

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 349/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**DEBITORE**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CARMEN MARCHESE RAGONA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in Palermo, Via Ferdinando Gangitano n. 2, al NCEU al Foglio 77 Particella

1870 Subalterno 24, categoria A/3, vani 5



**Esperto stimatore: arch: Silvia Curatolo**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

## **PREMESSA**

Con provvedimento del 04/06/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta arch. Silvia Curatolo, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 3164 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 07/06/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. , preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Carmen Marchese Ragona, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 25/06/2024.

In data 18/07/2024 effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario **(All. 1)**.

La presente relazione è stata trasmessa ai debitori tramite mail ordinaria, al creditore precedente tramite posta elettronica certificata. Le ricevute si allegano in copia alla 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 il seguente immobile: Appartamento sito in Palermo, in Via Ferdinando Gangitano n. 2, di vani 5 al NCEU del comune di Palermo al Foglio 77 Particella 1870 Subalterno 24, categoria A/3, al piano 2.

La presente relazione riguarda un lotto unico di vendita.

Il **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, in Via Ferdinando Gangitano n. 2, di vani 5 al NCEU al Foglio 77 Particella 1870 Subalterno 24, categoria A/3, al piano 2, sup. catastale mq.87 escluse aree scoperte .

### **Diritti reali:**

Il diritto reale 1/1 della piena proprietà dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, corrispondente a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del Notaio La Fata Guglielmo del 27 ottobre 2003 repertorio n. 78870/9605 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 4 novembre 2003 al numero di registro generale 44811 e numero di registro

particolare 32171 [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] (All. 3).

#### Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali indicati nelle visure catastali (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. 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale



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 è costituito da una unità immobiliare , censita al C.F. del Comune di Palermo, in Via Ferdinando Gangitano n. 2, di vani 5 al NCEU al Foglio 77 Particella 1870 Subalterno 24, categoria A/3, al piano 2, sup. catastale mq.87 escluse aree scoperte:

**Tipologia:** appartamento

**Ubicazione:** Palermo, in Via Ferdinando Gangitano n. 2

**Caratteristiche strutturali :** C.a.

**Accessi:** dal portone di via Ferdinando Gangitano n. 2 entrando dall'atrio a sinistra, al piano 2° salendo le scale la porta a sinistra

**Confini:** a nord Corso dei mille e atrio comune, est e ovest proprietà aliena, a sud corte interna

**Pertinenze:** no

**Dotazioni condominiali:** comproprietà parti comuni art.1117 c.c. ad esclusione dell'area soprastante l'edificio e il terrazzo.

**Composizione interna** l'appartamento è composto da ingresso, tre vani, un servizio igienico, un ripostiglio, un terrazzo coperto trasformato in veranda adibita a cucina **(All. 6)**.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti** :l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione eccetto che presenta evidenti fenomeni di degradi dovute a infiltrazioni d'acqua sui vani prospicienti il balcone.

**Attestato di prestazione energetica:** il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è di € 150,00



Ingresso all'immobile

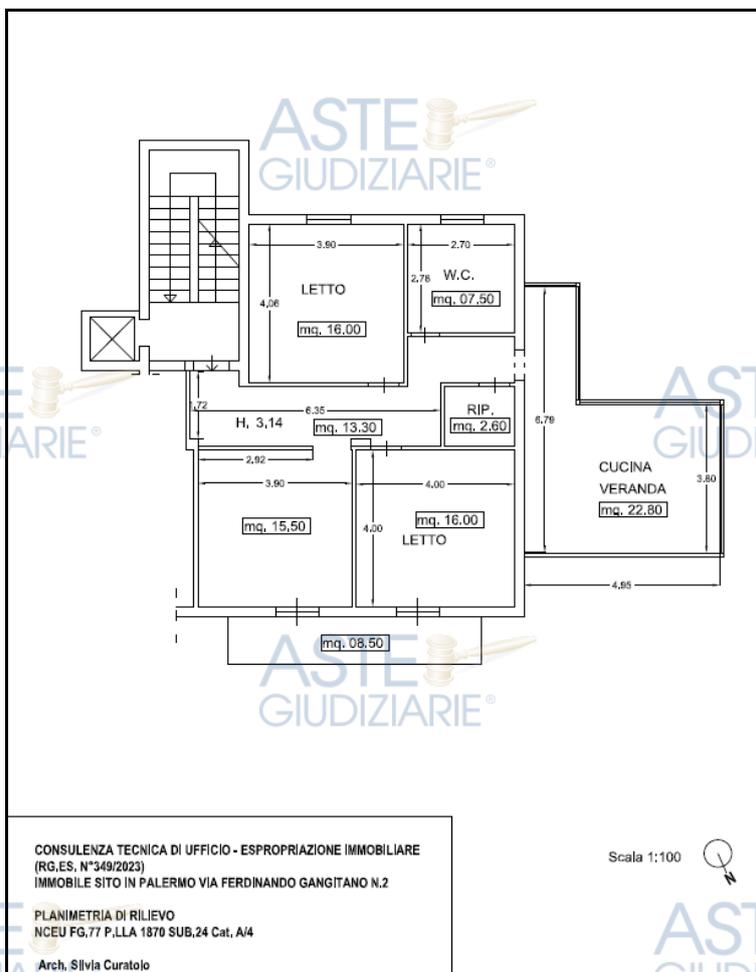


Ingresso all'immobile





Interni dell'appartamento



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Superficie utile interna: mq. 70.90 in ct.mq. 71, 00

Superficie commerciale:  $(mq.81.50+(22.80 \text{ veranda} *0.50)+(balconi 8.50 *0.30))=$   
mq 95.50 in ct mq 96.00

Altezza utile interna: 3.14 ml

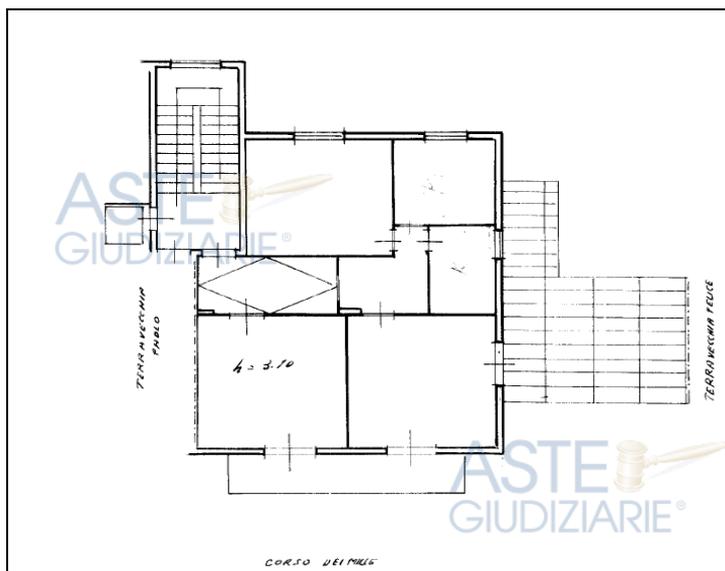
### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al Fg.77 Particella 1870 Subalterno 24, categoria A/3, al piano 2, sup. catastale mq.87 escluse aree scoperte:

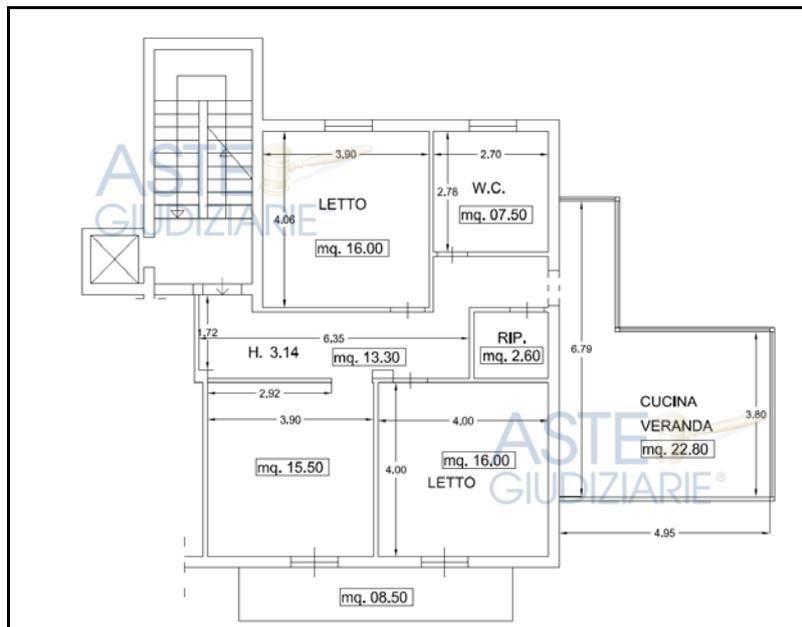
Le visure catastali attuale e storica, mostrano la conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: XXXXXXXXXX

La planimetria catastale e il grafico della concessione edilizia del piano tipo non sono conformi all'immobile attuale, per la diversa distribuzione interna, per la chiusura a veranda del terrazzo coperto e la sua trasformazione in cucina, per la modifica del prospetto interno con la chiusura di una porta finestra e la modifica di una finestra in porta. Per le suddette variazioni è necessario presentare anche un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di €.500,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria €.50,00.



**Planimetria catastale**



### Rilievo dei luoghi

#### QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, in Via Ferdinando Gangitano n. 2 con accesso a sinistra dell'atrio condominiale, al piano 2, con ascensore e scala unica

Composto da: un ingresso, tre vani, un servizio igienico, un ripostiglio, un terrazzo coperto trasformato in veranda adibita a cucina

Confinante con a nord Corso dei mille e atrio comune, est e ovest proprietà aliena, a sud corte interna

Censito al C.F. al Fg.77 Particella 1870 Subalterno 24, categoria A/3, al piano 2, sup. catastale mq.87 escluse aree scoperte.

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n 742 del 22/06/1963 e successiva al n.673 del 16/07/1965. Certificato di abitabilità/agibilità n.13637 del 16/12/1965

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) €..150

Presentazione di SCIA lettera F, ai sensi della L. n.16/2016 e successive modifiche, per la diversa distribuzione interna e le variazioni delle aperture esterne e Art.20 per la chiusura a del terrazzo.

Per le modifiche nella diversa distribuzione interna è necessario presentare un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa); pertanto dovranno essere decurtate in totale €3.470,00 dal valore commerciale dell'immobile.

**Superficie utile interna: mq. 70.90 in ct.mq. 71, 00**

**Superficie commerciale: mq 96.00**

**Altezza utile interna: 3.14 ml**

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 73.000,00 (settanta tremila euro/00**

**QUESITO N. 5.**

**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare è pervenuta alla [REDACTED], con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio La Fata Guglielmo del 27 ottobre 2003 repertorio n. 78870/9605, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 4 novembre 2003 al numero di registro generale 44811 e numero di registro particolare 32171 da Terravecchia Pietro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del bene.

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

La costruzione è stata realizzata in conformità alla Licenza edilizia n 742 del 22/06/1963 n.673 del 16/07/1965 e Certificato di abitabilità/agibilità n.13637 del.16/12/1965 (All. 7).

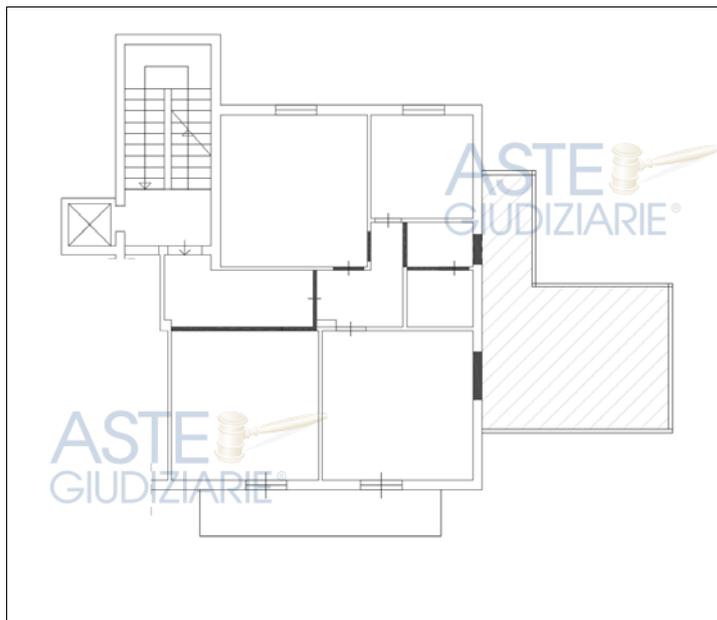
Per le irregolarità riscontrate in sede di sopralluogo, è necessario presentare presso il SACE del comune di Palermo, una SCIA lettera F ai sensi della L. n.16/2016 e successive modifiche, per la diversa distribuzione interna e le variazioni delle aperture esterne, pagando €250,00 come diritti d'istruttoria.

Al contempo è necessario presentare insieme alla Scia, un Art.20 ai sensi della L.R.n.4/2003 per la chiusura a veranda del balcone, con un importo di €25,00\*mq 22.80 = €570,00 di oblazione, non sono dovuti i diritti d'istruttoria perché inclusi già nella pratica della SCIA.

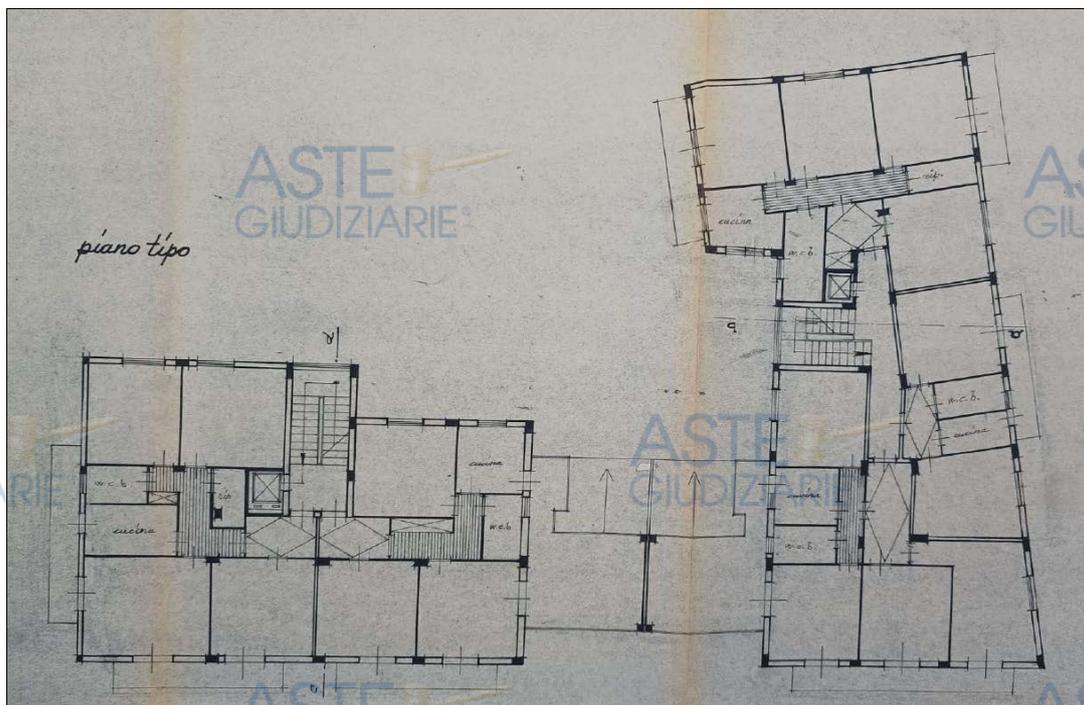
A questo devono essere aggiunte le spese tecniche per un professionista abilitato di €2.000,00.

Per le variazioni individuate è necessario successivamente, un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa), con un importo totale di €.500,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria €.50,00.

Pertanto dovranno essere decurtate la somma totale di **€.3.320,00** dal valore commerciale dell'immobile (**All. 8**).



**Planimetria di rilievo con  
difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato**



**Elaborato Grafico del progetto autorizzato**



**Grafico del progetto autorizzato**

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

L'immobile è attualmente occupato da [REDACTED] in  
forza di contratto di locazione stipulato in data 19.02.01, registrato in data 20.02. 01 ai

n.12535, con un canone di locazione inizialmente di €.413.00, aggiornato a €.473.00  
**(ALL.12).**

Il contratto di locazione non è opponibile essendo il pignoramento antecedente alla locazione; la scrivente ha verificato che il canone di locazione è congruo rispetto ai valori individuati nella zona.

### **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 2.820,00** 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 500,00**, come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi per un totale di **€.3470,00** 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 del 09.08.2023 e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data **08.01.2025 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano esclusivamente i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Atto di Pignoramento del 28 settembre 2021 repertorio n. 5386/2021 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 3 novembre 2021 al numero gen. 50508 e al numero part.39363 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a., a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito nel comune di Palermo oggetto della procedura.
- Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Palermo in data 31 ottobre 2014 al numero generale 44039 e al numero particolare 4072 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni N.3, per capitale mutuato di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura.

Non sussistono altre formalità pregiudizievoli dall'aggiornamento ipotecario effettuato dalla scrivente.

**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**

La scrivente ha richiesto all'amministratore del condominio l'ammontare delle spese da pagare già scadute del 2022 che ammontano a **€. 1430.00**.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro 64,50 circa al mese**.

Si allegano copia del regolamento condominiale e comunicazione dell'amministratore del condominio del 06/09/2024 (**All.10**)

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

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato (**All. 11**).

**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 **95.50 mq** così calcolati.

**TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONFORME**

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	81.50	1	81.50
Balcone	8.50	30%	2.55
Veranda	22.80	50%	11.40
TOTALE mq			95.50 in c.t. 96.00

### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dagli annunci delle agenzie immobiliari, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella fascia/zona Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI, relative al 1 semestre del 2024 e i valori del Borsino dell'anno 2024, la media dei valori ricavata in zona è di €940,00 al mq., pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile rispetto alle sue condizioni di manutenzione, applicando un abbattimento del 10% rispetto alla media ricavata, è di euro 840,00 al mq.

Il valore di stima calcolato pertanto sarà  $\text{mq.}96.00 \times \text{€}840 = \text{€}80.640,00$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.820,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00.

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà decurtato di **euro 3470,00**.

$V = \text{€}80.640,00 - \text{€}3.470,00 = \text{€}77.170,00$  in c.t. **€77.000,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **77.000,00** (settanta tremila trecento euro/00).

### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

Considerando che l'immobile viene trasferito con una procedura esecutiva, tenuto conto anche del valore di mercato individuato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **il più probabile valore di stima dell'immobile deprezzato è di euro 73.150,00**.

Pertanto, **il prezzo base d'asta dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è in c.t. **euro 73.000,00** (settantamila euro/00).

### **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:**

- |            |                        |
|------------|------------------------|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Avvisi di trasmissione |



ALLEGATO 3	Atto di compravendita
ALLEGATO 4	Documentazione catastale
ALLEGATO 5	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 6	Planimetria di rilievo
ALLEGATO 7	Documentazione Edilizia
ALLEGATO 8	Planimetria di rilievo con difformità
ALLEGATO 9	Aggiornamento Ipotecario
ALLEGATO 10	Documentazione condominiale
ALLEGATO 11	Tabella comparabili e indagini di mercato
ALLEGATO 12	Contratto di locazione



Palermo, data.09.01.2025..

L'ESPERTO STIMATORE



Arch. Silvia Curatolo  
  