMANIALE - Non ricade su area demaniale.

QUESITO N. 10 - PESI E ONERI DI ALTRO TIPO - L'immobile non è gravato da censo o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11 - FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Oneri di natura condominiale: non presenti. Non vi sono altri procedimenti in corso.

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di

confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all' immobile in oggetto.

Da una ricerca condotta sul sito dell'Agenzia delle Entrate, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'Anno 2024 - Semestre 1 a Palermo per la zona **Periferica/delimitazione Di Blasi - R. Siciliana, Pitrè, Aeroporto Boccadifalco** in cui ricade il nostro immobile, non risultano le quotazioni dei box/garage. Essendo il nostro immobile una stanza a piano terra, lo equipariamo ad una abitazione di tipo economico (oltre ad essere attualmente catastato A/5) per le quali il prezzo medio di vendita (**Vm**) è un valore a mq compreso tra **950,00 €/mq** e **1.250,00 €/mq** e quindi pari ad **Vm = 1.100,00 €/mq** per superficie linda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/DELIMITAZIONE:DI BLASI- R. SICILIANA-PITRE- AEROPORTO BOCCADIFALCO

Codice di zona: D14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	3,4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1250	L	2,7	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1650	L	4,2	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozio il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento.

Succesivamente è stata condotta un'analisi di mercato dei prezzi dei box e garage che si vendono in zona sul sito <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo>.

Da questa indagine, laddove si notano ampie oscillazioni di valore al metro quadro, si è comunque ricavato un valore medio di vendita al metro quadro per box privati in zona Altarello (**Vm**) pari ad **Euro 1.130,00 €/mq**.



€ 35.000

Garage - Box via Portello, Altarello, Palermo

19 m²

Piano T

Rêxer

MESSAGGIO

1/6

VISITA

SCARICA

CUORE



€ 28.500

Garage - Box via Gino Giuseppe Ferretti 16, Altarello, Palermo

32 m²

Piano S

PROFILO

MESSAGGIO

1/14

VISITA

SCARICA

CUORE



€ 6.000

Garage - Box via Portello, Altarello, Palermo

7 m²

Piano S

TECNOCASA

MESSAGGIO

1/10

VISITA

SCARICA

CUORE



€ 18.000

Garage - Box via Francesco Donzelli 2, Altarello, Palermo

17 m²

Piano S

ALMA

MESSAGGIO

1/5

VISITA

SCARICA

CUORE



€ 25.000

Garage - Box via Benedetto Croce, Altarello, Palermo

25 m²

Piano T

Rêxer

MESSAGGIO

1/2

VISITA

SCARICA

CUORE

Infine dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili con uso di box privati posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito web Borsino Immobiliare <https://borsinoimmobiliare.it> è risultato che nella zona il prezzo medio di vendita (Vm) per box e garage di qualità nella media della zona è pari a **Vm=Euro 730,00 €/mq.**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > PALERMO

Palermo (PA)

Via Altarello, 163, 90135 Palermo Pa, Italia

ZONA DELIMITAZIONE: DI BLASI R. SICILIANA PITRE AEROPORTO BOCCADIFALCO

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico

Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO



 **Stima** Online

Selezione la tipologia da valutare... ▾

Tipo contratto... ▾

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville

 Quotazioni Uffici & Negozi

 Quotazioni Box & Posti auto

 Quotazioni Locali & Capannoni



Quotazioni di Vendita



 **Box auto & Autorimesse**
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 592	Euro 730	Euro 869

 Valuta questo immobile

 **Posti auto coperti**
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 420	Euro 506	Euro 592

 Valuta questo immobile



Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/palermo/>



Per ragioni di congruità ed equità, appare corretto considerare come prezzo medio di vendita (**Vm**) finale, quello ottenuto come media dei tre **Vm prezzi medi** fin qui trovati.

Si avrà: **Vm tot = (1.100,00 €/mq + 1.130,00 €/mq + 730,00 €/mq)/3 = 987,00 €/mq**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta linda. Per l'appartamento in oggetto la Superficie Coperta Linda (in questo caso pari a mq. 35,00), è la somma della Superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri) più la Superficie derivante dagli ingombri delle tramezzature, dei pilastri e delle mura perimetrali libere e dalla metà delle mura perimetrali confinanti. Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta linda. In genere poi alla superficie coperta linda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso non presenti.

Superficie commerciale = superficie linda

Totale superficie coperta linda: mq. 35,00

Superficie commerciale = mq. 35,00



Coefficienti Correttivi di Merito

Ora individuiamo i coefficienti correttivi ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti². Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc)
- tipologia immobile (palazzina a schiera in contesto popolare)

K1 = 1,05

K2 = 0,95

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- Immobile in buono stato di conservazione
- Stato locativo (immobile libero)

K3 = 1,05

K4 = 1,05

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a **Kn 1,09**. Il Valore Venale (Vv) dell'immobile sarà dato dal $Vm/\text{mq.} \times Kn$ e quindi $Vv = Vm/\text{mq.} \times Kn$.

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad $Vm_{\text{tot}} = 987,00 \text{ €/mq.}$, avremo:

$Vv/\text{mq.} = \text{€. } 987,00/\text{mq} \times 1,09 = 1.075,83 \text{ €/mq}$

$Vv = \text{€. } 1.075,83 \times 35,00 \text{ mq}_{\text{sc}} = \text{€. } 37.654,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = €. 37.650,00

A questo valore andiamo a sottrarre i costi per la redazione del certificato APE:

$\text{€ } 37.650,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 37.450,00$

Prezzo suggerito a base d'asta: Valore venale dell'immobile -5%

PREZZO BASE D'ASTA = € 37.450,00 - € 1.872,50 = € 35.577,50 che arrotondiamo

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 35.600,00.



² <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo lì 14/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo


Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
18