TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 360/2023

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

contro

DEBITORI ESECUTATI: DEBITORE 1, DEBITORE 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE COSTANZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Cipressi, 9,

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo: Foglio 51, p.lla 2322, sub. 26

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA ALAGNA

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Alessandra Alagna, iscritta all'Albo Architetti Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5011 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 24/10/2024 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 Costanzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13/11/2024.

In data 9/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un immobile unico, così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento di tipo civile sito a Palermo, in Via Cipressi, 9, piano terzo, scala A, int. 4, di vani sei, cat. A/2, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 51, p.lla 2322 sub. 26, R.C.E. 387,34, superficie catastale 140,00 mq, escluse aree scoperte 132,00 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 3/02/2006 in notaio Sergio Tripodo in Palermo Rep. 73588 trascritto alla Conservatoria del Registro di Palermo il 4/02/2006 ai nn. 7086/3523 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX **(All. 1).**

Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

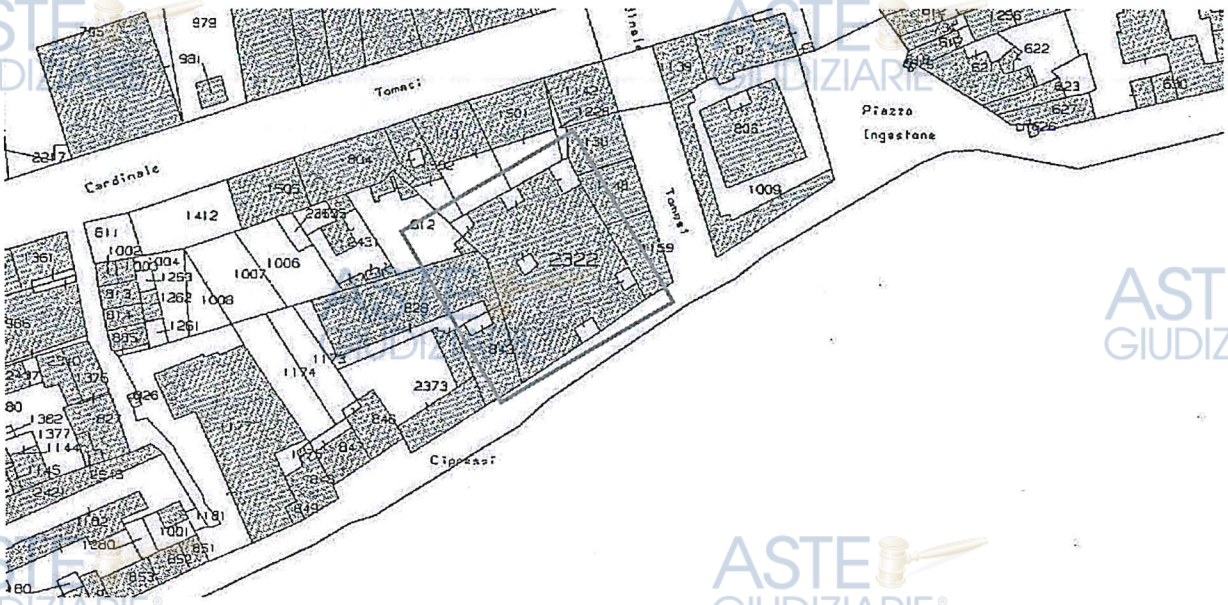
Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

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

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

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 un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al Foglio 51, p.lla 2322 sub. 26, cat. catastale A/2, superficie catastale mq 140,00.

L'immobile pignorato si trova nella zona urbana del Comune di Palermo, nella zona residenziale a carattere popolare che si trova intorno Piazza Ingastone denominata Rione Danisinni, a ridosso del Cimitero dei Cappuccini e del Castello della Zisa, un tempo al di fuori delle mura dell'antico Centro Storico. La zona ha carattere residenziale con edifici a schiera o in linea di fascia media o popolare. Sono presenti negozi di varia natura e alcuni servizi fondamentali, la zona è ben collegata con il centro città e con la circonvallazione dalla Via Cappuccini e poi Via Pitrè, sia per i servizi pubblici che stradali.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova al piano terzo, scala A di un palazzo con struttura in c.a. in linea costruito con Licenza Edilizia del Comune di Palermo tra il 1970 e il 1972 e dotato di Certificato di Abitabilità. All'appartamento si accede entrando da un portone condominiale coperto che dà accesso alle varie scale: l'immobile è provvisto di ascensore. Lo stato di conservazione sia esterno che interno è sufficiente, non vi sono lesioni profonde; l'appartamento è anch'esso in sufficienti condizioni di conservazione. Solo il prospetto andrebbe reintonacato e/o pulito, inoltre si consiglia di

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

effettuare la manutenzione dei lastrici solari e delle gronde e pluviali, per il corretto smaltimento delle acque meteoriche e per evitare la presenza di infiltrazioni di acque piovane.

L'appartamento oggetto del pignoramento, a cui si accede dal pianerottolo al piano si compone di sei vani: ingresso, salotto, soggiorno, cucina e lavanderia ricavate nella veranda, ripostiglio, WC doccia, WC bagno, due camere e tre balconi di cui due sul prospetto principale e uno sul cortile interno. Superficie lorda mq. 140,00, superficie commerciale 148,45 mq. L'altezza interna utile dei vani è di 3,00 mt.

L'appartamento è in buono stato di conservazione non vi sono lesioni e solo nella camera da letto singola, in una porzione del soffitto sopra il letto a castello, vi sono le tracce di un perdita dal piano superiore.

Tipologia: appartamento

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c.a., realizzata nel 1987.

Accessi: da via Cipressi n. 9 e una porta di accesso blindata sul pianerottolo;

Confini: con il vano scala a Est, con proprietà XXXXXX a Ovest, a Sud con proprietà EDIL RECO spa (il prospetto è arretrato rispetto alla Via Cipressi), a Nord con proprietà EDIL RECO spa (il prospetto sul retro affaccia su un cortile interno).

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: posto auto coperto nello scantinato dell'edificio (inserito nel contratto di compravendita).

Composizione interna: sei vani: salotto, WC bagno, camera da letto matrimoniale con esposizione a Sud, cucina (oggi sala da pranzo) ripostiglio, camera singola con esposizione a Nord, e WC doccia. La cucina e la lavanderia sono state spostate nel balcone posteriore, oggi chiuso a veranda.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un complesso condominiale realizzato nel 1990 con struttura intelaiata in c.a. Nel complesso si trova in sufficienti condizioni di conservazione, ovviamente sono sempre necessari interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia delle gronde, dei pluviali e dei prospetti. Anche l'appartamento si trova in sufficienti condizioni di conservazione e non si sono evidenziate lesioni. Solo nella seconda camera, in corrispondenza della parete di ingresso si nota la presenza di una infiltrazione causata da una perdita al piano superiore. Gli impianti non sono a norma essendo stati realizzati negli anni '90. Ipotizziamo che per mettere a norma l'impianto elettrico secondo le norme di riferimento (D.M. 37/2008, norma CEI 64-8) mediante rifacimento e certificazione di conformità, sia necessaria una spesa che varia dai 60,00 €/mq ai 90,00 €/mq più € 400,00 per la certificazione. Essendo l'appartamento di circa 130,00 mq, servirebbero in media € 9.750,00 per il rifacimento dell'impianto

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

elettrico e € 400,00 per la certificazione, per un totale di circa € 10.150,00 che arrotondiamo a € 10.200,00. Inoltre va redatto l'Attestato di Prestazione Energetica con un costo massimo di € 200,00.

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI

Foto 1 – Ingresso all'immobile su Via Cipressi, 9

Foto 2 – Androne di ingresso con rampa

Foto 3 – Androne di ingresso con ascensore

Foto 4 – Ingresso dell'appartamento

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767112bddb811c1b2085e35e15f570b

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

Foto 5 – Stanza da pranzo

Foto 6 – Stanza da pranzo con parte della cucina

Foto 7 – La cucina oggi si trova nel balcone con veranda

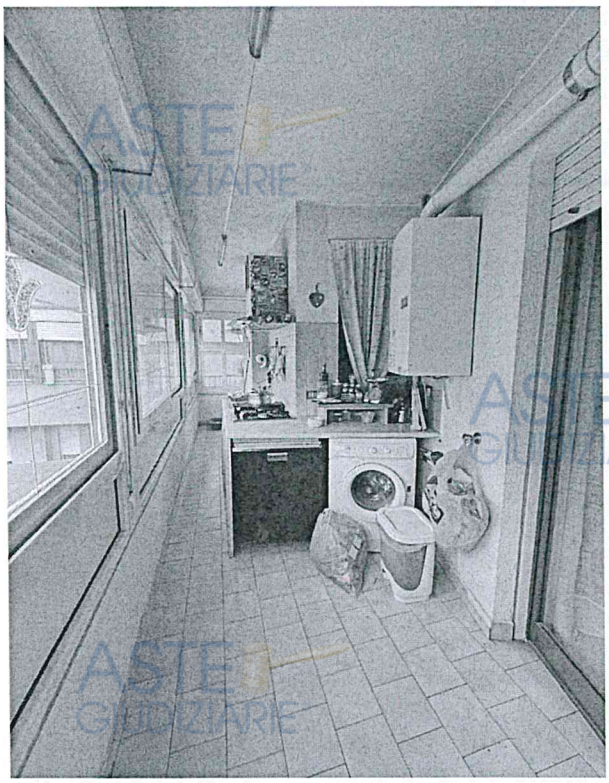


Foto 8 – Lavanderia collocata nel balcone con veranda

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

Foto 9 – Vista dal balcone della cucina

Foto 10 – Vista dal balcone della cucina

Foto 11 – Il salotto con doppio ingresso

Foto 12 – Il salotto con la portafinestra sul balcone

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

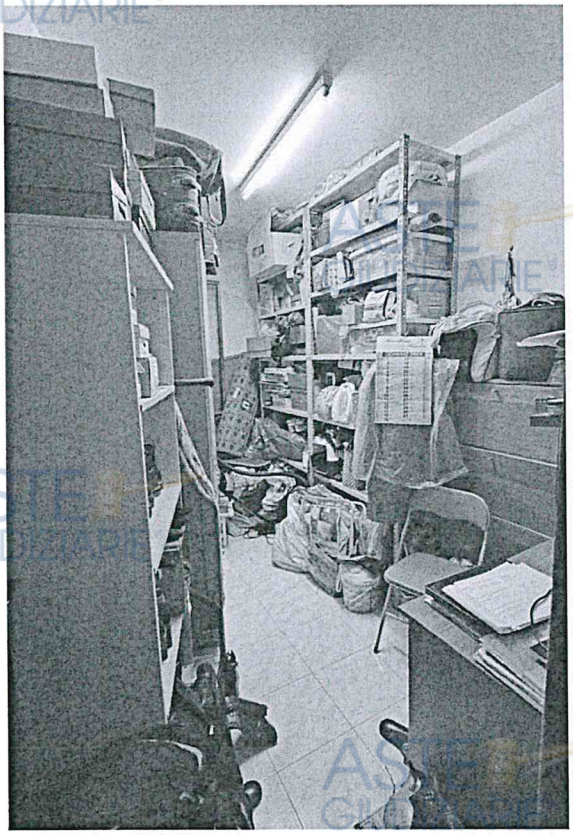


Foto 13 – Il ripostiglio

Foto 14 – Camera singola. Sul tetto i segni dell'infiltrazione

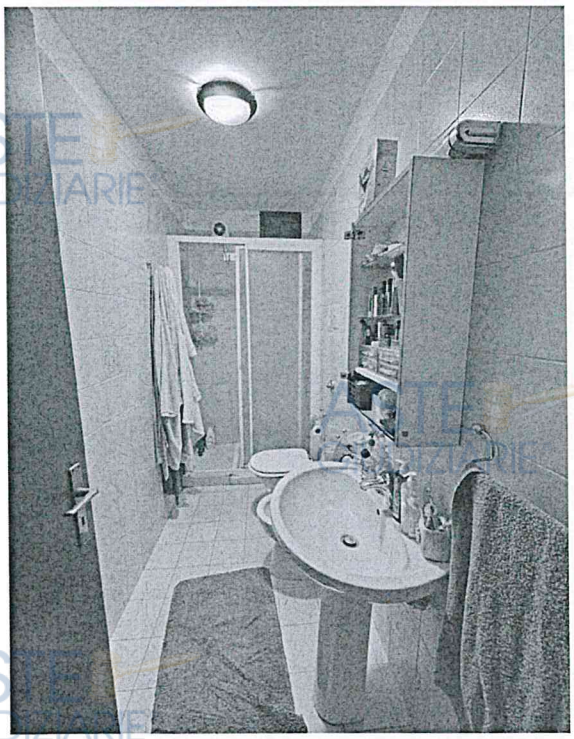


Foto 15 – Il WC doccia

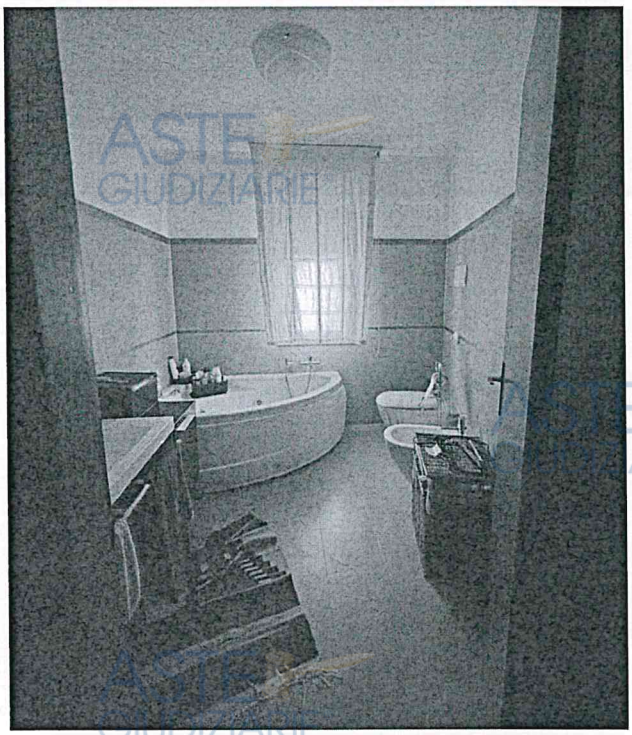


Foto 16 – Il WC bagno con vasca idromassaggio

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

Foto 17 – La camera matrimoniale

Foto 18 – Il balcone a cui si accede dalla camera matrimoniale

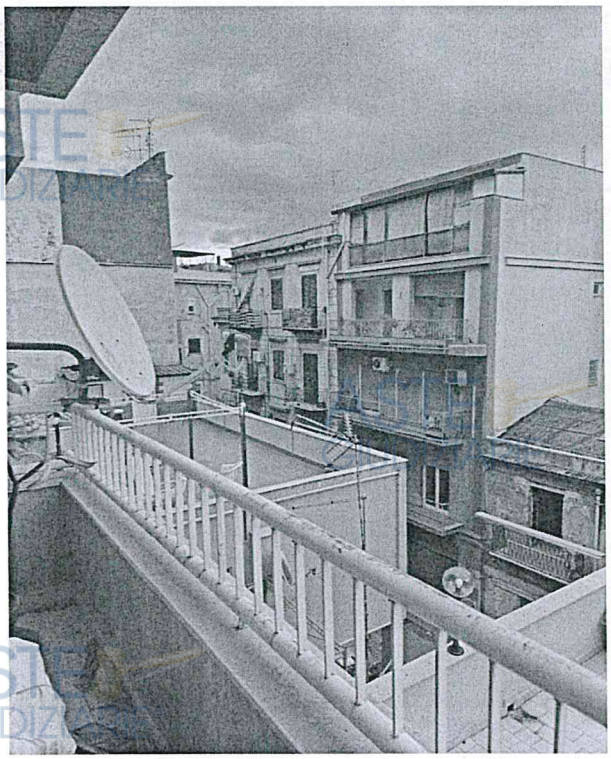


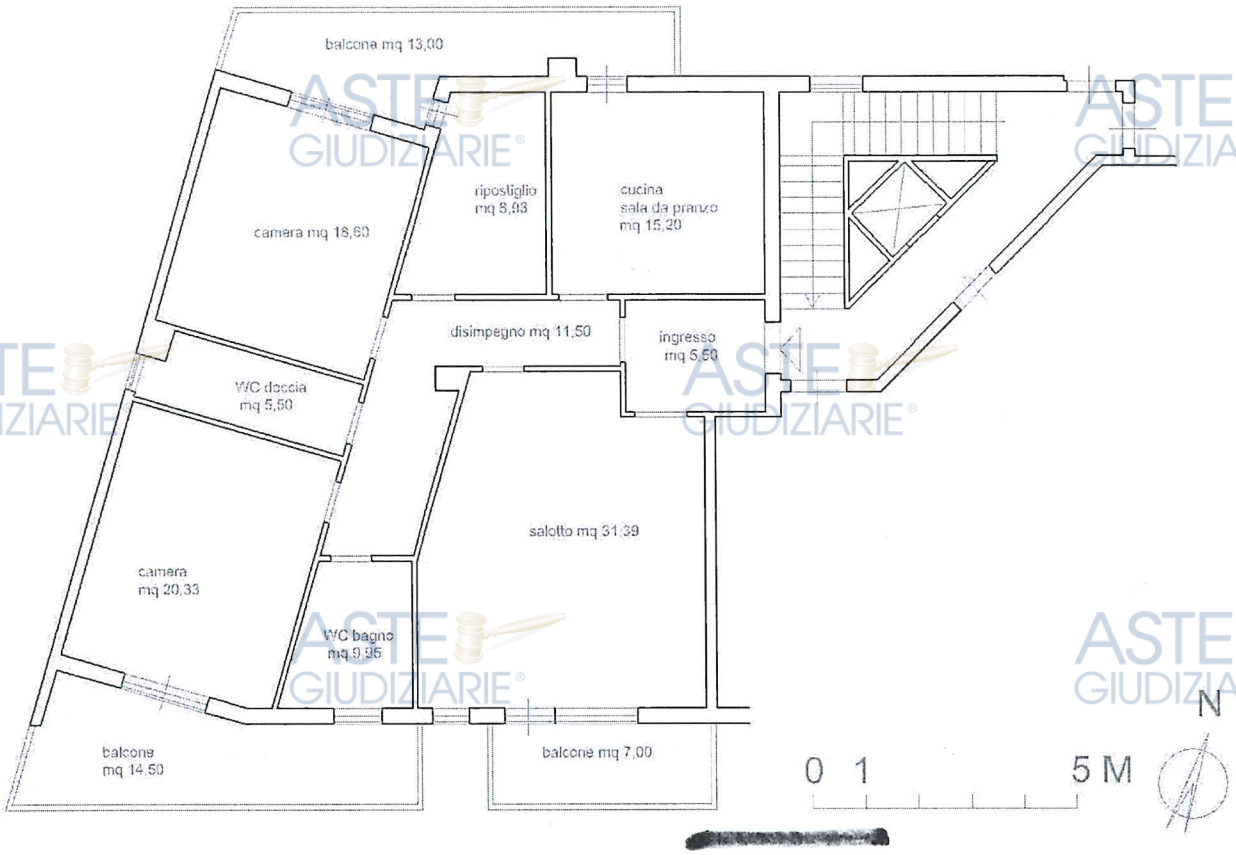
Foto 19 – Veduta dal prospetto arretrato sulla via Cipressi

Foto 20 – Il corridoio di disimpegno

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

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 4)



Superficie utile interna: 127,00 mq.

Superficie commerciale: 148,45 mq.

Altezza utile interna: 3,00 mt.

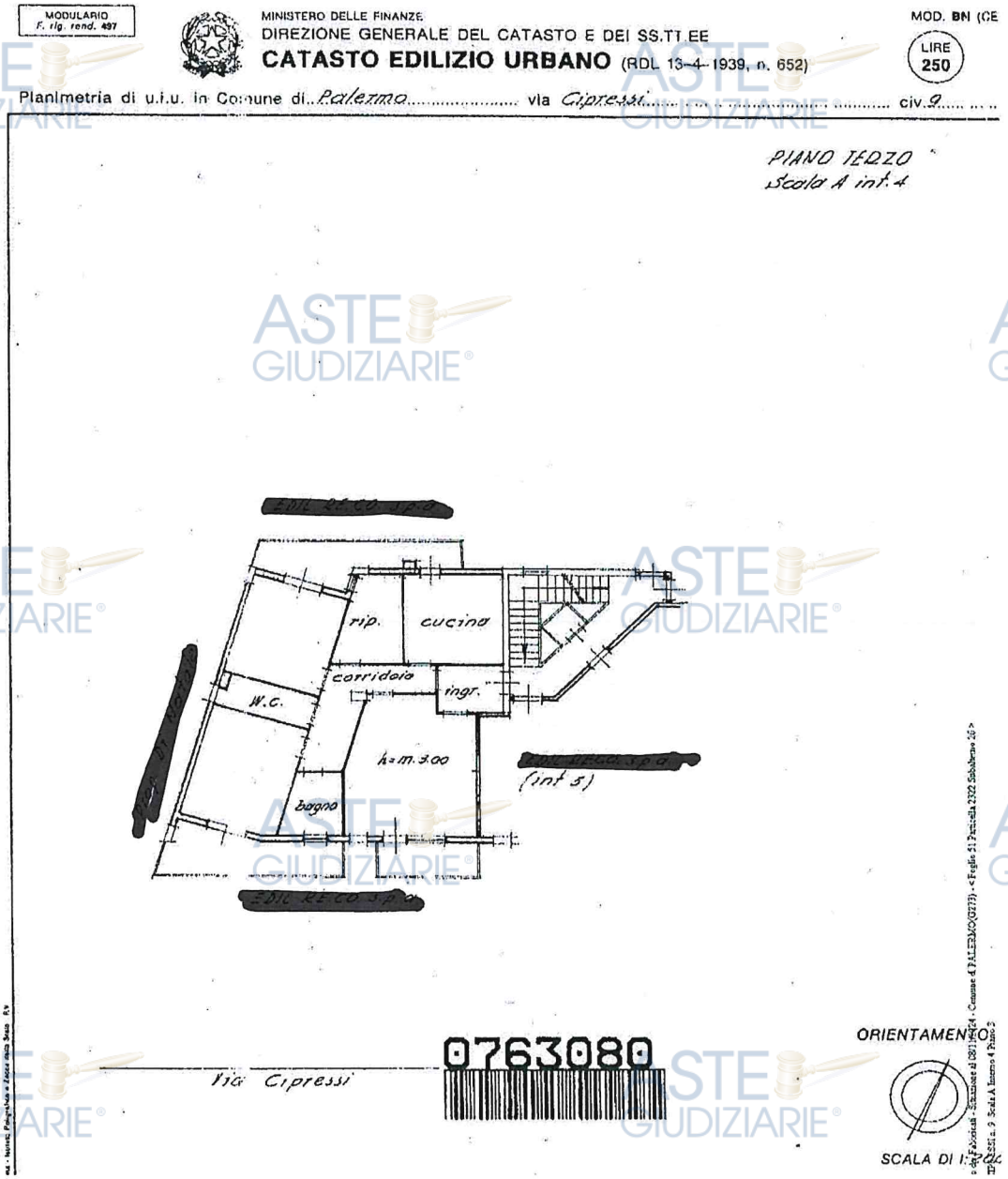
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo al Foglio 51, p.lla 2322, sub. 26, Via Cipressi, 9, piano terzo, scala A, int. 4, di vani sei, cat. A/2, R.C.E. 387,34, superficie catastale 140,00 mq, escluse aree scoperte 132,00 mq.. Le visure catastali storica che comprende quella attuale (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 12/07/2023. **Intestatari catastali dell'immobile**: Debitore 1 e Debitore 2 , proprietari per ½ dell'immobile ciascuno in regime di separazione dei beni. **Planimetria catastale:** in sede di sopralluogo la sottoscritta ha verificato la conformità della planimetria catastale del 1990 con lo stato attuale dei luoghi. L'unica difformità è la chiusura a veranda del balcone (13,00 mq) sul cortile interno e lo spostamento in esso di parte della

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

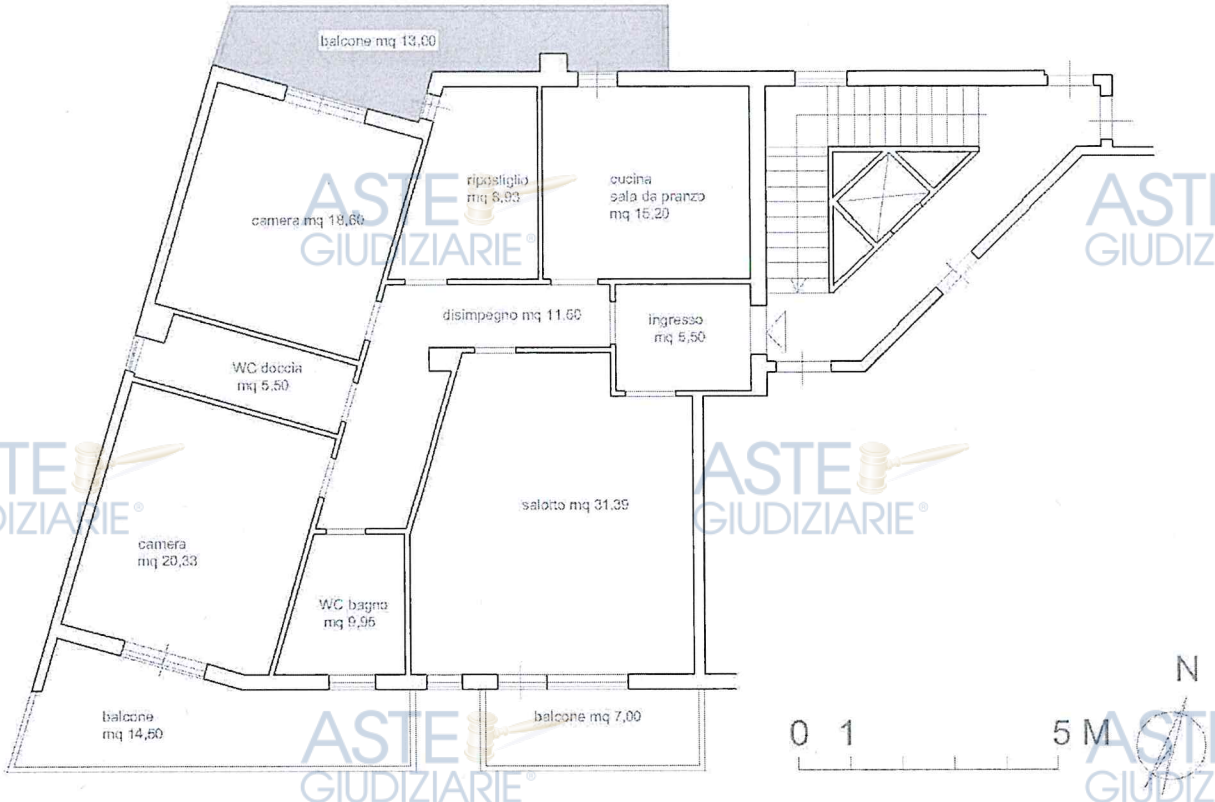
cucina e della lavanderia che andranno riportate nella loro sede originaria. Mentre la veranda potrà essere sanata mediante l'art. 20 della L.R. n. 4/2003 che prevede un costo di 25,00 Euro/mq più 150,00 Euro di diritti di segreteria per un totale di Euro 475,00, più la parcella del professionista di circa € 1.500,00, oltre alla spesa di Euro 1.500,00 a corpo per ripristino impianti nella cucina originaria, oggi sala da pranzo. Inoltre in seguito alla sanatoria della veranda sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con procedura DOCFA il cui costo per questa piccola modifica, compreso di diritti amministrativi e parcella del professionista incaricato si quantifica a in circa **Euro 900,00**.



Estratto planimetria catastale (All. 2)

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

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b



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

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile appartamento, ubicato in Palermo, via Cipressi, 9, piano terzo (secondo dopo l'ammezzato), con ascensore, scala A, int. 4. Composto da ingresso, salone pari a due vani, due camere da letto di cui una matrimoniale, cucina, ripostiglio, WC bagno, WC doccia, disimpegno. L'appartamento, come da atto di compravendita è dotato di posto auto coperto nello scantinato dell'edificio. Confinante con proprietà XXXXXXX, e con proprietà EDIL.Re.CO. su due lati, e vano scala. Censito al C.F. al foglio 51, p.lla 2322, sub. 26. L'immobile è dotato Concessione edilizia n. 314 del 21/10/1987 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 267 del 28/05/1990 e di Certificato di Abitabilità n. 6811 del 25/10/1990 rilasciati dal Comune di Palermo. Rispetto alla planimetria catastale del 1990 l'unica difformità consiste nella chiusura a veranda del bancone sul prospetto posteriore e nello spostamento in esso di parte della cucina e lavanderia. I costi per sanare tali difformità (secondo l'Art. 20 della L.R. n. 4/2003), di regolarizzazione e per la redazione del Certificato APE ammontano a Euro 5.000,00. Tali costi sono stati detratti dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 124.500,00 (centoventiquattromila e cinquecento).

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

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

Ai debitori esecutati l'immobile è pervenuto con Atto pubblico di Compravendita ai rogiti del Notaio Sergio Tripodo del 03/02/2006, Rep. n. 73588/Racc. n. 6748, trascritto a Palermo in data 04.02.2006, ai numeri Reg. Gen. 7086/Reg. Part. 3523 da XXXXXXXXXXXXX, nato a Palermo in data 16/11/1978, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e XXXXXXXXXXXXX, nata a Palermo in data 10.10.1977, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

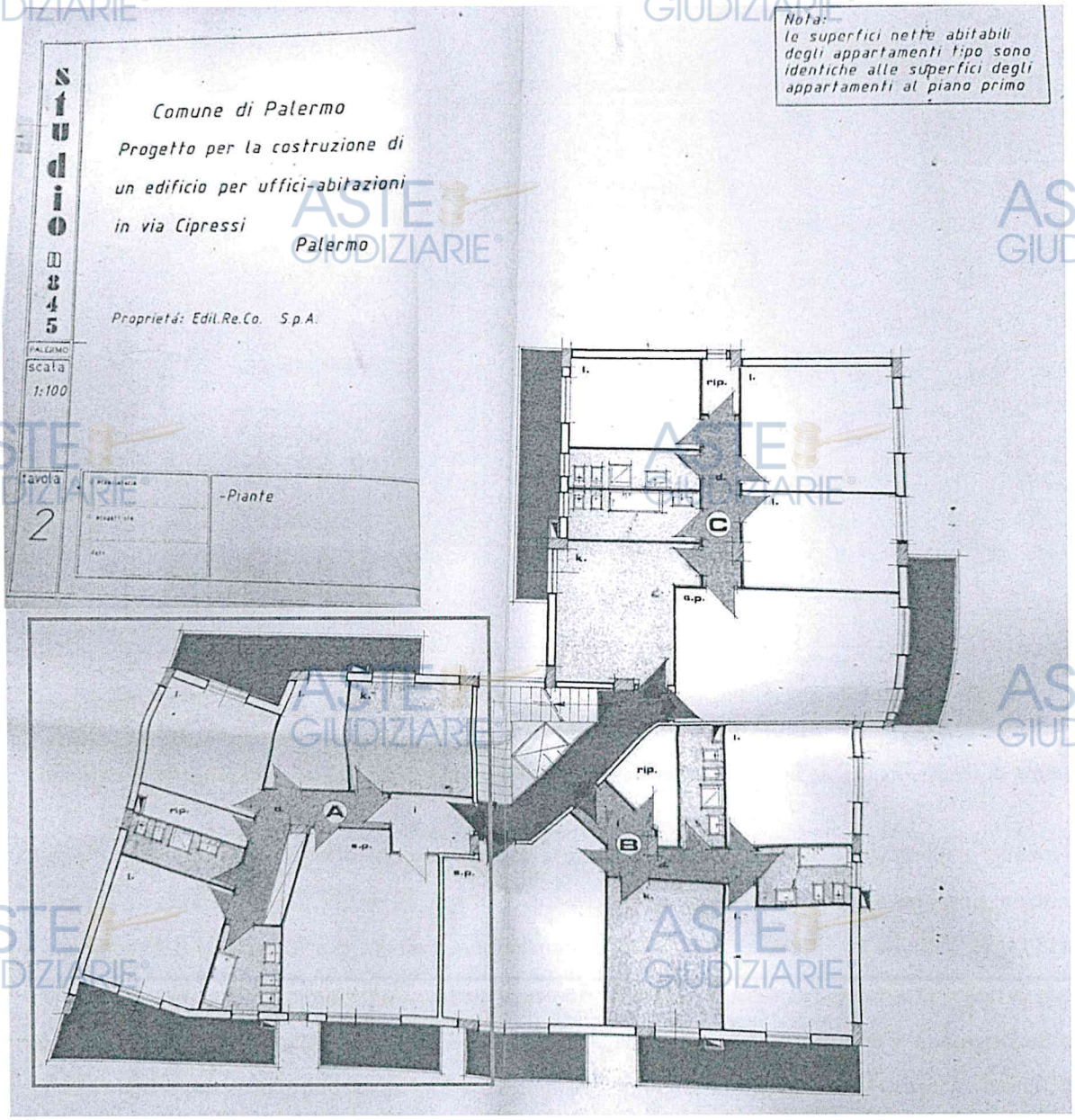
Precedenti proprietari ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento: **XXXXXXXXXX**, nato a Palermo in data 16/11/1978, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **XXXXXXXXXXXX**, nata a Palermo in data 10.10.1977, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a cui è pervenuto per atto pubblico di compravendita del Notaio Giovanna Falcone del 15.05.2004, Rep. n. 1534/Racc. n. 794, trascritto a Palermo in data 10/06/2004 ai numeri Reg. Gen. 28195/Reg. Part. 17721, da **XXXXXXXX**, nato a Palermo in data 24.04.1957, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **XXXXXXXXXXX**, nata a Palermo in data 29/01/1958, per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. **XXXXXXXXX**, nato a Palermo in data 24.04.1957, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **XXXXXXXXXX**, nata a Palermo in data 29/01/1958, per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, a cui è pervenuto per atto pubblico di compravendita del Notaio Lucia Scoma del 12/12/1991, Rep. n. 277366, trascritto a Palermo in data 03/01/1992 ai numeri Reg. Gen. 231/reg. Part. 191, da **Edil.re.co S.p.a.**, con sede legale a Palermo.

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

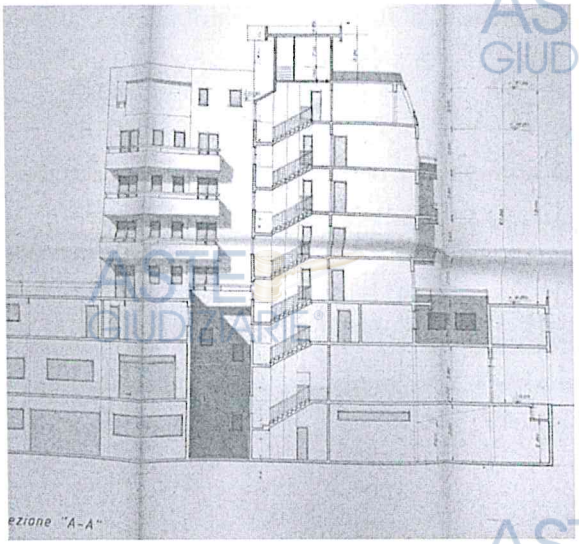
La costruzione dell'immobile pignoratoè stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 314 del 21/10/1987 e successiva Concessione edilizia in variante n. 267 del 28/05/1990 rilasciate dal Comune di Palermo e di Certificato di Abitabilità n. 6811 del 25/10/1990 rilasciati dal Comune di Palermo. **(All. 6 e 7).** Le opere autorizzate sono conformi a quanto autorizzato e allo stato del luoghi, a meno della veranda nel balcone posteriore e spostamento della cucina, come già descritto precedentemente.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

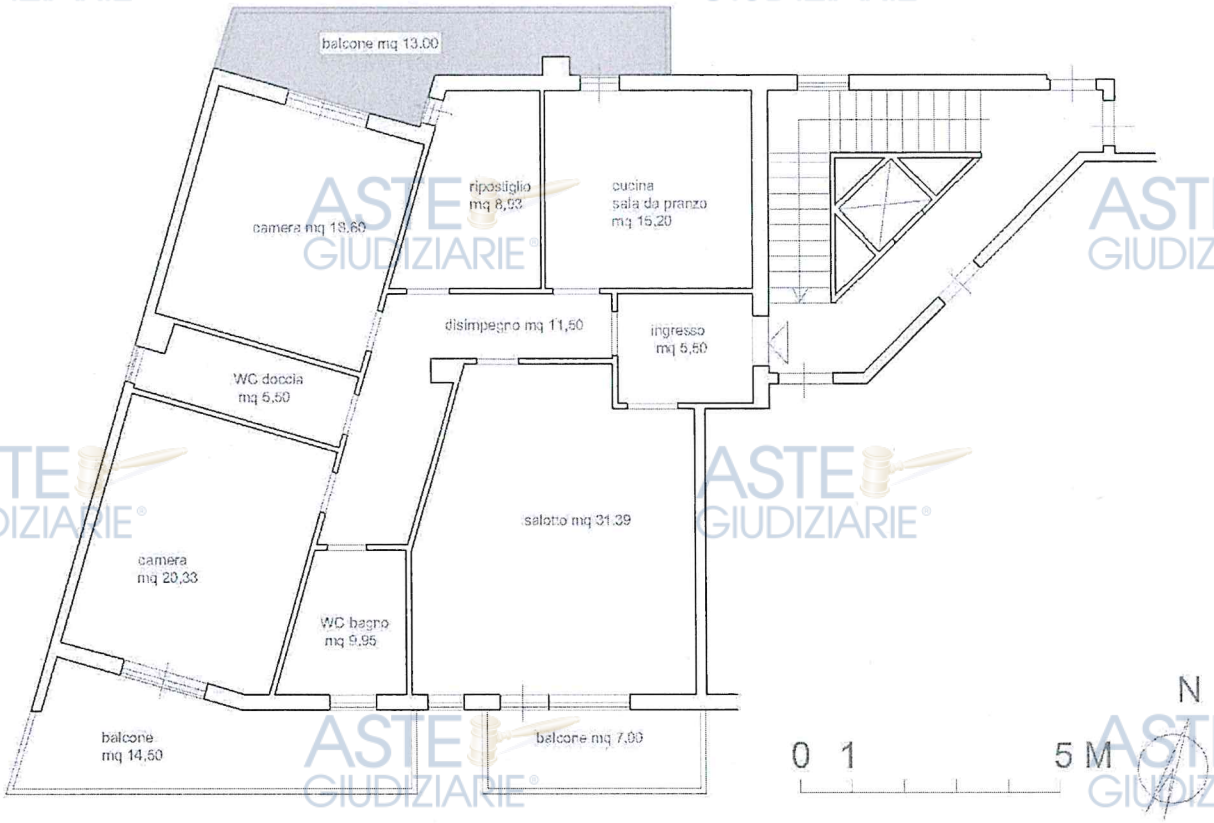


Estratto grafico del progetto autorizzato, nel riquadro l'appartamento, sotto prospetto e sezione



Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate, ovvero la veranda realizzata sul balcone posteriore e lo spostamento in essa della cucina, possono essere regolarizzate facendo ricorso all'Art. 20 della L.R. n. 4/2003 con un costo di € 475,00 (€ 25,00 x 13 mq + €150,00 per comunicazione tardiva), più la parcella del tecnico che presenta la richiesta al Comune, circa € 1.500,00. Mentre la cucina e la lavanderia vanno ricollocate nella loro sede originaria. Pertanto, si procederà alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi, costo a corpo di circa Euro 1.500,00. Bisognerà infine aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio con un costo di circa € 900,00 (parcella professionista € 800,00 circa più tributi € 77,00). Sommano costi di regolarizzazione ed eliminazione delle difformità € 4.375,00 + € 200,00 per il Certificato APE che arrotondiamo in eccesso, laddove ci possano essere imprevisti nel ripristino degli impianti della cucina (luce, acqua, gas) a **€ 5.000,00**.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per i lavori di ripristino e messa a norma degli impianti saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata e famiglia.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

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 3.900** come determinato in risposta al quesito n. 6 (laddove comprensivo di regolarizzazione delle difformità catastali);
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **Euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa Euro 900,00** come determinato in risposta al quesito 3.

Totale costi: **Euro 5.000,00.** 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 **8/11/2024 (All. 8)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici *(effettuare una visura ipotecaria aggiornata prima del deposito della relazione di stima):*

- TRASCRIZIONE del 10/06/2004 Registro Particolare 17721 Registro Generale 28195 Pubblico ufficiale Falcone Giovanna, Repertorio 1534/794 del 25/05/2004 Atto Tra Vivi - Compravendita.
- ISCRIZIONE del 10/06/2004 Registro Particolare 17721 Registro Generale 28195 Pubblico ufficiale Falcone Giovanna Repertorio 1534/794 del 25/05/2004 Atto Tra Vivi - Compravendita.
- ANNOTAZIONE del 01/04/2005 - Registro Particolare 1576 Registro Generale 17010 Pubblico ufficiale Falcone Giovanna Repertorio 2220 del 03/02/2005 Annotazione A Iscrizione Cancellazione Totale. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1715 del 1989 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1997 del 15/04/2005 (Annullamento per Erronea Acquisizione)
- ANNOTAZIONE del 15/04/2005 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 19463 Pubblico ufficiale Falcone Giovanna Repertorio 2220 del 03/02/2005 Annotazione ad Annotazione Annullamento per Erronea Acquisizione.
- ANNOTAZIONE del 15/04/2005 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 19600 Pubblico ufficiale Falcone Giovanna Repertorio 2220 del 03/02/2005 Annotazione A Iscrizione Restrizione di Beni. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1715 del 1989.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

- TRASCRIZIONE del 04/02/2006 - Registro Particolare 3523 Registro Generale 7086 Pubblico ufficiale Tripodo Sergio Repertorio 73588/6748 del 03/02/2006, Atto tra Vivi – Compravendita.
- ISCRIZIONE del 04/02/2006 - Registro Particolare 2814 Registro Generale 7087 Pubblico ufficiale Tripodo Sergio Repertorio 73589/6749 del 03/02/2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
- ISCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 4897 Registro Generale 16960 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOS. PROVINCIA Repertorio 211878/2009 del 12/02/2010 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Ai Sensi dell'Art.77 DEL D.P.R 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: - Annotazione n. 2288 del 04/05/2023 (Cancellazione Totale).
- 9. TRASCRIZIONE del 22/08/2023 - Registro Particolare 33445 Registro Generale 43261 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Unep presso Corte D'appello Di Palermo Repertorio 3876 del 18/07/2023 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, ecc....).

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

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

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

Esiste un Condominio costituito. In data 12/11/2024 sono state deliberate spese per l'assicurazione dello stabile e la tinteggiatura dell'androne.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 58,00. La debitrice ha nei confronti del condominio un arretrato di Euro 464,00.

L'amministratore è stato contattato ma non ha fornito la documentazione richiesta. La scrivente si riserva di depositare un'integrazione laddove dovesse pervenire prima dell'udienza.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

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

Criterio di stima

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. Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2024 - Semestre 1, Provincia di Palermo, Comune di Palermo è risultato che nella Fascia/zona: RIONE DANISINNI, il prezzo medio di vendita (Vm) delle Abitazioni civili, con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra 700,00 €/mq ed 950,00 €/mq e quindi pari ad Vm = 825,00 €/mq. per superficie lorda.

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Semicentrale/RIONE DANISINNI
Codice di zona: C10
Microzona catastale n.: 1
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	700	950	L	2,6	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,4	2,9	L
Box	NORMALE	630	880	L	3	4,2	L

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

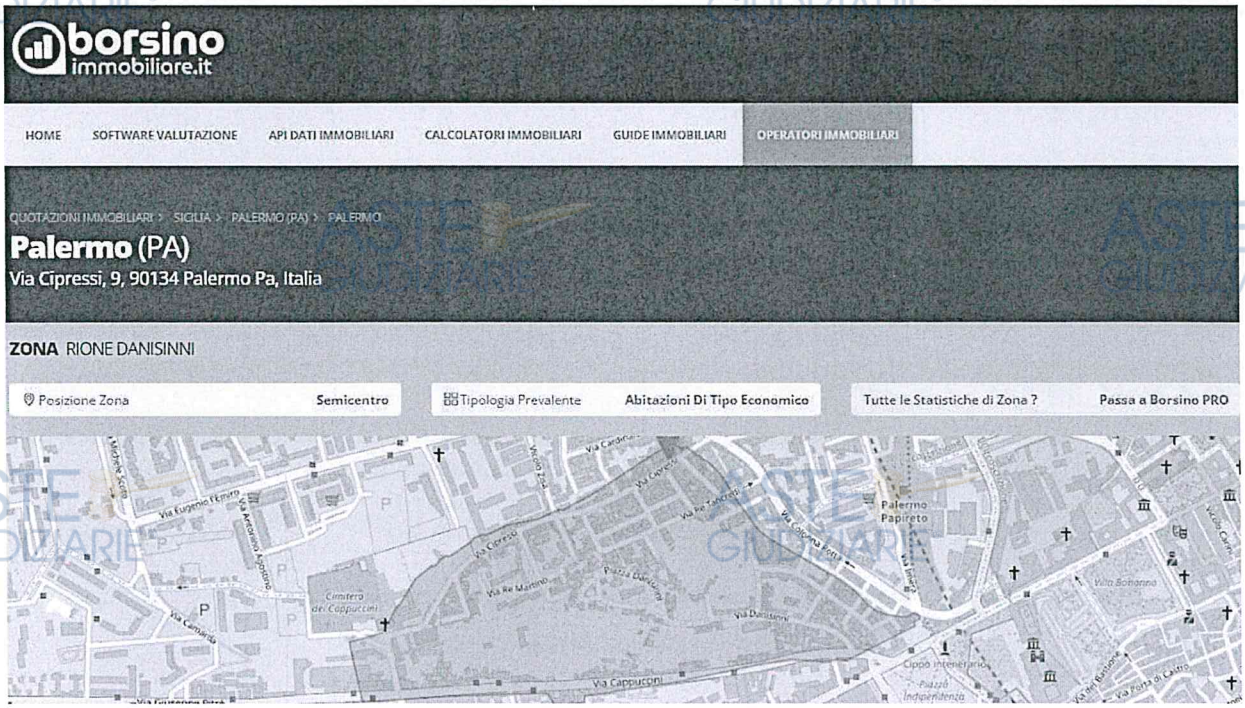
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Dalla mappa dei prezzi di vendita immobiliari provenienti dalla ricerca di mercato condotta per immobili posizionati nello stesso contesto residenziale dal sito https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/rione danisinni/ è risultato che nella zona identificata il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni civili nel periodo di Dicembre 2024 è pari ad Euro 1.251,00 €/mq.

Fonte: https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo

Infine dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito web Borsino Immobiliare https://borsinoimmobiliare.it/palermo è risultato che nella zona del Rione Danisinni il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni di qualità nella media della zona è pari a Vm=Euro 743,00 €/mq.



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

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Quotazioni Immobiliari di Zona

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

Si avrà: Vm tot = (825,00,00 €/mq + 1.251,00 €/mq + 743,00 €/mq)/3 = 939,66 €/mq

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

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Stima del valore di mercato dell'immobile:

Dati metrici e consistenza dell'immobile: calcolo della superficie commerciale

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per calcolare questa superficie commerciale bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la **Superficie Coperta Lorda** è la somma della **Superficie coperta netta** (ovvero quella libera da ingombri, pari a circa mq. 127,00) più la **Superficie derivante delle tramezzature e dei pilastri** pari a circa mq. 13,00 (il calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e della metà della proiezione delle mura perimetrali confinanti). Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie lorda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai terrazzi.

Superficie commerciale = superficie lorda + accessori diretti e indiretti

Totale superficie coperta lorda appartamento: mq. 140,00

Totale superficie accessori diretti: balconi = mq. 34,50.

Calcolo accessori diretti :

La superficie di balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00;

Balconi n. 3 per totali mq. 34,50 =

= 30% di mq. 25,00 + 10% di mq. 9,50 = mq 7,50 + mq 0,95 = mq. 8,45.

Pertanto si avrà sommando:

1 -	Superficie coperta lorda:	mq. 140,00
2 -	Superficie accessori diretti:	mq. 8,45
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:		mq. 148,45

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

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 noti . Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- Zona urbana/rione centro storico	K1 = 0,95
- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc)	K2 = 1,05
- tipologia immobile (appartamento in edificio in linea)	K3 = 1,05

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- Immobile di 20/40 anni da ristrutturare	K4 = 0,90
- Luminosità/spazi esterni/doppio affaccio esterno	K5 = 1,05

c) Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'appartamento:

- abitazione provvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo	K6 = 1,05
- Impianti non a norma e senza certificazioni	K7 = 0,90

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a Kn 0,93. Il Valore Venale (Vv) dell'appartamento sarà dato dal Vm/mq. x Kn e quindi Vv = Vm/mq. x Kn.

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad Vm tot = 939,66 €/mq., avremo: Vv/mq. = €. 939,66 €/mq x 0,93 = 873,90 €/mq

Vv = €. 873,90 x 148,45 mq_{sc} = €. 129.730,50 che arrotondiamo a €. 129.750,00

Valore posto auto (inserito nell'atto di compravendita): considerando che di solito un posto auto coperto vale circa due terzi di un box auto e che da un'indagine di mercato condotta per la zona in cui ricade l'immobile sui siti delle principali agenzie immobiliari online e sul sito dell'Agenzia delle Entrate, il valore a metro quadro per un box coperto è di circa 755,00 Euro/mq. Quindi un posto auto avrà un valore medio di 2/3 di 755,00 Euro/mq pari quindi a 503,33 Euro/mq. Considerando che le dimensioni di un posto auto condominiale misurano in media circa 12,50 mq il posto auto legato alla proprietà potremo considerale vale intorno a **6.300,00 Euro** che aggiungiamo al valore dell'immobile.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb8111c1b2085e35e15f570b

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

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati a vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Fonte: https://www.smithagency.it/leggi-news.php?id=68

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 129.750,00 + posto auto coperto € 6.300,00 = € 136.050,00

A cui sottraiamo i costi di eliminazione delle difformità e regolarizzazione: € 5.000,00 ca.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE (a meno dei costi di regolarizzazione) €. 131.050,00

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:

€ 131.050,00 – 5% (pari a € 6.550) = € 124.500,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 124.500,00

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 – Atto di compravendita.

ALLEGATO 2 – Visura storica e attuale, estratto di mappa, planimetria.

ALLEGATO 3 – Stimatrix for maps.

ALLEGATO 4 – Planimetria dello stato di fatto dell'immobile.

ALLEGATO 5 – Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con modifiche.

ALLEGATO 6 – Certificato di Abitabilità.

ALLEGATO 7 – Concessione edilizia.

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

ALLEGATO 8 – Visura ipotecaria.

ALLEGATO 9 – Repertorio fotografico.

ALLEGATO 10 – Certificati anagrafici debitori.

ALLEGATO 11 – Doc. presso il Comune di Palermo – Edilizia Privata – Grafici di progetto.

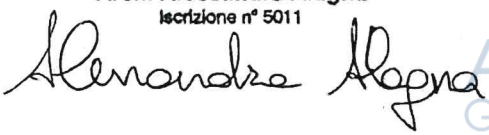
Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, data 17/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE

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

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011



Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

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

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