

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 382/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 382/2024

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

**contro
XXXXXX**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. Gigi Omar Modica

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPINA BUTTAFUOCO

PERIZIA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

Appartamento, Via Paolo Amato civ. 38 – Palermo

foglio 51, part. 1156, sub. 7



Esperto stimatore: Arch. Roberta Stefania Bella

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PERIZIA PER PUBBLICITA'

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

PREMESSA

Con provvedimento del 01/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta Arch. Roberta Stefania Bella, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3200 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 07/10/2024 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 Giuseppina Buttafuoco, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21/10/2024.

In data 12/11/2024 alle ore 10,00, previo preavviso notificato al debitore, dal Custode Giudiziario Avvocato Giuseppina Buttafuoco, la sottoscritta si è recata sui luoghi insieme al Custode, per effettuare il sopralluogo dell'appartamento, dopo avere preventivamente acquisita la documentazione catastale.

Contemporaneamente all'immissione in possesso dell'immobile da parte del Custode, è stata effettuata una verifica della conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, una verifica metrica delle parti corrispondenti alla pianta catastale, un rilievo fotografico dell'appartamento posto al piano terra della palazzina sita in Via Paolo Amato civ. 38 – Palermo; Il sopralluogo si è concluso alle 11,30.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un solo immobile per la quota di 1/1.

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

- Quota di 1/1 dell'immobile sito in Palermo. Via Paolo Amato, 38, Piano Terra, interno 2, individuato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 51, particella 1156, sub. 7, cat. A/4, cl. 7, vani 4,5, rendita € 183,60

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato XXXXXX sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 13/11/2009 in Notaio Dario Fogazza rep. n. 205794/4352, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 20/11/2009 ai nn. 88362/65235 da potere di XXXXXXXX, nato a Messina in data 11/09/1955, C.F. XXXXXXXXX, e XXXXXXXX, nata a Palermo il 31/01/1956, C.F. XXXXXXXXX.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 3).

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



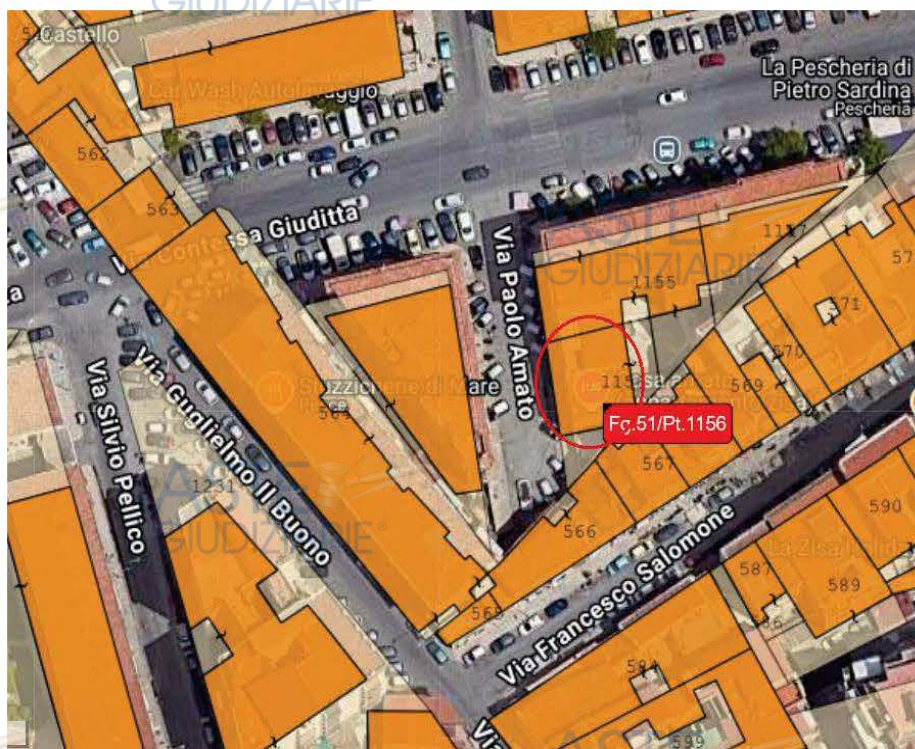
Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 1)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 382/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Estratto di mappa catastale (All. 5)



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 fg. 51, p.lla 1156, sub. 7, cat. Catastale A/4, superficie catastale mq 92

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Paolo Amato n. 38, Piano Terra

Caratteristiche e destinazione della zona: il quartiere nel quale è ubicato l'immobile in oggetto è compreso nella V Circoscrizione e dal punto di vista urbanistico comprende sia palazzine risalenti all'inizio del secolo che interventi di edilizia popolare. La zona Zisa – Ingastone, fatta eccezione per la Conca Danisinni, non ha grossi problemi, i mercati rionali consentono comunque un certo benessere e la vicinanza col centro della Città permette di attingere eventuali risorse non presenti sul territorio. Naturalmente anche la vicinanza del Castello Normanno della Zisa, edificio risalente al XII secolo, da cui prende il nome il quartiere, con il suo esteso Parco Normanno nel quale il monumento è inserito, sono motivo di pregio e di valore artistico e storico per la zona; nel giugno 2015 il palazzo della Zisa è entrato a far parte del percorso Arabo-Normanno di Palermo divenuto patrimonio dell'umanità Unesco, un'occasione di sviluppo territoriale che promuoverà anche il territorio della Zisa aprendolo al turismo internazionale.

L'immobile di piano terra di proprietà del debitore, facente parte di un edificio a due piani fuori terra sito nella Via Paolo Amato, civ. 38 a Palermo, è compreso in un contesto urbano composto da edifici a bassa densità abitativa alternati a grossi condomini.

Caratteristiche strutturali: L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante, le condizioni generali della palazzina e del prospetto principale si presentano in ottimo stato, anche gradevole dal punto di vista estetico.

Accessi: dal civ. 38 di via Paolo Amato si accede tramite portone in legno che immette in un piccolo androne condominiale. La palazzina è priva di ascensore. Il collegamento verticale avviene da corpo scala condominiale. L'immobile pignorato si trova al piano terra entrando a sinistra.

Confini: nord ovest via Paolo Amato, sud est androne condominiale, proprietà Maniscalco e proprietà Bellavista.

Pertinenze: terrazzo piano terra anche atrio interno per i piani superiori.

Dotazioni condominiali: le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine tra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Non vi è portiere né ascensore.

Composizione interna: Si compone attualmente di entrata diretta su salone che forma un unico ampio ambiente anche con il vano cucina, dai quali si accede alla camera da letto matrimoniale e ad altra camera da letto, in fondo all'abitazione un disimpegno immette da un lato al bagno e dal lato opposto ad un terrazzo interno, sul quale prospettano i piani soprastanti (atrio interno) coperto con tettoia amovibile in plastica ondulata neutra e ferro.

Questa tettoia amovibile ripara il terrazzo, pertinenza dell'abitazione in oggetto dalla caduta di eventuali detriti provenienti dalle aperture che vi si affacciano oltre che dalle intemperie. Salone e camera da letto matrimoniale prospettano con finestre sulla via Paolo Amato, la cameretta prende aria e luce da una apertura su terrazzo di pertinenza, anche il bagno ha una finestra autonoma per aria e luce su prospetto laterale. Gli infissi sulla via Paolo Amato sono in alluminio anodizzato con persiana esterna mentre all'interno sono resi più sicuri da grate metalliche in ferro zincato. La porta d'entrata è in legno con riquadro in

vetro nella parte superiore, le porte interne in legno noce scuro e vetro; i pavimenti in ceramica sono uguali per tutto l'appartamento. Tutti gli ambienti dell'appartamento sono rifiniti con controsoffitti in perline di legno, utili per un maggiore isolamento termico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: le condizioni generali della palazzina e del prospetto principale si presentano in ottimo stato, anche gradevole dal punto di vista estetico, tutti gli ambienti dell'appartamento sono rifiniti con controsoffitti in perline di legno, utili per un maggiore isolamento termico, non sono dotati di riscaldamento centralizzato, hanno un impianto elettrico allo stato originario non a norma, mentre l'impianto idrico è stato sostituito con tubazioni in rame.

Attestato di prestazione energetica: non c'è certificato di prestazione energetica.

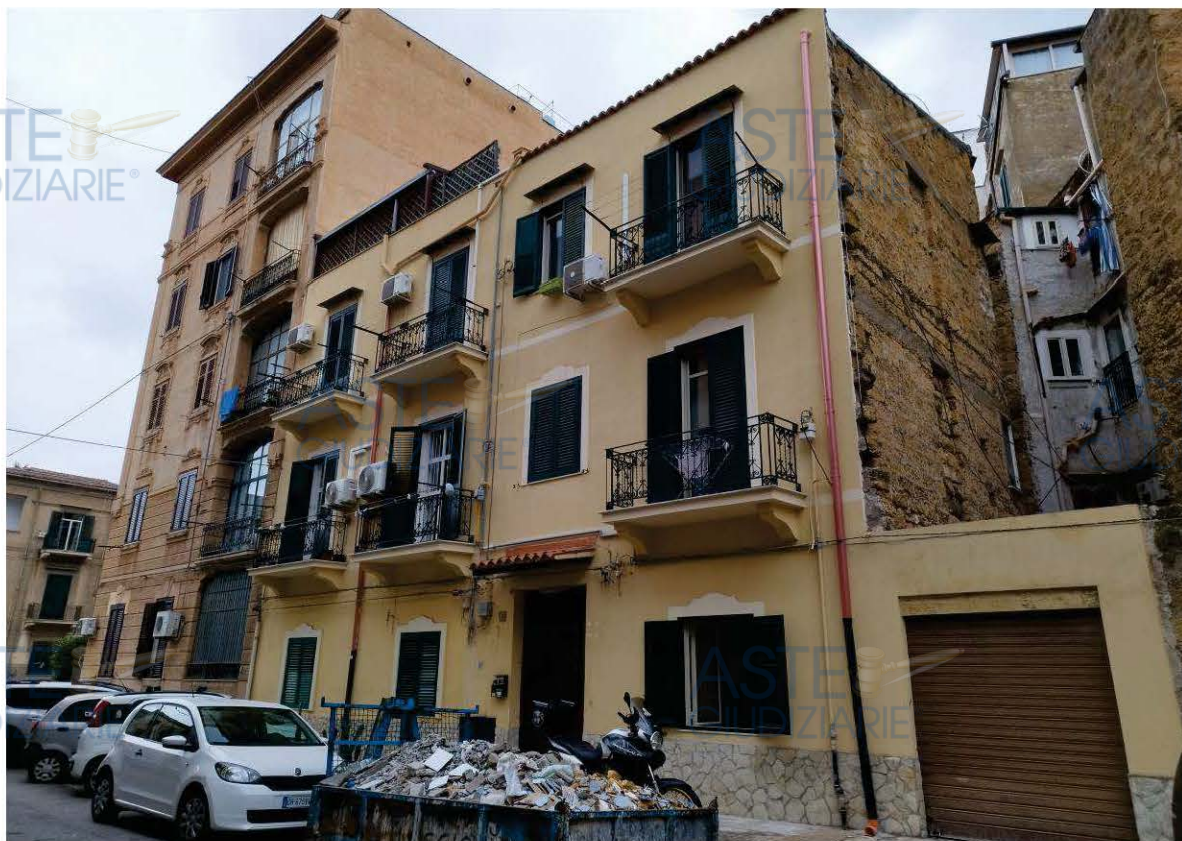
Fotografie dei luoghi (All. 1) :

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 382/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Prospetto principale Via Paolo Amato, 38



PERIZIA PER PUBBLICITA'

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





Finestre d'affaccio appartamento piano terra



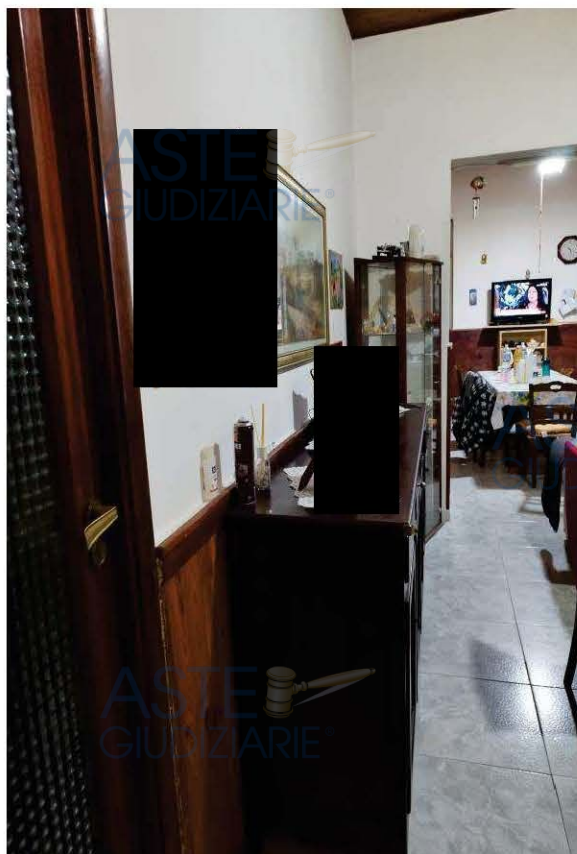
Vista dell'immobile su strada



Soggiorno-cucina



Ambiente cucina



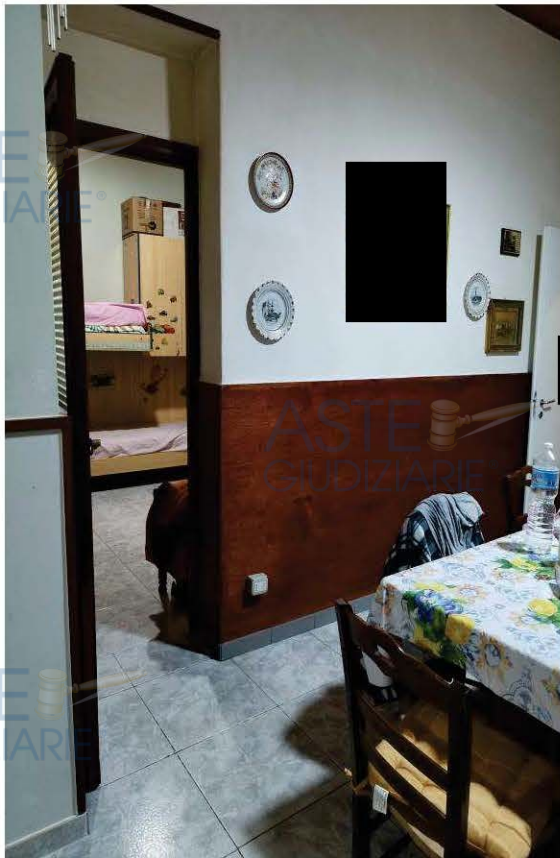
Accesso camera da letto da soggiorno pranzo



Finestra soggiorno su via Paolo Amato



Camera da letto entrata da soggiorno



Cameretta entrata da cucina





Finestra cameretta terrazzo di piano terra



Disimpegno



Disimpegno/bagno



Bagno



Bagno/disimpegno



terrazzo piano terra di pertinenza



Copertura amovibile terrazzo piano terra



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi: dalla comparazione effettuata attraverso il rilievo eseguito in fase di sopralluogo, la stessa si può affermare che coincide con la planimetria catastale.

Immobile sito in Palermo Via Paolo Amato, n.
38 piano terra int. 2 -fg. 51, part. 1156, sub. 7



Planimetria di Rilievo
scala 1: 100 - h= 3,90



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 6)

Dati metrici generali

- 1- Superficie interna (Si): 87,50 mq
- 2- Superficie terrazzo piano terra (ST): 9,00 mq
- 3- Altezza interna: 3,90 ml

Calcolo superficie commerciale

La superficie si calcola sommando alla superficie interna quella del terrazzo piano terra per 35%, si avrà così:

$$Si + (35\% \times ST) = 87,50 + (35\% \times 9,00) = 87,50 + 3,15 = 90,65 \text{ mq Sup.}$$

Commerciale

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento oggetto di pignoramento, risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 51, particella 1156, sub. 7, Via Paolo Amato, n.38 piano Terra, interno 2, cat. A/4, cl. 7, vani 4,5, rendita € 183,60 ed è intestato al debitore per la proprietà di 1/1.

Intestatari catastali dell'immobile:

- 1) XXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a Palermo (PA) il 16/05/1986, diritto di proprietà per 1/1.

Rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo non sono state riscontrate modifiche interne:

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

dal 30/10/2009 è in atti una variazione della destinazione (VDE) da negozio ad abitazione per la quale è stato assegnato un nuovo subalterno, ovvero da sub. 1 a sub. 7 .

Si allegano la planimetria catastale presentata in data 30/10/2009 conforme allo stato dei luoghi (All. 4), e la visura catastale storica (All. 3),.



Estratto planimetria catastale (All. 4)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: pignoramento dell'intero di un appartamento, ubicato in Palermo, via Paolo Amato, 38, piano terra.

Composto da 5,5 vani catastali per una superficie commerciale complessiva pari a 90,65 mq.

Confinante a nord ovest con via Paolo Amato, sud est con androne condominiale e con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED].

Censito al C.F. al foglio 51, p.lla 1156, sub. 7.

L'immobile non è dotato di concessione edilizia, la costruzione è stata realizzata, come riportato nell'atto di acquisto del 13/11/2009:

“antecedentemente al 1967 in conformità alla legislazione urbanistica allora vigente e che successivamente a tale data non sono mai state apportate modifiche soggette a licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività o sanatoria ne per essa sono mai stati adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta legge n. 47 del 1985”, (All. 2).

L'appartamento, come riscontrato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, non ha subito alcuna modifica interna rispetto alla progetto originario.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 111,571,00
(centoundicimilacinquecentosettantantuno/00)

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

L'immobile sito in via Via Paolo Amato al civ. 38 piano terra, foglio 51, part. 1156, sub. 7, è pervenuto al debitore per l'intera proprietà, giusto atto di compravendita del 13/11/2009 in Notaio Dario Fogazza rep. n. 205794/4352,

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 20/11/2009 ai nn. 88362/65235 da potere di XXXXXXXX, nato a Messina in data 11/09/1955, C.F. XXXXXXXX, e XXXXXXXX, nata a Palermo il 31/01/1956, C.F. XXXXXXXX. Ai coniugi, XXXXXXXX e XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, l'immobile riportato al NCEU al fg. 51, particella 1156, subalterno 1, soppresso che genera il subalterno 7 di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita in Notaio Maniscalco Giuseppe del 06/05/1993 repertorio n. 95121, trascritto in data 27/05/1993 ai nn. 21385/16043, da potere di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO (INTEGRAZIONE DEPOSITATA IN DATA 01/08/2025)

In risposta al quesito richiesto dalla S.V. Ill.ma, con provvedimento del 13/06/2025 notificato in data 17/06/2025, che riporta: "nella perizia non sono indicati i motivi per i quali si ritiene che il bene esecutato sia stato costruito in data antecedente al 1967, come affermato dalle parti nell'atto di acquisto", il sottoscritto CTU, unitamente alla perizia di stima precedentemente depositata, integra le seguenti precisazioni:

- conferma quanto già detto nella perizia depositata ovvero che, "dall'esame della documentazione allegata la costruzione è stata realizzata, come riportato nell'atto di acquisto del 13/11/2009: "antecedentemente al 1967 in conformità alla legislazione urbanistica allora vigente e che successivamente a tale data non sono mai state apportate modifiche soggette a licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività o sanatoria ne per essa sono mai stati adottati i

provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta legge n. 47 del 1985".

L'appartamento, come riscontrato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, non ha subito alcuna modifica interna rispetto al progetto originario, si precisa che non è stato reperito alcun progetto preesistente all'ufficio Edilizia Privata, pertanto si presuppone che non siano state effettuate modifiche rispetto alla planimetria catastale depositata.

A chiarimento della carenza, nell'elaborato peritale, dei motivi per i quali tale datazione riportata nell'atto di acquisto del 13/11/2009 risulta veritiera, la sottoscritta allega le indagini effettuate a tal proposito e gli accertamenti che comprovano quanto affermato, attraverso: la cartografia Omira 1939, la cartografia di P.R.G., la cartografia di PRG "Scheda Norma" e i riferimenti delle norme tecniche di attuazione.

- L'immobile è certamente ante '67 perchè è presente nella cartografia Omira 1939, cartografia realizzata col metodo aerofotogrammetrico "Nistri" dalla Soc. An. Ottico Meccanica Italiana e Rilevamenti Aerofotogrammetrici, che attraverso Fotografie Aeree Storiche è in grado di ricostruire la storia del territorio ai fini del controllo dell'abusivismo e/o di qualunque accertamento. Si allegano cartografia generale e ingrandimento con indicazione dell'immobile di cui all'oggetto.

- L'immobile di proprietà [REDACTED] è confermato nel P.R.G. tav. P2a - 5011 come Netto Storico, la variante di P.R.G. zonizzazione e vincoli sul territorio, vigente a Palermo è quella approvata con la Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 2004, questa delibera è stata oggetto di "presa d'atto" ed è

considerata la variante generale al Piano Regolatore Generale del 1962. Si

allegano cartografia generale e stralcio della individuazione dell'immobile.

- Gli Immobili classificati come netto storico come nel caso in esame, fanno poi riferimento al PRG chiamato "Scheda Norma", che si allega, ovvero **"Variante Generale al P.R.G. tav. P2b - 5011 Scheda Norma – interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico" presa d'atto delibera 7 del 2004,**

che contiene le stesse tavole del P.R.G. nelle quali si da contezza solo di questi immobili che sono ante 1939, dove ogni immobile o stecca di immobile ha un suo numero di riferimento in cui si può andare a leggere un elenco che indica la tipologia edilizia esempio Edilizia a schiera, Villini ecc. **nel nostro caso si tratta di Edilizia in Linea** e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Netto Storico sono indicate le tipologie di intervento possibili. Si allega stralcio PRG schede Norma dell'immobile in esame.

Il Netto Storico è una tipologia di immobile ante 1939 che essendo storicizzato non è sottoposto ad un vincolo monumentale ma è vincolato ope legis perchè si tratta di immobili precedenti alla istituzione dei Beni Culturali, quindi si presuppone che essendo storici abbiano delle limitazioni negli interventi che puoi fare.

In sintesi, la Scheda Norma è uno strumento di dettaglio che specifica le regole per l'attuazione di interventi edilizi e urbanistici, garantendo il rispetto delle disposizioni del P.R.G. e fornendo indicazioni più precise per la loro realizzazione.

Art. 20 - Edilizia in linea.

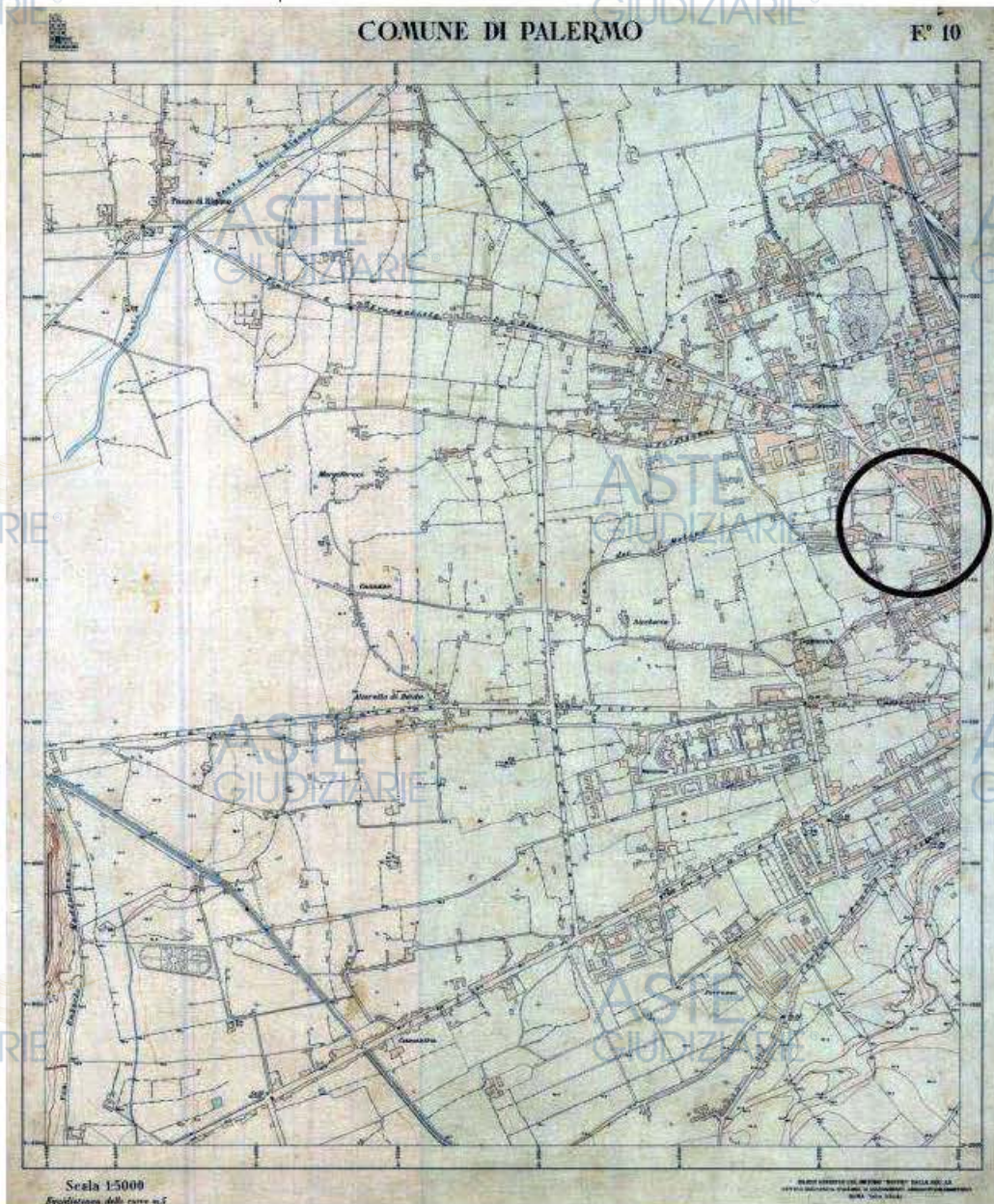
L'edilizia in linea è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda

norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D. Dir.

558 e 124/DRU/2002". Essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivo plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano. Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile.

La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa.

Si allegano le cartografie di riferimento e gli ingrandimenti dell'area analizzata.



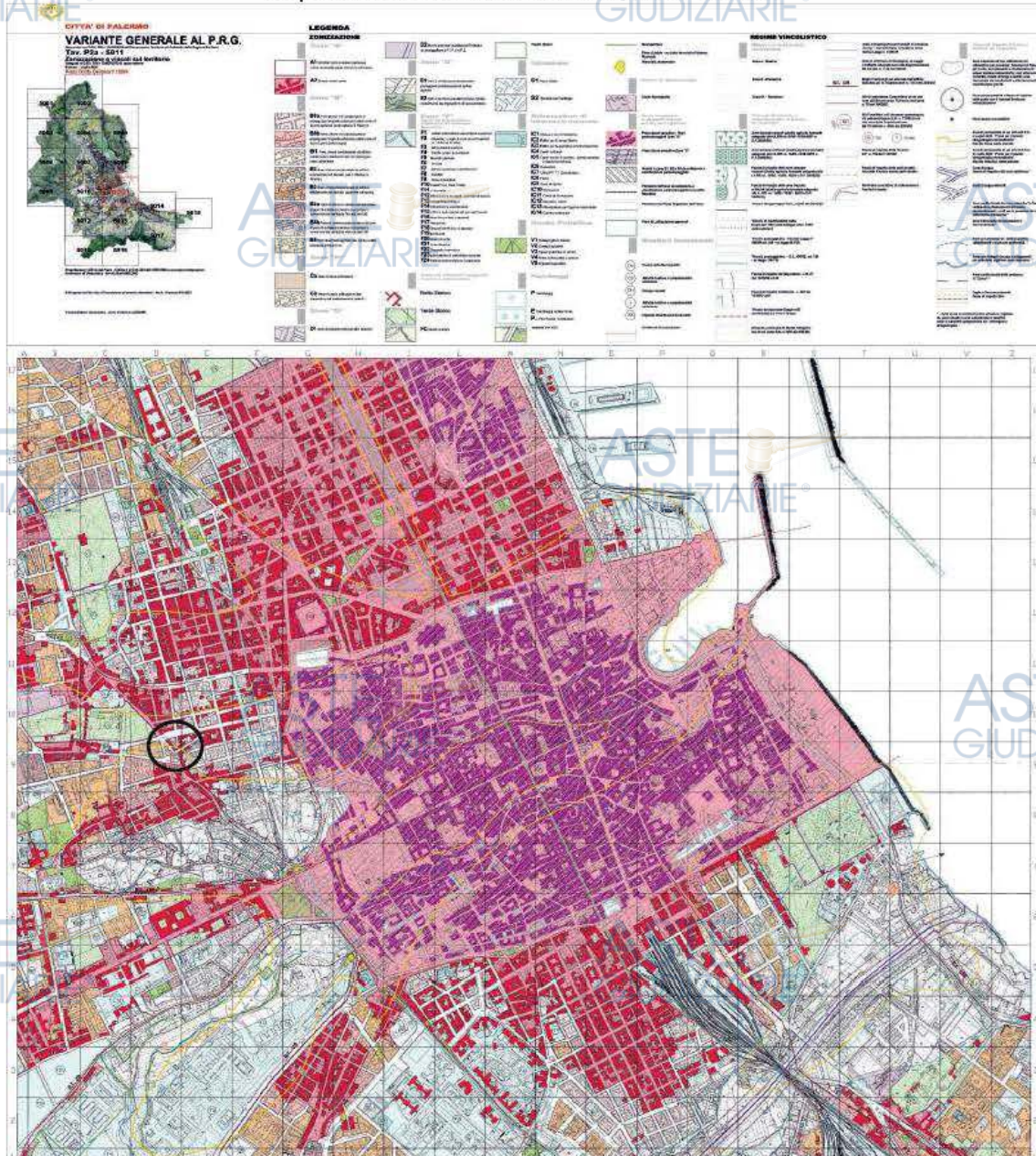
Cartografia Omira 1939 (All. 7)



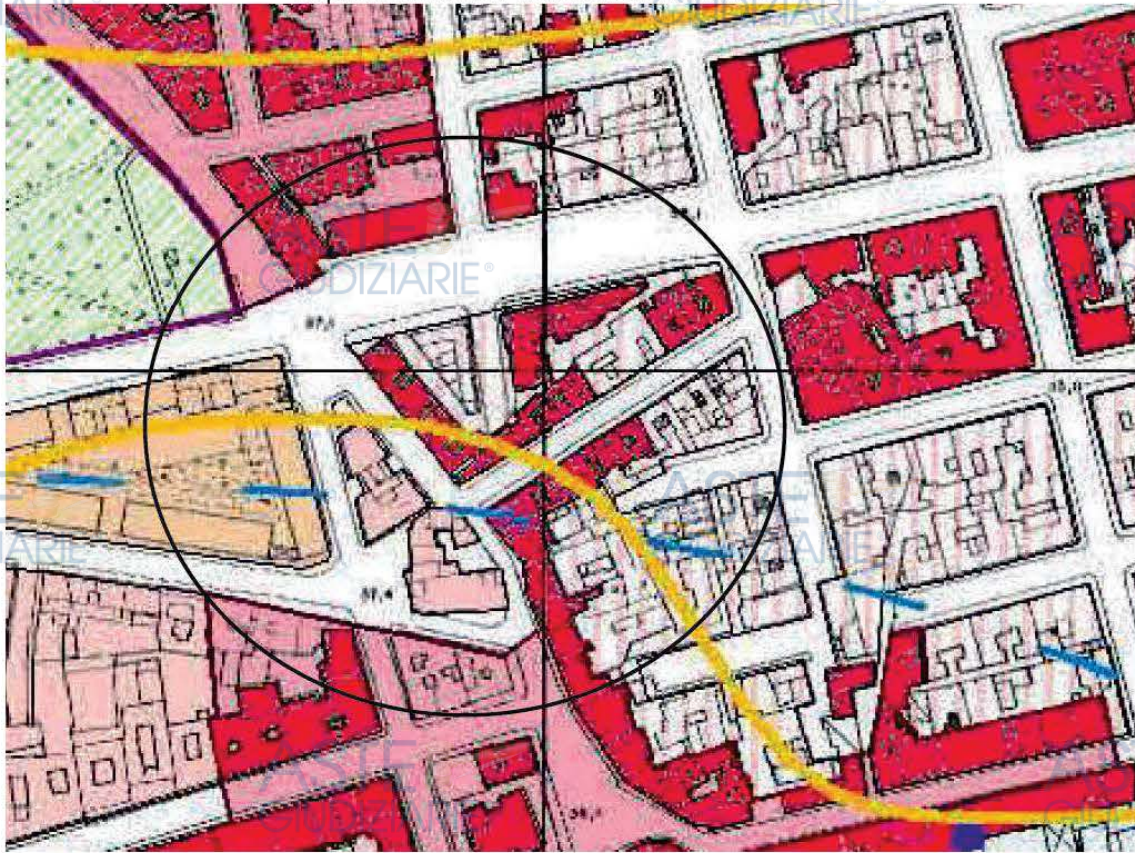
Stralcio Omira 1939 (All. 8)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 382/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



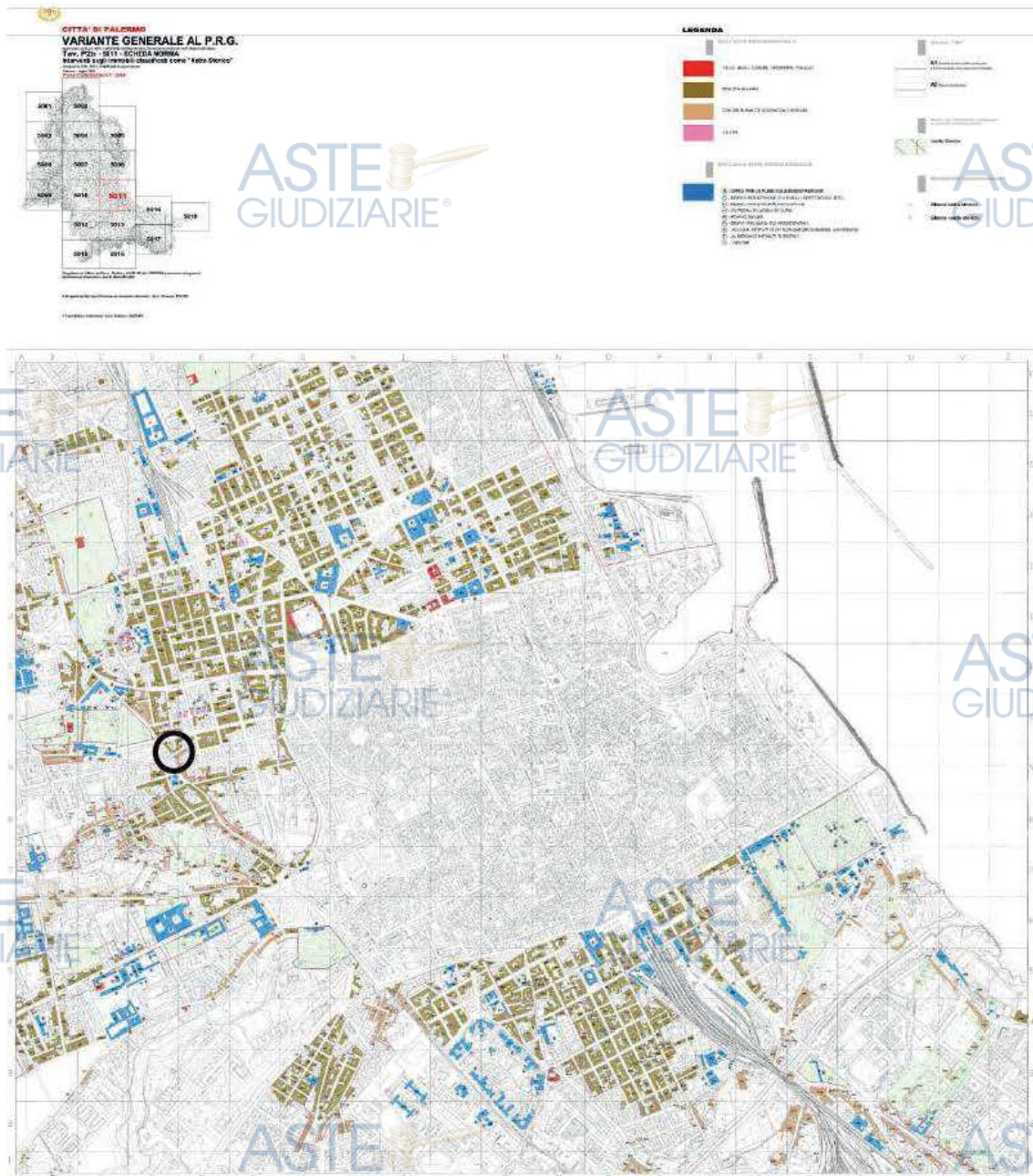
Cartografia di PRG - tav. P2a - 5011 (All. 9)



Stralcio di PRG - tav. P2a – 5011 (All. 10)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 382/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Cartografia di PRG – tav. P2b 5011 - schede norma (All. 11)



Stralcio di PRG - tav. P2b 5011 - schede norma (All. 12)

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

L'immobile è attualmente occupato dai genitori del debitore esecutato in accordo con lo stesso.

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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;

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 20/08/2025 (All. 13) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 20/11/2009 NN. 88363/15767 derivante da Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 13/11/2009 num. di repertorio 205795/4353 notaio Fogazza Dario a favore di Banca Monte dei paschi di Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni, 3 – contro XXXXXXXX nato a Palermo in data 16/05/1986 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, fg 51, part. 1156, sub. 7.
- TRASCRIZIONE del 16/09/2024, NN. 43635/35330 nascente da verbale di pignoramento immobili del del 30/07/2024 num. di repertorio 10031 emesso da Uff. Giudiziario Corte di Appello di Palermo a favore di Amco-asset Managment Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, contro XXXXXXXX nato a Palermo in data 16/05/1986 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, fg 51, part. 1156, sub. 7. Di cui alla procedura.

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

Il bene 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

Non esiste un condominio costituito

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

Criterio di stima

ai fini della valutazione dell'unità abitativa in oggetto e sulla base della destinazione residenziale accertata dallo stato di fatto, bisogna tenere presente le caratteristiche proprie dell'immobile stesso e della zona ove esso è localizzato, quali: l'anno di costruzione, la grandezza, l'altezza, lo stato di conservazione, la posizione, l'adiacenza ad esercizi commerciali o edifici di pregio, come ad esempio nel caso in esame la vicinanza con Il Castello della Zisa ed il parco nel quale è inserito,

Il criterio di stima seguito, per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in questione, è quello sintetico-comparativo con ricerca del valore commerciale a superficie coperta ed a ricerca del valore a reddito presunto per capitalizzazione.

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 **90,65 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie interna (Si): 87,50 mq

Superficie terrazzo piano terra (ST): 9,00 mq

Altezza interna: 3,90 ml

Calcolo superficie commerciale

tale superficie si calcola sommando alla superficie interna quella del terrazzo piano terra per 35%, si avrà così:

$$Si + (35\% \times ST) = 87,50 + (35\% \times 9,00) = 87,50 + 3,15 =$$

90,65 mq Sup. Commerciale

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo metodo di valutazione "metodo sintetico – comparativo," si basa sull'applicazione, al parametro "Superficie Commerciale", del valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Dall'indagine esperita per la valutazione dell'immobile, attraverso informazioni attinte da fonti ritenute degne di fede tra cui, le quotazioni relative alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Palermo - Catasto, le quotazioni attinte online dall'Osservatorio Immobiliare e le informazioni acquisite dal mercato per immobili simili nella zona, oggetto di recente compravendita è emerso un **valore medio per m² di superficie abitativa pari a € 1.100,00/mq;**

pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 99.715,00 per l'intera proprietà.

Stima sintetica o commerciale:

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

Superficie Commerciale: mq 90,65 x Euro 1.100,00/mq = **Euro 99.715,00**

A titolo di verifica si procede alla valutazione del solo immobile adottando il metodo di stima "analitico o a reddito" basato sulla capitalizzazione del reddito

netto annuo, e cioè dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame e ubicati nella stessa zona, si detrae una quota di circa il 10% (imposte, sfiti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (R_n) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" (r) da luogo al Valore di Mercato presunto: $R_n/r =$ Valore di Mercato.

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini condotte consentono di adottare un valore medio pari al 3,5%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

6.3 Stima analitica o a reddito:

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

Euro 400,00 x 12 = Euro 4.800,00

A detrarre spese 10% = Euro 480,00

Reddito Netto = Euro 4.320,00

$R_n/r =$ Valore di Mercato

Euro 4.320,00 / 3,5% = Euro 123.428,57

Mediando tra i due valori ottenuti con i due metodi di stima Sintetica e Analitica,

avremo quindi:

Euro 99.715,00 + Euro 123.428,57 / 2 = Euro 111.571,78

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

Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Valore Commerciale dell'immobile In c.t. = Euro 111.400,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 111.400,00 (centoundiciquattrocento/00 euro).

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:

€ 111.400,00 – 5% di € 11.400,00 = € 105.830,00, che si arrotondano in € 106.000,00.

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

Il prezzo a base d'asta della quota pignorata di 1/1 è pari a euro 106.000,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1 ALLEGATI FOTOGRAFICI ATTUALI
- 2 TITOLO DI PROPRIETA'
- 3 VISURA CATASTALE STORICA
- 4 PLANIMETRIA CATASTALE (1:200)
- 5 ESTRATTO DI MAPPA
- 6 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (1:100)
- 7 CARTOGRAFIA OMIRA 1939
- 8 STRALCIO OMIRA 1939
- 9 CARTOGRAFIA DI PRG
- 10 STRALCIO DI PRG

- 11 CARTOGRAFIA DI PRG SCHEDE NORMA
- 12 STRALCIO DI PRG SCHEDE NORMA
- 13 ISPEZIONI IPOTECARIE
- 14 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 15 RICEVUTE DI AVVENUTA TRASMISSIONE ALLE PARTI

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima, aggiornata secondo il modello in sezione, di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, data 20/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Roberta Stefania Bella