

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 415/2022  
LOTTO N. 3  
Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore



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



**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 415/2022**

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

*contro*

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIAMPAOLO GALANTE**



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 3**

Magazzino sito in Palermo, via Mario Vaccaro n. 13-19, piano T-S1-S2, identificato con il foglio 42

p.lla 1081 sub. 4 -1083 -1884.



**Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore**



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 3**



## **PREMESSA**

Con provvedimento del 2.5.2023 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto Ing. Mario D'Amore iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4077 quale esperto stimatore per l'esecuzione di cui al provvedimento.

In data **8.5.2023** il sottoscritto 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 ccustode Avv. Giampaolo Galante, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 12.9.2023.

In data **9.11.2023** veniva effettuato 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 gli immobili n. A e B.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 3 che comprende l'immobile n. B oggetto del pignoramento.

L'immobile del **LOTTO N. 3** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via Mario Vaccaro n. 13-19, piano T-S1-S2, identificato con il foglio 42 p.la 1081 sub. 4 -1083 - 1884, categoria catastale C/2, consistenza 540 mq, superficie catastale 537 mq.

### **Diritti reali:**

Il diritto reale della società esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della società esecutata in forza di:

- **Atto di compravendita del 30.10.1991 in notaio Sergio Masi Rep. 584 racc. 60 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 8.11.1991 ai nn. 49327/37168 da potere di Lena costruzioni s.p.a. (All. 1).**

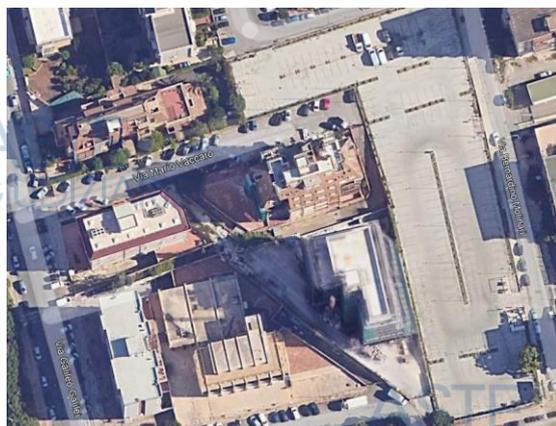
#### Dati catastali:

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

**Foglio 42 p.lla 1081 sub. 4 -1083 - 1884, via Mario Vaccaro n. 13-19, piano T-S1-S2, categoria catastale C/2, consistenza 540 mq, superficie catastale 537 mq.**

#### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento lo scrivente ha effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale **(All. 3)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 4)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



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 un magazzino, censito al C.F. del Comune di Palermo, al f. 42 p.lla 1081 sub. 4 -1083 - 1884, categoria catastale C/2, consistenza 540 mq, superficie catastale 537 mq:

**Tipologia:** Magazzino

**Ubicazione:** Palermo, Mario Vaccaro n. 13-19, piano T-S1-S2

**Caratteristiche strutturali** cemento armato:

**Accessi:** pedonale da via Mario Vaccaro n. 11, si perviene al piano S1. Dallo scivolo carrabile avente accesso dal civico 19, si perviene al piano S2

**Confini (All. 4):**

Nord con p.lla 1554

Est con p.lla 1559

Sud con p.lla 2105

Ovest con p.lla 2101

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** dalla visione della planimetria dello stato dei luoghi redatta dallo scrivente si evince che al piano terra sono ubicati gli accessi.

L'immobile a piano S1 si compone di n. 2 ampi locali, 11 vani, un corridoio e tre w.c.. Il piano S1 su compone di un unico ambiente pilastrato con all'interno realizzato un w.c. i due piani sono collegati da una scala interna (**All. 5**).

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.** Il piano S1 versa in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il piano S2 versa allo stato grezzo. Gli impianti non risultano essere a norma.

**Attestato di prestazione energetica:** per la tipologia di immobile non è prevista la redazione dell'attestato prestazione energetica

**Fotografie dei luoghi (All.6)**



Foto 1 – via Vaccaro



Foto 2 – accesso carrabile al piano S2



Foto 3 - Accesso pedonale al piano S1



Foto 4 - Spazio comune ad altri immobili

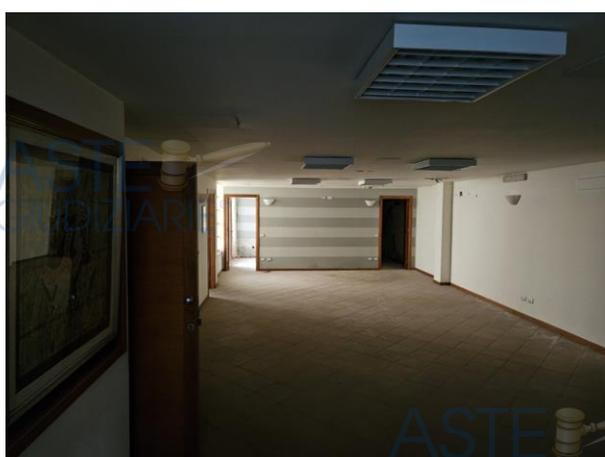


Foto 5 - vano principale



Foto 6 – vista di uno dei vani



Foto 7 – corridoio



Foto 8 – vista di uno dei vani



Foto 9 – vista di uno dei vani



Foto 10 – w.c.



Foto 11 – vista di uno dei vani



Foto 12 – w.c.



Foto 13 – scala di accesso al piano S2



Foto 14 – vista del piano S2



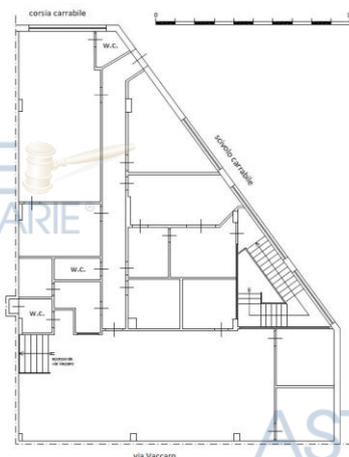
Foto 15 – vista del piano S2



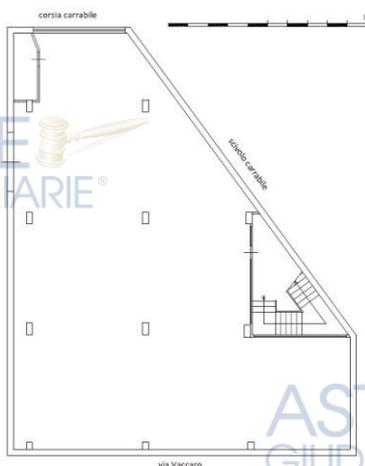
Foto 16 – vista del piano S2



Foto 17 – vista del piano S2



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 5)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto PianoS1

**Superficie commerciale: mq 542,00**

**Altezza utile interna: m 2,65**

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 42, p.lla 1081 sub. 4 - 1083 - 1884, categoria catastale C/2, consistenza 540 mq, superficie catastale 537 mq.

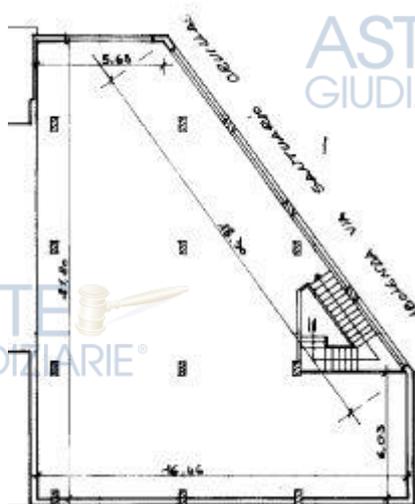
La visura catastale attuale (All. 2) e storica (All. 7), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile: xxxxxxxxxxxxxx**

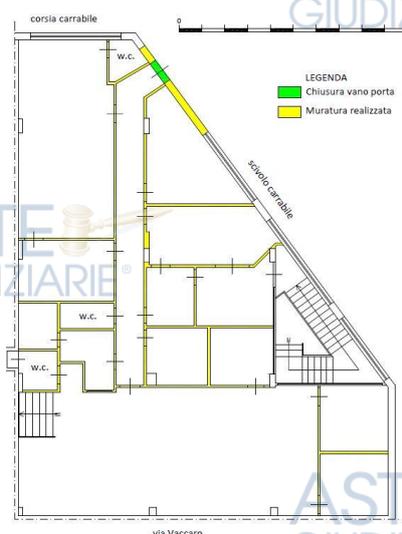
**Planimetria catastale:** lo scrivente rispetto alla planimetria catastale (**All. 8**) relativamente al piano S1 ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni. La chiusura di alcune finestre con della muratura e l'apertura di un vano porta di accesso allo scivolo carrabile (**All. 9**).

Relativamente al piano S2 si rileva la realizzazione di un w.c. (**All. 9**)

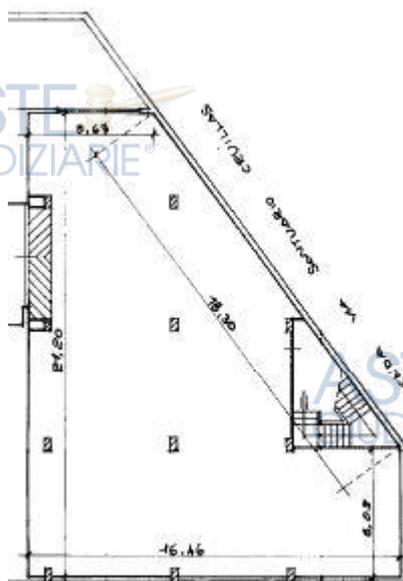
Essendo opere non sanabili se ne prevederà il ripristino alla situazione catastale ossia la rimessa in pristino



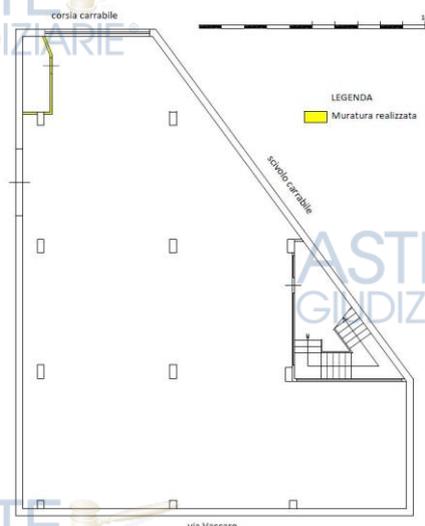
Estratto planimetria catastale piano S1 (All. 8)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale Piano S1 (All. 9)



Estratto planimetria catastale piano S2 (All. 8)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale Piano S2 (All. 9)

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

**LOTTO 3:** Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via Mario Vaccaro n. 13-19, piano T-S1-S2, identificato con il foglio 42 p.lla 1081 sub. 4 -1083 - 1884, categoria catastale C/2, consistenza 540 mq, superficie catastale 537 mq.

Composto da: a piano S1 da n. 2 ampi locali, 11 vani un corridoio e tre w.c.. Il piano S2 si compone di un unico ambiente pilastrato con all'interno realizzato un w.c. i due piani sono collegati da una scala interna.

Censito al C.F. al foglio 42 p.la 1081 sub. 4 -1083 - 1884, categoria catastale C/2, consistenza 540 mq, superficie catastale 537 mq.

Il fabbricato è munito di concessione edilizia n. 670 del 28.7.1980 (All. 4). Per alcune difformità che hanno riguardato l'intero fabbricato risultano essere presentate n. 2 istanze di sanatoria ai sensi della l. 47/85 aventi protocolli 5311 del 13.5.1986 e 19037 del 15.12.1986 (All. 11).

Come rappresentato dall'ufficio tecnico del Comune di Palermo la documentazione di cui alla concessione edilizia non è più reperibile (All. 12). Tale circostanza rende impossibile da parte dello scrivente potersi esprimere con certezza circa le modalità e gli oneri da computare per regolarizzare urbanisticamente l'immobile e per il rilascio del certificato di agibilità dell'unità.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo decurtare dal valore dell'immobile un importo pari ad € 25.000,00 per spese tecniche ed oneri da versare al Comune di Palermo. Tale cifra comunque potrebbe essere soggetta a variazioni nel momento in cui verrà dato seguito alle superiori domande di sanatoria ancora non esitate.

Occorre evidenziare altresì lo scrivente precisa che lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali, così come emerge anche dalla consultazione delle risposte di cui al quesito n. 3. Per tali ulteriori difformità, essendo ancora pendenti e non definite n. 2 sanatorie, ai sensi della normativa vigente, non possono essere inoltrate nuove istanze per regolarizzare ulteriori difformità riscontrate negli immobili. Occorrerà quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi sulla scorta delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del territorio.

Per tali lavorazioni, ripristino dello stato dei luoghi, sulla scorta di conteggi effettuati in fogli separati si prevede un importo pari ad € 15.000,00 essendo la tramezzatura di piano S1 eseguita con pannelli di cartongesso. Occorrerà ripristinare la situazione catastale in un unico ambiente.

Per la tipologia di immobile non è prevista la redazione dell'attestato prestazione energetica

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 631.000,00 (seicentotrentunomila euro)**

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

- Atto di compravendita del 30.10.1991 in notaio Sergio Masi Rep. 584 racc. 60 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 8.11.1991 ai nn. 49327/37168 da potere di Lena costruzioni s.p.a. (All. 1).

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

Il fabbricato è dotato di concessione edilizia n. 670 del 28.7.1980 (All. 4). Per alcune difformità che hanno riguardato l'intero fabbricato risultano essere state presentate n. 2 istanze di sanatoria ai sensi della le: 47/85 aventi protocolli 5311 del 13.5.1986 e 19037 del 15.12.1986 (All. 11).

Così come rappresentato dai tecnici del Comune di Palermo la documentazione di cui alla concessione edilizia non è più reperibile (All. 12). Tale problematica rende impossibile, da parte dello scrivente, potere esprimere con certezza le modalità e gli oneri da computare per regolarizzare urbanisticamente l'immobile e ottenere il rilascio del certificato di agibilità dell'unità.

Alla luce di quanto sopra quindi si ritiene congruo decurtare dal valore dell'immobile un importo pari ad € 25.000,00 per spese tecniche ed oneri da versare al Comune di Palermo. Tale cifra potrebbe essere soggetta a variazioni nel momento in cui verrà dato seguito alle superiori sanatorie ad oggi non esitate.

Lo scrivente precisa inoltre che lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali, come si evince dalla consultazione delle risposte al quesito n. 3. Per tali ulteriori difformità, essendo ancora pendenti e non esitate n. 2 sanatorie, ai sensi della normativa vigente, non possono essere inoltrate nuove istanze per regolarizzare ulteriori difformità riscontrate negli immobili. Occorrerà quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi sulla scorta delle planimetrie catastali depositata.

Per tali lavorazioni sulla scorta di conteggi effettuati in fogli separati si prevede un importo pari ad € 15.000,00 essendo la tramezzatura di piano S1 eseguita in pannelli di cartongesso.

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

L'immobile attualmente risulta libero e versante in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

**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:

- Spese per il rilascio del certificato di Agibilità € 25.000,00
- Spese per il ripristino dello stato dei luoghi € 15.000,00

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 in data 5.6.2024 (All. 13) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20374 Registro Generale 63157

Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7193/2502 del 14/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1130 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6945 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8531 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 9689 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2517 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3125 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 3127 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3636 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5520 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2865 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 980 del 23/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20375 Registro Generale 63158

Pubblco ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7194/2503 del 14/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1131 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6946 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8532 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 9690 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2518 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3126 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 3128 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 3637 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5521 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2866 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 3555 Registro Generale 13858  
 Pubblco ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
 Repertorio 212176/2009 del 23/12/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73

- ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1848 Registro Generale 11566  
 Pubblco ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
 Repertorio 40364/2011 del 31/01/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL  
D.P.R. 602/73

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (**All. 14**)

**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**

In data 12.6.2024 preveniva PEC (All. n. 15) da parte dell'Amministratore di Condominio dello stabile di via Vaccaro n. 13 dalla consultazione della quale si evince quanto segue:

“Le spese ordinarie mensili per l'ufficio (piano s1 n.d.r.) di proprietà' xxxxxx sono pari ad € 50,00 mensili mentre le quote straordinarie ad oggi non scadute e da versare sono pari ad € 3403,57.

Le spese ordinarie mensili per la conduzione del box (piano s2 n.d.r.) sono pari ad € 22,00 mensili mentre le quote straordinarie ad oggi non scadute e da versare sono pari ad € 1051.14.

Le spese per la conduzione ordinaria dell'ufficio e del box sono oggetto di conguaglio a fine anno.

La proprietà' xxxxx ha un debito nei confronti del condominio, alla data del 31-12-2023, per il box pari ad € 9396,83 mentre per l'ufficio pari ad € 17324.33.

Dalla consultazione del fascicolo telematico si evince che il condomino di via Vaccaro in data 13.12.2023 è intervenuto nel presente procedimento.

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

**Criterio di stima**

Sintetico comparativo

**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 quella catastale ossia mq **542,00**

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il più probabile valore unitario degli immobili aventi caratteristiche di abitazione di tipo civile varia tra €/mq 1.300,00 ed i €/mq 2.200,00 (**All. 16**).

Lo scrivente ritiene congruo visto lo stato in cui versa l'immobile e l'estensione dello stesso, un valore minimo pari ad **€/mq 542,00**

**Si avrà quindi €/mq 1.200,00 x 542,00 = € 704.600,00**

A tale importo vanno detratti i seguenti costi:

- Spese per il rilascio del certificato di Agibilità **€ 25.000,00**
- Spese per il ripristino dello stato dei luoghi **€ 15.000,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile è pari ad **€ 704.600,00**

$V = € 704.600,00 - € 25.000,00 - € 15.000,00 = € 664.600,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra determinati, è di **€ 664.600,00**.

**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, sopra determinato, pari al **5%** del valore.

Pertanto:

$€ 664.600,00 - 5\% = € 664.600,00 - € 33.230,00 = € 631.370,00$  (che si arrotondano in **€ 631.000,00**)

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

Il bene risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Atto di compravendita
2. Visura catastale
3. Stralcio del foglio di mappa catastale
4. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
5. Planimetria dello stato dei luoghi
6. Documentazione fotografica
7. Visura catastale storica
8. Planimetria catastale
9. Tavola sinottica delle difformità catastali
10. Concessione edilizia n. 670 del 28.7.1980
11. Domande di concessione edilizia in sanatoria
12. Pec trasmessa dal Comune di Palermo
13. Ispezione ipotecaria
14. Certificato di destinazione urbanistica
15. Nota trasmessa dall'amministratore del Condominio
16. Osservatorio valori immobiliari

Palermo, data 10.6.2024

L'ESPERTO STIMATORE  
ING. MARIO D'AMORE

