ASTE TRIBUNALE DI PALERMO E GIUDIZIARSEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI Procedura n. 493/2022 R.G.E.

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione

Dott. Gigi Omar Modica

Esecuzione immobiliare promossa da



AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo Varvaro

contro

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTEGIUDIZIARIE

Locale magazzino sito nel comune di Palermo (PA), via Donato Bramante n. 39/A, piano T.

IL C.T.U. Arch. Laura Dominici

GIUDIZIARIE







| Δς | G.E. Dott. Gigi Omar Modic | ΔSTE | |
|------|--|-----------------|---|
| GIUD | ZIARIE® RELAZIO | NUE ZIARIE® | |
| | DI CONSULENZA TECNI | CA D'UFFICIO | |
| | PREMESSA | 3 | |
| | SVOLGIMENTODELL'INCARICO | 38 | ASTE |
| | QUESITO n.1 GIUDIZIARIE° | 40 | GIUDIZIARIE° |
| | QUESITO n. 2 | 44 | |
| | QUESITO n. 3 | 54 | |
| AS | QUESITO n. 4 | ASTE 57 | |
| 0100 | QUESITO n. 5 | 58 | |
| | QUESITO n. 6 | 59 | |
| | QUESITO n. 7 | 63 | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | QUESITO n. 8 GIUDIZIARIE° | 63 | GIUDIZIARIE° 59 |
| | QUESITO n. 9 | 66 | 5409f14 |
| | | | 7add58a |
| Δς | QUESITO n. 10 | A STE | 1#: 5f98 |
| GIUD | QUESITO n. 11 | GIUDIZIARIE° 66 | G1 Serie |
| | QUESITO n. 12 | 66 | LES CA |
| | QUESITO n. 13 | 72 | TTIFICA1 |
| | ALLEGATI | 74 | ASTE |
| | GIUDIZIARIE® | | GIUDIZIARIE® NO |
| | | | EC EU |
| | | | ARUBAF |
| AS | | ASTE | sso Da: |
| GIUD | ZIARIE® | GIUDIZIARIE° | IICI Eme |
| | | | N DOOM. |
| | | | - LAURA |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 | | EILMATO DA: LAURA DOMINICI EMESSO DA: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |



PREMESSA

| 0.02 | | |
|---------|---|---|
| | La sottoscritta Arch. Dominici Laura con studio in Via Papireto, 55 - | |
| | 90134 Palermo, in data 6 luglio 2023 ha prestato giuramento in qualità | ASTE |
| | di esperto e il giudice dell'esecuzione gli ha posto i seguenti quesiti: | GIUDIZIARIE° |
| | OUESITO n. 1. identificare i diritti reali ed i beni eggette del | |
| AS | QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del | |
| GIUD | pignoramento. ZIARIE GIUDIZIARIE | |
| | L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena | |
| | proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; | 8 |
| | ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. | A CTC 8 |
| | In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve | GIUDIZIARIE® 89 |
| | precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento | 158a5409f |
| | corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto | if987add |
| AS GIUD | d'acquisto trascritto in suo favore. ZIARIE GIUDIZIARIE | ICATES CA G1 Serial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | Al riguardo: | SI CA |
| | - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di | |
| | contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad | ASTE |
| | esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto | GIUDIZIARIE® |
| | o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di | APEC EU |
| | ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto | a: ARUB/ |
| AS | proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del | oesso D |
| GIUD | DIARIE GIUDIZIARIE pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto | N CI |
| | esecutato (anche ai fini della stima); | EIMATO Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIF |
| | A CTE & | Da: L |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 email: Idstudiodia Philiphiica and politicate and push esclusivo personale - è vietata ogn | GIUDIZIARIE® |



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

| A5 | - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di | |
|---------|--|--|
| 0100 | contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad | |
| | esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al | |
| | consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; | ASTE |
| | quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto | GIUDIZIARIE° |
| | sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione | |
| | per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. | |
| AS GIUD | In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente | |
| | quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del | |
| | pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione | 8 |
| | catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla | V CTL % 7603.1 |
| | descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece | GIUDIZIARIE® 895 |
| | procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). | a5409f1 |
| | Al riguardo: | 87add58 |
| AS | - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale | CA G1 Serial#: 5/987add58a5409/14c826db5d760312 |
| 0.02 | (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti | |
| | del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà | IFICATE |
| | precisare la difformità riscontrata: | OCENT |
| | nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del | GIUDIZIARIE® |
| | bene con dati di identificazione catastali completamente errati | EC EC |
| | (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad | .RUBAPI |
| AS | altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o | sso Da: A |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; | Elimato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES |
| | indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene | JRA DOM |
| | A CTI S | Da: LA |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 | A) L |



| A, | non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le | |
|-----|---|---|
| GIU | operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per | |
| | iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando | |
| | altresì la documentazion <mark>e</mark> acquisita); | ASTE |
| | nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del | GIUDIZIARIE° |
| | bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a | |
| ^ ^ | quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: | |
| GIU | indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul | |
| | terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di | |
| | autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto | 312 |
| | sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); | 88a5409f14 |
| | nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del | if987add! |
| A. | bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi | Serial#: 5 |
| GIU | rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione | OA 61 |
| | di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra | IFICATE |
| | p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da | AD Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES |
| | altro sub), l'esperto preciserà: | GIUDIZIARIE® STAFFO |
| | - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia | APEC EL |
| | avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia | a: ARUB |
| A | comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad | messo D |
| GIU | esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), | JE SO S |
| | nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; | URA DOT |
| | A CTE S | o Da: LA |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | at a |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

| AS | - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia | | |
|------------|--|--|--|
| GIUD | avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato | | _ |
| | variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, | | |
| | | A OTES | _ |
| | fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il | ASIE | |
| | G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la | OIODIZI/ (IXIL | _ |
| | documentazione necessaria per la valutazione del caso; | | _ |
| AS | - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla | | |
| GIUD | planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, | | |
| | · | | |
| | fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella | 273 | 21500 |
| | planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto | ASTE | nonno |
| | proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del | GIUDIZIARIE | 121-150 |
| | pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla | GIUDIZIARE GIUDIZIARIA HICIAS | ומטטמטדו |
| A 0= | risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità | F1087290 | טייטייט טייט |
| AS GIID | riscontrate). | C Drial# | Oglan. |
| GIOD | In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini | 4 | 5 |
| | identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, | O D A T | ֡֝֝֝֝֝֝֟֝֝֝֝֟֝֝֝֟֝֝֝֝֝֟֝֝֝֝֝֝֝֟֝֝ ֓֝֡֞֝ |
| | p.lla e sub catastali. | | - CE |
| | I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative | | בייר די |
| | modifiche – che pure devono essere indicati per la completa | ASTE GIUDIZIARIE DINIMOCO VAINTA I SU CONTRA L'AUTORITA L'AUTO | 3 2 3 3 |
| | descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi. | 4 a a | 2007 |
| AS | Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di | c ç | י מט ספני |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto | | 2 |
| | | WC | ֭֡֝֝֝֟֝֝֟֝֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓ |
| | delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le | | 22.2 |
| | ACTES | A OTE - i | 2 |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| ۸ C | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | |
|-------------|--|--|
| A3 GHD | mappe catastali. | |
| 0100 | L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al | |
| | presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo | |
| | | A OTES |
| | della relazione che negli allegati alla stessa. | ASIL |
| | Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto | GIUDIZIARIE |
| | od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, | |
| | l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici | |
| AS | competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate | |
| GIUD | dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). | |
| | dalle dette procedure (straiciaridole dalla descriziorie). | |
| | In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla | 312 |
| | formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in | ASTE (2002/09/2009/09/09/2009/09/2009/09/2009/09/2009/09/2009/09/09/09/09/09/09/09/09/09/09/09/09/ |
| | ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato | GIUDIZIARIE® 88 |
| | degli stessi – di uno o più lotti per la vendita , indicando per ciascun | A C C C C C C C C C C C C C C C C C C C |
| | immobile compreso nel lotto: | 987add5 |
| AS | - quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione | rial#: 5f |
| GIUD | ZIARIE" GIUDIZIARIE" | 9 |
| | anche del numero o della lettera), | LES CA |
| | - tre o più confini, | TIFICA |
| | - gli attuali dati di identificazione catastale. | OCER. |
| | I confini del bene devono essere menzionati con precisione, | GIUDIZIARIE® |
| | preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli | ADA: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | | JBAPEC |
| A 0- | immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad | Da: ARU |
| AS CILID | esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare | messo I |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con | Ū Į |
| | proprietà aliena, ecc.". | A DOM |
| | |); LAUR |
| | C T I Arch Jaura Dominici - Wia Panireto 55, 90134 - Palermo | ASTE |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei Firmato Da: LAURA DOMINICI Emelsso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d76031 limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da | |
|---|--|
| essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. | |
| Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non | |
| procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo | ASTE |
| catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto | GIUDIZIARIE° |
| di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni | |
| censiti come "beni comuni non censibili"). | |
| Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali | |
| dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la | |
| tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie | N |
| netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della | A Piral#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, | GIUDIZIARIE® 838 |
| l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche | 158a5409 |
| strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, | 5f987adc |
| precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – | 1 Serial#: |
| per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso | 0 CA G1 |
| contrario, i costi necessari al loro adeguamento. | IFICATE |
| In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di | OCENI CERI |
| attestato di prestazione energetica. | GIUDIZIARIE° S |
| Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale | Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES |
| situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e | ARUBAI |
| senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o | esso Da |
| GIUD ZIARIE° GIUDIZIARIE° comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di | NO N |
| proprietà dello stesso esecutato. | A DOM |
| | Ja: LAUF |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| -GIUD | La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad | |
|---------|---|--|
| 0.02 | esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia | |
| | possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà | |
| | esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. | ASTE GIUDIZIARIE° |
| | Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, | |
| AS GIUD | l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a | |
| | rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. | |
| | Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla | ASTE SUPPLIES SUPPLIE |
| | predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. | GIUDIZIARIE® |
| | Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel | 549 87 and 58 |
| AS GIUD | testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione ZIARIE della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla | A GA Sorial# 5 |
| | relazione medesima. | CERTIFICATES |
| | QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | pignorato. | С О |
| | L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni | |
| AS GIUD | pignorati per ciascun lotto. ZIARIE° Al riguardo, l'esperto: | Cossession I |
| | - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene | I I I I I I I I I I I I I I I I I I I |
| | OTH Ash Jam Burisis A Silver 2000 | ACTE |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

| AS | ASTE | | |
|------------------|---|---------------------------------------|--|
| GIUD | aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale | | _ |
| | corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli | | _ |
| | allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della | | _ |
| | stessa agli atti del Catasto). | ASTE | _ |
| | In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di | GIUDIZIARIE° | _ |
| | venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella | | |
| | certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare | | |
| AS GIUD | antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà | | |
| | produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la | | |
| | meccanizzazione; | | |
| | - deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni | A CTE | G Serial#: Sigo/addodas409 4cozodosd/ 605 2 |
| | intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in | GIUDIZIARIE® | SOZOUD |
| | | 300 | 1001 |
| | C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia | C | dunoda |
| A 0 ⁻ | stato edificato. | | 010010 |
| A5 | A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i | | 0011017 |
| GIOD | passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla | | 5 5 |
| | attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di | , , , , , , , , , , , , , , , , , , , | Da: LAURA DOMINIO EINESSO DA: ANOBAREO EO COALITER CENTIFICALES CA |
| | supporto); | A OTTE | |
| | - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati | ASIE : | |
| | | GIODIZIARIE | i S |
| | nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel | C L |) TLC |
| | negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente | | 4. AT. C. |
| AS | indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); | | מאס המ |
| GIUD | ZIARIE [®] - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati | } <u>{</u> | 100 |
| | , - | | |
| | identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) | <u> </u> | 7 |
| | ASTE | A CTE S | ن م |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o | | |
|---------|---|--|-----------------|
| GIOD | disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo | | |
| | rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel | | |
| | pignoramento, precisando: | ΔςΤΕ | |
| | se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza | GIUDIZIARIE° | |
| | materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento | | |
| | di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che | | |
| AS GIUD | vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel | | |
| | qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul | | |
| | prosieguo; | | 7 |
| | se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento | ASTE STANDARY REPORTS THE LINE OF THE PROPERTY | 71140000000 coo |
| | delle mappe). | | 30a C1 C |
| | In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le | | מעכי מני |
| AS | eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione | # # # # # # # # # # # # # # # # # # # | OGIIQIT. |
| GIUD | riportata nella planimetria catastale corrispondente. | | |
| | Al riguardo, l'esperto: | di ATER | 7 |
| | - in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello | A CTE | |
| | stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la | GIUDIZIARIE° | ן יי |
| | planimetria catastale; | | |
| | - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: | ASTE GIUDIZIARIE DI LE CENTRALE DI L | . ANOTH |
| AS | deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei | | מיט המים |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° luoghi con <i>opportuna indicazione grafica</i> delle riscontrate | E E | <u>:</u> |
| | difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto | V C | 2 |
| | | - ic | להי הל |
| | C.T.H. Arch. Laura Dominioi. Via Baninta 55, 00124, Palarma | | ≥ |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in | |
|---------|--|---|
| GIUD | formato ordinario in allegato alla relazione medesima; | |
| | deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate | |
| | | A CTE |
| | difformità da detrarre dal valore di stima. GIUDIZIARIE° | GIUDIZIARIE° |
| | QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema | |
| | sintetico-descrittivo del lotto. | |
| AS | L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun | |
| 0.00 | lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del | |
| | seguente prospetto sintetico : | |
| | LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di | GIDIZIARE GIDIZIARE 8289640914.082640554760312 |
| | appartamento (o terreno) ubicato in alla via | a5409f1. |
| AS GIUD | n. , piano ina. ; è composto da Le , confina con a sud, con le a nord, con giudiziarie ad ovest, con ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del | G1 Serial#: |
| | Comune di al foglio , p.lla (ex p.lla | IFICATI |
| | o già scheda), sub ; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in | ASTE GIUDIZIARIE® ONA PINITER ON PINITER OF |
| | ordine a); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. | PEC EU |
| | del , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme | A ARUBA |
| AS GIUD | in ordine a); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ZIARIE) rispetto alla istanza di condono n. presentata il | LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto | a: LAURA DO |
| | O THE Arch Laws Business At Bally FF 20004 Bully | ACTE |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| A3 GHD | stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il | |
|-----------|---|---|
| 0.02 | fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; | |
| | ricade in zona (per il terreno); | |
| | PREZZO BASE euro | ∧ CTE 8 |
| | LOTTO n. 2: ecc. GIUDIZIARIE° | GIUDIZIARIE° |
| | | |
| | Nella predisposizione del prospetto, <u>l'esperto deve fornire le</u> | |
| AS | informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a | |
| 0.00 | costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla | |
| | testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di | |
| | carattere discorsivo o eccessivamente lunghe. | V CLL |
| | GIUDIZIARIE° | CIUDIZIARIE GINDIZIARIE Sprial# 56987add58a540941 |
| | QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di | 54097 |
| | | 9 9 9 9 |
| Δς | proprietà in relazione al bene pignorato. | 50 94 # |
| GIUD | L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i | 2. C. |
| | passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la | 87 O A 50 |
| | trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo | HIH CATE |
| | passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni | ASTE |
| | alla trascrizione del pignoramento. | GIUDIZIARIE® |
| | Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare | GIUDIZIARIE® |
| | che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale | ARURAE |
| AS | (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), | Figure Section 1997 |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali | |
| | | ON WOOD |
| | via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione | A A |
| | | i |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata) Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto Firmato Da: LAURA DOMINICI Emelsso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d76031 riquarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia : concessione edilizia n. : eventuali varianti; permesso ; DIA n. rispondenza della costruzione alle provvedimento autorizzativo. Firmato Da: LAURA DOMINICI Emelsso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d76031 Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedisseguamente guanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui I 'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo



| AS | ASTE | | |
|---------|--|--|---|
| GIUD | di realizzazione del fabbricato. | | |
| | A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà | | _ |
| | utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede | | |
| | planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli | ASTE | _ |
| | uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti | GIUDIZIARIE° | _ |
| | di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta | | |
| AS GIUD | descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: | | _ |
| | centro storico della città). | | |
| | In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo | 2 | _ |
| | sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui | b5d7603: | _ |
| | il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in | GIUDIZIARIE® 2897 | _ |
| | vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. | 158a5409 | _ |
| | Al riguardo, si precisa che: | 987add | _ |
| AS | - con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in | A G1 Serial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 | _ |
| OIOD | vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi | 9 | _ |
| | eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo | IFICATES | |
| | abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a | Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES | |
| | tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio; | GIUDIZIARIE S | _ |
| | - con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata | BAPEC E | |
| | in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, | a: ARU | _ |
| AS | non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri | esso D | _ |
| GIUD | abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa | il NICI En | _ |
| | (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei | LAURA DOM | _ |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 email: Idstudiodiarphitettuja@gmail.comff.caid.com/jicidaura@archiworldpec.it | ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE | _ |



| | centri abitati); | |
|---------|--|---|
| OIOD | - con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in | |
| | vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli | |
| | interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale. | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di | |
| | provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il | |
| AS GIUD | fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto | |
| | copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di | |
| | progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; | |
| | sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni | |
| | della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati | Sprial# F68872add Rap 5400ft |
| | alla relazione. | - Constant of the Constant of |
| AS | Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al | # # # # # # # # # # # # # # # # # # # |
| GIUD | provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto | |
| | deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei | С С |
| | luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. | FR |
| | ASIE | ASIL |
| | Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: | GIUDIZIARIE® |
| | - deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei | |
| 4.05 | luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di | |
| AS | progetto; ASIE | о 9 8 8 |
| GIUD | - nel caso di riscontrate difformità: | Ш С Э |
| | deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei | TO SECOND |
| | | 4 |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | |
|------------------|--|--|
| GIUD | luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate | |
| | difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto | |
| | nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in | |
| | formato ordinario in alleg <mark>at</mark> o alla relazione medesima; | ASTE |
| | deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle | GIUDIZIARIE® |
| | difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto | |
| | di seguito precisato. | |
| AS | In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: | |
| 0102 | anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi | |
| | dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della | |
| | stessa; | V CTL 9 |
| | in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale | GIUDIZIARIE® 288 |
| | | Clubic States St |
| | avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. | add58a£ |
| Λ C ⁻ | speciale), precisando: | t: 5f987z |
| A5 GIID | il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di | |
| OIOD | condono sia stata presentata; | S 6 61 |
| | lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti | FICATE |
| | (pareri; deliberazioni; ecc.); | CERTI |
| | i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o | ASIE & |
| | | ASTE AND DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | ancora da corrispondersi; | BAPEC |
| | la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a | a: ARU |
| AS | corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso | osso E |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° graficamente, le eventuali difformità); | E NICI E |
| | in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – | A DOM |
| | - | a: LAUF |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE |

Cell.:328 6855692



| AS | ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà | | _ |
|------|--|--|---|
| GIOD | eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno | | |
| | nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del | | |
| | 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, | ASTE | _ |
| | comma 5, della legge n. 47 del 1985). | GIUDIZIARIE° | _ |
| | A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: | | _ |
| 4.0= | determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le | | _ |
| AS | modalità sopra indicate; ZIARIE ASIE GIUDIZIARIE | | _ |
| | chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra | | _ |
| | determinata o comunque delle caratteristiche delle opere | 7 | _ |
| | abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: | G1 Serial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 | _ |
| | i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; | a5409f1. | |
| | ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; | 37add58 | |
| AS | iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. | lal#: 5f9 | _ |
| GIUD | ZIARIE" GIUDIZIARIE" | | |
| | 326 del 2003; | TES OA | _ |
| | verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato | | _ |
| | eseguito il pignoramento o intervento nella procedura | ASTE | _ |
| | espropriativa.GIUDIZIARIE° | GIUDIZIARIE° NO | _ |
| | Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più | AST PANE DOMINICI EMESSO Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA | _ |
| | antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal | ARUBA | _ |
| AS | creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale | isso Da: | |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° risultante dagli atti della procedura. | | • |
| | concludere infine – attraverso il combinato esposto delle | A DOMIN | |
| | Control of the contro | LAUR, | _ |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTF | - |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d76031 assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo



| AS CILID | occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. | | |
|-------------|--|--------------|---|
| GIOD | Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi , l'esperto deve | | |
| | precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad | | |
| | esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di | ΔSTE | |
| | assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare | GIUDIZIARIE° | |
| | che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. | | |
| | In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei | | |
| AS GIUD | titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode | | |
| | giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla | | |
| | relazione. | c | |
| | Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve | ASTE | CA G1 Serial#: 5198/add58a5409r14c826db5d/60312 |
| | verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data | GIUDIZIARIE® | 114cozo |
| | di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il | 77 77 | วชสว40ะ |
| | rilascio. | 60 | ga/adu |
| AS | Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre | # | eriai#. o |
| GIUD | acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. | (| 5 5 5 |
| | Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di | O II I | HICAI ES |
| | locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di | | - CER- |
| | locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto | GIUDIZIARIE° | UALIFIE |
| | verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore | | ה ה ה |
| | locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine | | KUDAFE |
| Δς | A CTES | | 30 Ua. ↑ |
| GIUD | di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle ZIARIE° GIUDIZIARIE° determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ | | to Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: AROBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICALES |
| | Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo | | JEA DOIVIL |
| | | | Da: LA |
| | C.T.H. Arab. Laura Dominici. Via Panirsta 55, 00124, Palarma | | 5 |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, Firmato Da: LAURA DOMINICI Emelsso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d76031 quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.). QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | presso la cancelleria del Tribunale). | |
|---------|--|--|
| GIUD | Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura | |
| | espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice | |
| | dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni | ∧ CTE 8 |
| | relativi alla riunione; | GIUDIZIARIE° |
| | b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli | |
| | immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili | |
| AS GIUD | relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto | |
| | introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento | |
| | (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del | 2 |
| | Tribunale). | ACTE |
| | La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; | GIUDIZIARIE° |
| | c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di | GIUDIZIARIE® |
| | assegnazione al coniuge della casa coniugale; | τ. το Δ α |
| AS GIUD | d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico- | 0 0 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 |
| | artistici; | < |
| | e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – | |
| | l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione | ASTE |
| | dello stesso; GIUDIZIARIE° | ASTE GIUDIZIARIE O CIA |
| | f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato | |
| | eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. | |
| AS | In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti | 5 |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla | |
| | trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il | ALIPA DOMINICI E MAGGO DO |
| | | |
| | | |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| -GIUD | custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione | |
|------------|--|--|
| | presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del | |
| | verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di | |
| | trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando | ASTE |
| | successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il | GIUDIZIARIE° |
| | prosieguo delle operazioni di stima. | |
| A 0- | In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni | |
| AS GIUD | separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e | |
| | quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto | |
| | della procedura. | 2 |
| | In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. | ASTE GIUDIZIARIE 21,602,240,240,240,240,240,240,240,240,240,2 |
| | Tra questi si segnalano in linea di principio: | a5409f1. |
| | 1) Domande giudiziali; | 87add56 |
| AS GIUD | 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della | CA G1 Seria#: 579 |
| | | |
| | casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , | CERTIFICATES |
| | servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; | // / / |
| | 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. | GIUDIZIARIE* GIUDIZIARIE* DANOMICI EMBASSO DA: ARIBA DOMINICI EMBASSO DA: ARIBA DOMINICI EMBASSO DA: ARIBA DA DE CELO PARIBA |
| | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto | RUBAPE |
| Δς | della procedura. ASTE | 90 Da |
| GIUD | ZIARIE® GIUDIZIARIE® Tra questi si segnalano: | S S S S S S S S S S S S S S S S S S S |
| | Segnalario. 1) Iscrizioni ipotecarie; | Z W Q |
| | i j iscrizioni ipotecane, | - LAURA |
| | | |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.). Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'espertro evidenzierà altresì che costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente ZIARIE QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826d56476031 L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso. QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo

| ΔC | TE A STE | | |
|------------|--|--------------|---|
| GIUD | (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e | | |
| | relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa | | |
| | documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia | | |
| | stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove | ASTE | |
| | l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad | GIUDIZIARIE° | |
| | altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna | | |
| | menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo | | |
| AS GIUD | l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno | | |
| | venti anni dall'atto di acquisto). | | |
| | Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto | | |
| | verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od | ASTE | coa / bcgr |
| | un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. | GIUDIZIARIE° | 402201 |
| | In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di | Š | G1 Serial#: 5188/add58a5409f14c826db5d/60312 |
| | affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e | | go/aug |
| AS | depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione. | <u> </u> | rlal⊭. ט |
| GIUD | ZIÁRIE" GIUDIZIARIE" | | 9 5 7 |
| | QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di | C | CAIEU |
| | | F | ה ב |
| | gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. | ASTE | TEU C |
| | L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: | GIUDIZIARIE® | ב ב ב |
| | l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione | | APEC EU |
| | (es. spese condominiali ordinarie); | 2 | HRUD. |
| AS | eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora | C | SSO Da |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° scadute; | | Da: LAURA DOMINICI EMESSO DA: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICALES CA |
| | eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi | | ₹4 22 2 <u>×</u> |
| | | | Ua: LAC |
| | A SIL | VG.I.F. | 0 |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i

metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del

costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo

in riferimento alle condizioni del caso di specie

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere

alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle

fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia

copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di

altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del

cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed

aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di

mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.)

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie

immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad

esempio: agenzia immobiliare con sede in

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei

valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo

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



Firmato Da: LAURA DOMINICI Emelsso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d76031

| AS | G.E. Dott. Gigi Omar Modica G.E. Dott. Gigi Omar Modica Option of the precisar of the precis | |
|------------|--|---|
| GIUD | modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore | |
| | (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli | |
| | stessi; alla tipologia degl <mark>i immo</mark> bili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche | ASTE GIUDIZIARIE° |
| | presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o | |
| Λ Ο | professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto | |
| AS GIUD | procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i | |
| | decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. | |
| | IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO | Ef987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE | GIUDIZIARIE° 2894 |
| | ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC". | 158a5409 |
| AS GIUD | Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, | G1 Serial#: |
| | esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della | пРІСАТЕS |
| | Stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in | FIRMATO DA: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato | APEC EU |
| | d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici | a: ARUB |
| AS | non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese | esso D |
| GIUD | ZIARIE® GIUDIZIARIE® condominiali insolute. | NI NICI Em |
| | L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle | : LAURA DOM |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 email: ldstudiodiarshitettura@ornail.com; Peci dominici laura@archi.worldpec.it | ASTE GIUDIZIARIE® |



| AS | G.E. Dott. Gigi Omar Modica ASTE | |
|---------|--|---|
| GIUD | cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di | |
| | pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). | |
| | Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce | ΔςΤΕ |
| | delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano | GIUDIZIARIE° |
| | totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto | |
| AS GIUD | quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo. | |
| | Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto | |
| | proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite | 312 |
| | che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della | ACT 99294769 |
| | garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al | GIUDIZIARIE® 8397146 |
| | momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita | d58a540 |
| AS GIUD | forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del ZIARIE | G1 Sprial#: 5f987add58a5409f1 4c826db5d760312 |
| | 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di | TES CA |
| | espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. | RTIFICA |
| | QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per | ASTE GIUDIZIARIE® ON |
| | gli immobili pignorati per la sola quota. | PEC EU |
| | Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, | :: ARUBA |
| AS GIUD | l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla ZIARIE determinazione dello specifico valore della quota. | TO PAIL HAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato | URA DOM |
| | ASTE | o Da: LA |
| | CLIL Arch Laura Dominici – Via Panireto 55, 0013/1 - Dalarmo | |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

G.E. Dott. Gigi Omar Modica sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AUTORIZZA l'esperto: Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d76031 a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre 1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato; IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE che l'esperto: 1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

| AS | giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento | | |
|---------|--|--|--|
| GIOD | dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta | | |
| | cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati; | | |
| | 2) DEPOSITI entro 30 GIORNI dalla data di pagamento dell'acconto | ASTE | |
| | sopra liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione | GIUDIZIARIE° | |
| | secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO | | |
| | PRELIMINARE; | | |
| AS GIUD | 3) predisponga per ciascun LOTTO un file denominato "Perizia" | | |
| | contenente la relazione peritale integrale; e un file denominato "Perizia | | |
| | per pubblicità" contenente la relazione peritale epurata dai dati | 2 | 7 |
| | personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli | ASTE STATES OF ARIBABECELLO IN INFERENCE STATES OF ARIBABECELLO IN | 100000001 |
| | occupanti; | 78-78-78-78-78-78-78-78-78-78-78-78-78-7 | י י |
| | 4) avvisi con raccomandata a/r ovvero, ove possibile, a mezzo PEC, i | 9872a445 | 2 2 2 |
| AS | creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle | # Evidence | קומיין. יי |
| GIUD | operazioni e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni, | 5 | : 5 5 |
| | non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o | - FIED STATES | 1 |
| | dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione | ACTE | - |
| | dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio | GIUDIZIARIE® | ֓֞֝֝֟֝֝֝֟֝֝֟֝֝֟֝֝֓֓֓֞֝֟֝֓֓֓֓֞֝֟֓֓֓֓֓֓֓֓֞֝֡֓֓֡֡֡֡֝֞֓֓֡֓֡֡֡֡֡֡֡֝֡֡֡֡֓֓֡֡֡֜֝֡֡֡֡֡֡֝֡֡֡֡֡֝ |
| | immobile); | Ш Ш | - - - - - |
| | 5) nel caso di formazione di PIÙ LOTTI, rediga la relazione di stima, | ਕਿ ਬ ਬ ਬ | . J. C. |
| AS | completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun | .c .c | 2000 |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° lotto; | Ë D | 2 |
| | 6) ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie | A A B A B A B A B A B A B A B A B A B A | |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE | 2 7 3 |
| | STATE OF THE PROPERTY OF THE P | | - |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| S UD | esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello | |
|---------|---|--|
| | stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale | |
| | attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di | |
| | sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, | |
| | copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto | |
| S | di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; | |
| | 7) l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai | |
| | sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi | ~ |
| | allegati in via telematica (autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti | ASTE GIUDIZIARIE 825 |
| | allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea | Pa540911 |
| S | nell'espletamento dell'incarico) e a trasmettere copia del file denominato "Perizia" entro il medesimo termine al creditore ZIARIE procedente, a quelli intervenuti e alle parti esecutate, anche se | CA G1 Serial#: 5f987add58a5409t14c826db5d760312 |
| | non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o | HICATES |
| | raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e | AP EC |
| SUD | teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio ZIARIE | ASTE GIUDIZIARIE CEN QUALIFIED CERTIFICATES ASTE GIUDIZIA DIE CENTRICATES ASTE GIUDIZIA DIE |
| | tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa | - LAURA DOMING |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 | ASTE THE STATE OF |



richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione: in presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – richiesta di proroga contenente l'indicazione delle citate cause ed adequata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione. Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi. 8) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti che, ancorché non sollecitati dalle parti, potrebbero essere richiesti dal giudice; 9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 10) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; 11) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



DELCOMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi. In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso o saranno liquidate in via forfettaria. Visto l'art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, introdotto dalla legge n. 132 del 2015, ai sensi del quale: "Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES 🖒 G1 Spiral#: 5f987add58a5409114c826db5d76031 in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima". l'esperto dovrà redigere l'istanza di liquidazione attenendosi tassativamente ai seguenti criteri: 1) Il compenso riferito all'attività di stima del bene pignorato (art. 13 tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), che l'esperto indicherà nella misura minima, media e massima, sarà liquidato inizialmente sotto forma di acconto nella misura del 50%, come disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c., e la restante parte verrà liquidata dopo la vendita del bene (l'istanza di liquidazione, però, dovrà avere ad oggetto l'intero compenso previsto dall'art. 13, in quanto in mancanza non potrà essere liquidato più di quanto richiesto); Il compenso relativo alle attività di cui all'art. 12, commi 1 e 2, delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 sarà liquidato per

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | intero entro la misura massima indicata dalla norma; | |
|---------|--|---|
| 0100 | 3) Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, | |
| | può essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, D.P.R. n. | |
| | 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla | |
| AS | legge. Quanto ai criteri di calcolo dell'onorario a percentuale sul valore del | |
| GIUD | bene, si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi | |
| | caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso | 7 |
| | condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato | \$247603· |
| | sulla base del quale calcolare il compenso è la stima cumulativa | GIUDIZIARIE® 858 |
| | dell'insieme dei beni (quindi il valore dei beni sarà dato dalla somma | 58a5409f |
| | dei valori stimati di ciascun bene), mentre, in caso di pluralità di | 987add |
| AS GIUD | immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi dovrà procedersi ad ZIARIE un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione. | CA G1 Serial#: 5f987add58a5409f14c828db5d760312 |
| | In caso di ingiustificato ritardo nel deposito della relazione di stima | ASTE GIUDIZIARIE GERTIFICATES CA |
| | verrà applicata la riduzione del compenso nella misura di legge (art. | A CTT |
| | 52, c. 2, D.P.R. n. 115/2002).ARIE® | GIUDIZIARIE® S |
| | Le integrazioni alla perizia richieste dal giudice e rese necessarie da | EC EU |
| | un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate sulla | |
| AS GIUD | base della normativa vigente, tenuto conto della complessità ZIARIE dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata. Le | LAURA DOMINICI Emesso Da: |
| | integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia | 4URA DOMI |
| | ACTES | Da: L |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

| AS ^C | non saranno liquida | te. | ASTE GIUDIZIARIE | |
|-----------------|--|---|-------------------|--|
| | | ASTE GIUDIZIARIE° | | ASTE GIUDIZIARIE° |
| AS GIUD | TE 3 | | ASTE GIUDIZIARIE | |
| | | ASTE GIUDIZIARIE° | | ASTE GIUDIZIARE® 2409f14c826db5d760312 |
| AS GIUD | ZIARIE® | | ASTE GIUDIZIARIE® | ES CA G1 Serial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | | ASTE GIUDIZIARIE® | | ASTE GIUDIZIARIE GENTIFICATI |
| AS | ZIARIE° | | ASTE GIUDIZIARIE° | ASTE GIUDIZIARE PIE CEU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici - Cell.:328 6855692 | - Via Papireto 55 <mark>, 90</mark> 134 - Palermo | uaddaa ii | Firmato Da: LAURA DON |

email: Idstudiodia Phitetura @ mail confrictate ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

| | II C.T.U. premesso: | |
|---------|--|---|
| | — che ha estratto copia del fascicolo dal sito: http://pst.giustizia.it/PST/; | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | — che ha tempestivamente preso visione e accuratamente | |
| | analizzato la produzione degli atti e i documenti della | |
| AS GIUD | procedura, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della | |
| | nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto | |
| | per le stime immobiliari; | 3312 |
| | dichiara che ha preliminarmente svolto un controllo consistente nella verifica della completezza della documentazione depositata dai | F1987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | creditori ex art. 567 c.p.c | 58a5409 |
| | In particolare si precisa che il creditore procedente ha optato per il | if987add: |
| AS | deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale risale ad un | Serial#: £ |
| GIUD | atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la | 5 |
| | trascrizione del pignoramento e indica i dati catastali attuali e storici | IFICATES CA |
| | dell'immobile pignorato. La documentazione presentata dal creditore | ED CERT |
| | procedente è completa e tutti gli atti sono stati perfettamente notificati. | GIUDIZIARIE® |
| | Il modulo di controllo della documentazione, recante la dicitura | AS I E GIUDIZIARIE BURNBAPEC EU QUALIFIED |
| | "documentazione completa" è stato depositato telematicamente in data | |
| AS | 7 settembre 2023 presso la Cancelleria competente del Tribunale di | sso Da |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° Palermo. | NOI E me |
| | Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U., dopo avere | Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 email: Idstudiodia Phitetura @grasil.com Peci dominici Jaura @grasilworldpec.it | ASTE GIUDIZIARIE® |



| AS | ASTE | |
|---------|---|---|
| GIUD | sciolto la riserva sulla data d'inizio delle operazioni peritali, fissava, in | |
| | accordo con il custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva | |
| | in oggetto, Avv. Giuseppe Cusumano, la prima data per il sopralluogo | |
| | dell'immobile per il 25/09/2023. | ASTE |
| | Successivamente il C.T.U. richiedeva attraverso la piattaforma | GIUDIZIARIE° |
| | SISTER la documentazione catastale relativa al lotto pignorato (All.ti | |
| | A.1 – A.2 – A.3 – A.4 – A.5 – A.6 – A.7) e faceva richiesta tramite lo | |
| AS | Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA), | |
| | all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti, della certificazione | |
| | attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, | N |
| | nonché eventuali altri titoli abilitativi pendenti o pregressi (All. B). | GIDZIARE \$1987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | Contemporaneamente, il C.T.U., richiedeva, tramite lo stesso portale, il | GIUDIZIARIE® 280 |
| | certificato di destinazione urbanistica all'ufficio competente (All. C). | 58a5409f |
| | L'accesso nell'immobile pignorato è stato eseguito in data 25/09/2023 | 987add! |
| AS | (All. D). ASTE | erial#: 5 |
| GIUD | ZIARIÉ* GIUDIZIARIE* Al momento dell'accesso era presente il sig. , | A 61 |
| | | ATES C |
| | esecutato. | RTIFIC |
| | Durante il sopralluogo, il C.T.U. eseguiva il rilievo volto alla verifica e | ASTE |
| | riscontro delle misurazioni e all'acquisizione di tutti gli elementi | GIUDIZIARIE® |
| | necessari alla redazione della presente perizia (All. E). | APEC EU |
| | Sono state scattate varie fotografie dell'immobile (All. F). | ARUB. |
| AS GIUD | Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi che risultava ZIARIE conforme rispetto alla planimetria catastale. | ASTE STANKA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | | DOMIN |
| | Il sig. prendeva visione del provvedimento di | LAURA |
| | A CTE | A CTE |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| A5 | convocazione ex art. 569 c.p.c. e dichiarava di volere ricevere l'avviso | |
|---------|--|--|
| | dell'avvenuto deposito della presente perizia, unitamente alla copia | |
| | della relazione, via posta elettronica ordinaria, come riportato nel | |
| | verbale di sopralluogo allegato (All. D.). | ASTE |
| | Successivamente, C.T.U. rispondeva ai vari quesiti. | GIUDIZIARIE° |
| AS | QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del | |
| GIUD | pignoramento. GIUDIZIARIE* | |
| | In ordine al primo profilo il diritto reale gravante sul bene è un diritto di | |
| | piena proprietà intestato, per la quota 1000/1000 a | <u>~</u> |
| | , nato a il , codice fiscale:), in forza dell'atto di compravendita del Notaio | GIUDIZIARIE SAPPRASSA 14 000 14 25 14 00 14 00 14 25 14 00 1 |
| | Pizzuto Francesco di Palermo, n. rep. 65789 - n. racc. 23968 del | 88-540 0 1 1 |
| ^ C | 06/10/2004, trascritto a Palermo il 08/10/2004 ai NN.48394/30439 (All. | |
| A5 | ASIE | ## |
| CIOD | Tale diritto, corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. | 5 4 |
| | In ordine al secondo profilo, come si evince dall'atto di pignoramento, il | CERTIFICATES |
| | bene è costituito da un "Locale ufficio sito in Palermo, nella Via Donato | ASTE |
| | Bramante n. 39/A, ubicato al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati | GIUDIZIARIE® |
| | del Comune di Palermo al foglio 48, particella 126, sub 43 (ex sub 38), | GIUDIZIARIE® INICIA |
| | cat. C/2". La categoria C/2, al Catasto, corrisponde a magazzini e | - |
| AS GIUD | locali di deposito. ZIARIE° Tali dati corrispondono con quelli agli atti del catasto alla data del | ALIRA DOMINICI Emerca Da |
| | pignoramento del bene. | Q 4 |
| | | - A |
| | | |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, il C.T.U., tuttavia riscontrava

delle difformità.

Raffrontando le foto satellitari disponibili sul web (All. H) con lo stralcio

della mappa catastale al foglio 48 (All. A.5) si evince la concorde e

univoca individuazione del bene (Fig. 1, Fig. 2 e Fig. 3).





Fig. 1

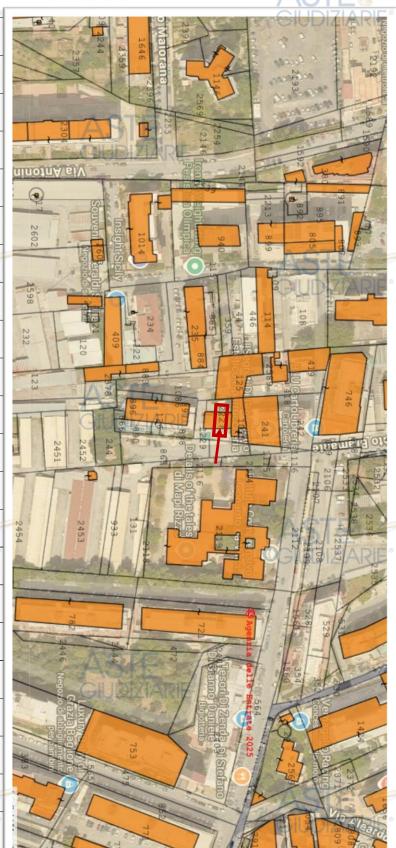
C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

email: Idstudiodia phitettura @ gnail compressione dominici laura @ archivorldoec it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sbrial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312

Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

G.E. Dott. Gigi Omar Modica



GIUDIZIARIE

Fig. 2

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

email: Idstudiodiare hitettura @ cmail compressione dominici laura @ archivorldpec.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato þa: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIEÞ CERTIFICATES CA G1 S⊌rial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312

Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

G.E. Dott. Gigi Omar Modica - 101 Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sbrial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 Fig. 3 Tuttavia, osservando attentamente le suddette figure, si rileva che l'immobile in oggetto si trova ubicato in corrispondenza della particella n. 975 dello stesso foglio di mappa (All. A.6). Il C.T.U. produceva gli elenchi immobili al Foglio 48 Particella 975 e al Foglio 48 Particella 126 (All. A.4 e Al. A.7) e verificava che l'immobile pignorato era censito alla Particella 126 del Foglio 48, come riportato nell'atto di pignoramento. C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| A5 | Si è proceduto con la formazione di un unico lotto di vendita, risultante | |
|---------|--|---------------------------------------|
| GIUD | autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi | |
| | | |
| | catastali. | |
| | Il lotto in questione è confinante a nord-est, con Via Donato Bramante; | ASTE |
| | a sud-ovest con Via Domenico La Bruna; a nord-ovest e sud-est con | GIUDIZIARIE® |
| | altre proprietà, censite rispettivamente alle Particelle 126, sub. 39 e | |
| | 126 sub 32 dollo stosso Foglio di manna | |
| AS GIUD | 126, sub. 32, dello stesso Foglio di mappa. Gli attuali dati di identificazione catastale del bene sono i seguenti: | |
| | foglio 48, particella 126, sub. 43, cat. C/2 (Magazzini e locali di | |
| | deposito), classe 8, consistenza 75 mq, zona censuaria 2, superficie | |
| | catastale, totale: 86 mg, rendita euro 131,70. | A OTE |
| | Comune di PALERMO (G273) (PA) | GUDIZIARIE® |
| | Containe di PALERINO (G273) (PA) | 7,001217 1112 |
| | Particelle corrispondenti al catasto terreni | 0 |
| | Foglio 48 Particella 126 | , , , , , , , , , , , , , , , , , , , |
| AS | Foglio 48 Particella 890 ASTE | ¥7. |
| GIUD | IZIARIE° GIUDIZIARIE° | Č |
| | Foglio 48 Particella 896 | <u>(</u> |
| | Foglio 48 Particella 897 | |
| | Foglio 48 Particella 898 | |
| | ASIE | ASIL |
| | Intestato a GUDIZIAR, nato a il , codice | GIUDIZIARIE |
| | fiscale:). Proprietà per 1000/1000. | Ū (|
| | Dati derivati da impianto meccanografico del 30/06/1987. | 300 |
| V C. | TE A CTE S | |
| | 7IADIE° CILIDIZIADIE° | |
| | QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun | Č |
| | lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. | |
| | iotto e procedere ana descrizione materiale di ciascum fotto. | |
| | ASTE SEE | ACTE |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | AOIE |

Cell.:328 6855692

Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

Il lotto oggetto della presente C.T.U. è costituito da un locale

magazzino ubicato nel comune di Palermo, Via Donato Bramante n.

39/A ed è costituito da un piano terra con tettoia antistante.

L'unità immobiliare fa parte di un volume edilizio tutto a piano terra adibito a magazzini e box ed è compreso nel contesto condominiale

del fabbricato di cui alla Particella n. 126 del Foglio di mappa n. 48

(Foto 1).

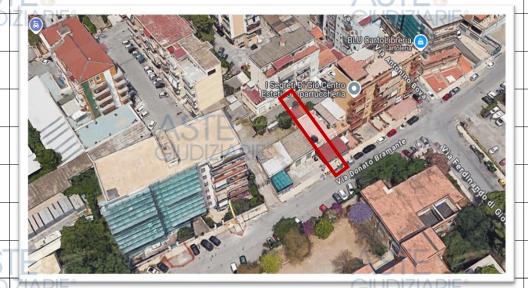


Foto 1

Presenta una copertura piana e a falde inclinate nel vano retrostante e

nella tettoia antistante, realizzate mediante struttura metallica e

pannelli coibentati. (Foto 2).



Foto 2

Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Spiral#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

Risalente agli inizi degli anni '70, presenta due lati adiacenti ai

fabbricati confinanti e gli altri due liberi.

Le strutture sono in cemento armato.

L'accesso principale avviene dalla Via Donato Bramante n. 39/A,

tramite cancellata in ferro che si apre sulla tettoia antistante (Foto 3 e

4). L'ingresso è provvisto di numero civico ed è dotato di citofono.

L'immobile presenta un secondo accesso dal fronte posteriore,

accessibile da Via Domenico La Bruna (Foto 5 e 6)





HUDIZIARII Foto 4 Foto 3





Foto 5 Foto 6

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

email: Idstudiodia chitettura @ gmail compressione dominici laura @ archivorldoec.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sbrial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312

Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

La facciata, nel complesso, si presenta in buone condizioni.

Le pertinenze esclusive di ornamento consistono in un cortile

antistante coperto con tettoia in struttura prefabbricata.

Non esistono dotazioni condominiali.

L'area su cui insiste l'intero edificio, di cui l'immobile oggetto del

pignoramento fa parte, è annotata alla particella Catastale 126 del

foglio di mappa n. 48, come si evince nell'estratto di mappa catastale

(All.A.5).

Detta particella ricade all'interno della "zona territoriale omogenea B3"

(artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.); come si evince dal certificato di

destinazione urbanistica (All. I.4).

Le zone B3 comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia

ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore

a 4 mc/mg nell'ambito di un isolato e corrispondono, di solito, ad aree

edificate ai margini della città.

La Via Donato Bramante è una traversa di Via Leonardo Da Vinci nel

tratto che supera il Viale della Regione Siciliana, la quarta traversa a

sinistra salendo verso il monte (Foto 7 e 8), vedi All. H



Foto 8



Foto 7

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo

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

LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES 🖒 G1 Spiral#: 5f987add58a5409114c826db5d76031

Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

La zona è ben fornita da servizi e negozi di prima necessità (abbigliamento, generi alimentari, scuole, poste, banche, ecc..), raggiungibili anche a piedi.

Il quartiere è conosciuto con il nome di "Uditore".

L'ingresso all'immobile avviene tramite il cortile antistante coperto da tettoia (Foto 4, 9 e 10).

Il lotto è costituito da un vano con W.C. doccia (Foto 11, 12, 13, 14 e

15) ed un altro vano retrostante, aggiunto successivamente (Foto 16,

17 e 18).





Foto 9

Foto 10



Foto 11



Foto 12

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

email: Idstudiodia chitettura @ omail complect dominici laura @ archivorldoec.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sbrial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312





Foto 13







GIUDIZIARIE

Foto 15

Foto 16





Foto 17 Foto 18

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

email: Idstudiodiare hitettura @ cmail com peci dominici laura @ archivorldoec.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312

Nella zona antistante la porta del W.C. è stato realizzato un soppalco

in legno adibito a zona notte (Foto 19, 20, 21 e 22).





ASTEGIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

Foto 19

Foto 20





Foto 21 Foto 22

L'ambiente principale è areato e prende luce dalla corte coperta

prospicente Via Donato Bramante (Foto 4); il W.C. doccia è dotato di

una finestra alta; l'ambiente ricavato sul retro è areato e prende luce

da una piccola finestra (Foto 17).

L'immobile è poco luminoso.

La superficie netta è di 65 mq.

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

email: Idstudiodia chitettura @ mail complect dominici laura @ archivorldoec it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

R

Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sbrial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312

| AS | L'altezza utile dei vani è di m. 3,36. Il vano realizzato, | |
|---------|---|--|
| GIUD | successivamente, in corrispondenza della pertinenza scoperta | |
| | esistente sul retro, presenta un intradosso a falda inclinata, avente | |
| | un'altezza massima di 3,36 m e un'altezza minima di 2,65 m (Foto 17). La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri | ASTE GIUDIZIARIE° |
| | perimetrali e di quelli interni, incluse le superfici coperte e scoperte di | |
| | pertinenza, secondo la consuetudine commerciale, è pari a 93 mq così | |
| AS GIUD | calcolati: CIARIE ASTE | |
| | Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali | |
| | (questi ultimi computati al 50%) = 75,913155 mq ≅ 76 mq ; | |
| | Veranda: 27,907985 mq pari al 60% = 27,907985 mq x 0,60 = 16,744791 mg ≅ 17 mg; | ASTE GIUDIZIARIE 22,6087,4087,6031 |
| | Superficie commerciale: 76 mq + 17 mq = 93 mq. | a5409f14 |
| | Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalle norme | 51987add56 |
| AS | UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138 del 1998. | oo aria ∓ |
| OIOD | Per lo scopo della presente stima non è stata considerata la superficie | |
| | del soppalco in legno, in quanto di piccole dimensioni, non ospitante | THICATE |
| | ambienti abitabili, non facente parte della struttura dell'immobile e | ASTE |
| | facilmente smontabile.UDIZIARE° | GIUDIZIARIE° |
| | Si rimanda alla risposta al quesito n. 6 per una più dettagliata | ASTE GIUDIZIARIE O DA PRIBA DE CENTIFICATES O DE CENTIFICATES O DE PRIBA DE |
| | esposizione. | ARUB |
| AS GIUD | L'immobile, adiacente lateralmente ad altre unità immobiliari, è ZIARIE prospiciente dal lato nord-est su Via Donato Bramante, e, dal lato | LAURA DOMINICI Emesso Da: |
| | opposto, a sud-ovest, confina con Via Domenico La Bruna; quindi ha | |
| | A STE | A CTE |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | TE! ASTE! | | |
|------|---|---|---|
| GIUD | una doppia esposizione a sud-est e sud-ovest. | | _ |
| | L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive: | | _ |
| | strutture portanti in cemento armato, tramezzature interne | | _ |
| | presumibilmente in conci di tufo con finitura costituita da intonaco | ASTE | _ |
| | tinteggiato; pareti del W.C. doccia, per un'altezza di 1,20 m circa, e di | GIUDIZIARIE° | _ |
| | 2,00 m in corrispondenza del box doccia, rifinite con piastrelle in | | _ |
| | ceramica di modesta qualità (Foto 15); pavimento dell'ambiente | | |
| AS | principale, compreso il W.C. doccia, in segati di marmo (Foto 11 e 14); | | _ |
| 0100 | pavimento del locale sul retro, in pvc effetto legno (Foto 17); infissi in | | _ |
| | pvc con vetrocamera, oscuramento con garantito da tende (Foto 23 e | 23 | _ |
| | 17); porta di ingresso in pvc e vetro (Foto 23); porte interne, in legno | CIUDIZIARE E1987 add58a540911 4c826db5d76d312 | |
| | (Foto 21 e 22). Tettoia antistante al vano principale, realizzata con | GIUDIZIARIE® | |
| | struttura in ferro con pannelli Isolpack coibentati. | 5855409 | - |
| | L'unità è dotata degli impianti idrico ed elettrico realizzati sotto traccia, | 67887add | |
| AS | e quello fognario convoglia i liquami presso la fognatura comunale. | oe eria #: | |
| GIOD | Da quanto emerso dal sopralluogo e da quanto dichiarato dal | S CA 61 | |
| | proprietario, l'immobile ha tutti gli impianti dotati di certificazioni di | HHICATE | |
| | conformità alle normative vigenti. | ASTE | _ |
| | L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto | GIUDIZIARIE® | |
| | comunale. Non esiste collegamento al gas di città. L'acqua calda | ASTE AND DATE OF THE CATES CA | _ |
| | sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrico. Il riscaldamento e il | A ARUBA | _ |
| AS | raffrescamento e ottenuto tramite due pompe di calore. L'impianto | ssc Da | |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° citofonico è esistente. | Ë U Z | |
| | L'unità è in discreto stato di manutenzione ad è adibita ad abitazione. | WOG & | |
| | | a. AUR | |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE | _ |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A.

G.E. Dott. Gigi Omar Modica

Per l'immobile oggetto della procedura, l'Attestato di Prestazione

Energetica (APE) non è obbligatorio in quanto rientra nelle categorie esenti, riprese ampiamente dall'Appendice A del DM Linee Guida APE

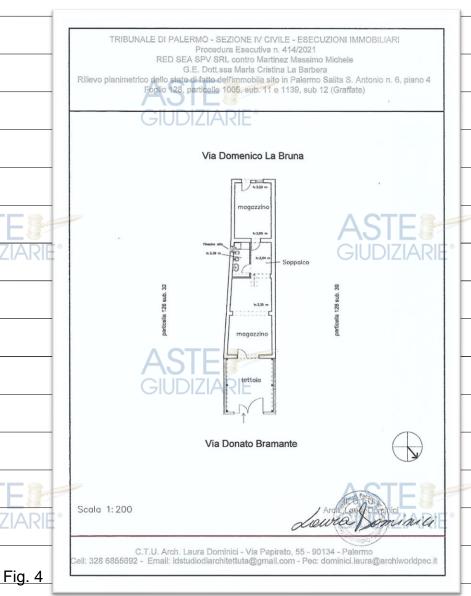
del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee

guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Lo stato reale dei luoghi, così come riscontrato durante il sopralluogo,

è stato rappresentato dal C.T.U. (All. E) attraverso la predisposizione

della seguente planimetria (Fig.4).



C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

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



| | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | |
|------|---|--|
| AS | QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene | |
| GIUD | ZIAKIL | |
| | pignorato. | |
| | Il C.T.U., in data 24/09/2023 e seguenti, acquisiva la documentazione | |
| | catastale del bene pignorato attraverso la piattaforma SISTER (All.ti | ASTE |
| | A.1 - A.2 - A.3 – A.4– A.5 – A.6 - A.7). | GIUDIZIARIE° |
| | Alle date sopra indicate l'identificazione catastale del bene | |
| | componente il lotto era la seguente: | |
| AS | Catasto Fabbricati, Comune di PALERMO (G273) (PA), Foglio 48, | |
| GIUD | ZIARIE | |
| | Particella 126, Subalterno 43, zona censuaria 2, classe 8, consistenza | |
| | 75 mq, superficie catastale totale: 86 mq, rendita € 131,70; magazzini | |
| | a langli di damanita (sat 0/0) nita in Balaman Min Banata Banasata a | 60312 |
| | e locali di deposito (cat. C/2), sita in Palermo, Via Donato Bramante n. | ASIL |
| | 39/A, Piano T. GIUDIZIARIE° | GIUDIZIARIE® 97824 |
| | Intestato a , nato a il , (C.F.: | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| |). Proprietà 1000/1000. | 987add |
| AS | ASTE | al#: 5ff |
| GIUD | Mappali terreni correlati: ZIARIE GIUDIZIARIE | O1 O Pari |
| | Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 126; | |
| | Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 890; | HCATES |
| | Codice Comune C272 Feelie 49 Porticelle 906: | CERTI |
| | Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 896; | ASTE |
| | Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 897; | GIUDIZIARIE® P |
| | Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 898. | A DAI: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | Dati derivati da impianto meccanografico del 30/06/1987. | ı: ARUB. |
| AS | Gli identificativi catastali del bene come sopra identificato | sso Da |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° | – Emes |
| | corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di | O Z |
| | pignoramento, nonché nell'atto di compravendita (All. G). | A DO |
| | | a: LAUF |
| | C.T.H. Arch Laura Dominici – Via Panireto 55, 90134 - Palermo | ACTE |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| A 0- | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | |
|------|--|---|
| AS | Storia catastale dell'immobile. | |
| OIOD | L'analisi della storia catastale dell'immobile, di seguito descritta, | |
| | relaziona, a ritroso, dalla situazione attuale all'origine del bene. | |
| | Sono stati acquisiti a tal fine, l'estratto catastale storico aggiornato | ASTE |
| | all'attualità (All. A.3), nonché la planimetria catastale del bene | GIUDIZIARIE° |
| | pignorato del 26/02/2019 (All. A.1). | |
| AS | Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato costruito su una porzione di terreno identificato con la particella 126, del foglio di | |
| 0,00 | mappa n. 126 del comune di Palermo (PA). | |
| | L'impianto meccanografico è del 30/06/1987. | 2 |
| | Nel 17/04/1990 è stata apportata una variazione: AMPLIAMENTO, | V CTL 2001 |
| | ALTRE VARIAZIONI (n. 51169/1990). In atti dal 10/10/1991. | GIUDIZIARIE [®] 834 |
| | Nel 17/04/1990 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | ACQUISIZIONE CAMPO BUSTA (n. 51169.1/1990). In atti dal | if987add: |
| AS | 15/02/2000. ASTE | Serial#: 5 |
| GIUD | Nel 01/011992 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DEL | 61 |
| | QUADRO TARIFFARIO. | ricates |
| | Nel 21/05/2004 è stata apportata una variazione: AMPLIAMENTO- | CERTIF |
| | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7776.1/2004). | GIUDIZIARIE® |
| | Pratica n. PA0179380, in atti dal 21/05/2004. | O. D. E.U. |
| | Nel 06/08/2004 è stata apportata una variazione: AMPLIAMENTO- | JUBAPE |
| Δς | TES A CTES | io Da: Al |
| GIUD | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. ZIARIE 12093.1/2004). Pratica n. PA0257427, in atti dal 06/08/2004. | THE PARTIE CERTIFICATES CA |
| | Nel 03/12/2004 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DELLA | A DOMILE |
| | | Da: LAUF |
| | C.T.H. Arch, Laura Dominici – Via Panireto 55, 90134 - Palermo | ASIF of |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | DESTINAZIONE – MAGAZZINO – UFFICIO (n. 17874.1/2004). Pratica | | |
|-------------------------|---|--|-------------|
| GIUD | n. PA0378117, in atti dal 03/12/2004. | | |
| | Nel 09/11/2015 è stata apportata una variazione: Inserimento in visura | | |
| | dei dati di superficie. | ASTE | |
| | Nel 22/02/2019 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DELLA | GIUDIZIARIE® | _ |
| | DESTINAZIONE – UFFICIO – MAGAZZINO (n. 6397.1/2019). Pratica | | |
| | n. PA0029466, in atti dal 26/02/2019. | | _ |
| AS | Nel 16/01/2020 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DEL | | |
| | CLASSAMENTO (n. 1575.1/2020). Pratica n. PA00067786, in atti dal | | |
| | 16/01/2020. | N | _ |
| | Non vi sono modifiche degli identificativi catastali successive alla | A CTE 8 27 6031; | ; |
| | trascrizione dell'atto di pignoramento. | A CASS B 2 40 91 4 28 26 40 5 4 7 60 3 1 2 1 5 1 9 1 9 1 9 1 9 1 9 1 9 1 9 1 9 1 9 | |
| | Stato attuale del bene | 8a5409f1 | } |
| | In seguito a sopralluogo eseguito in data 25/09/2023 la sottoscritta | 87add5 | |
| AS | visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così | eria#: 5 | 5 |
| GIUD | CIARLE GIUDIZIARIE come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. E), risultava conforme | 61 |) |
| | rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 26/02/1919 (All. | HICATES | : : |
| | A.1). | V CERT | ; |
| | Attualmente l'immobile è accatastato con la categoria C/2 (magazzini e | ASIE E | |
| | locali di deposito) come da variazione del 22/02/2019 (All. A.3), quindi | SC EU Q | }_ |
| | contrariamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento l'immobile | ARUBAF | |
| AS ⁻ GIUD | è un locale magazzino e non "ufficio". I dati catastali riportati nel | ASTE GIUDIZIARE CEN QUALIFIED CERTIFICATES CA | 1 |
| | suddetto atto sono conformi a quelli presenti agli atti. | | _ |
| | L'unica differenza riscontrata dal C.T.U. riguarda la presenza di un | AURA DO | : : : |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE |) |

Cell.:328 6855692



| | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | | |
|---------|---|--|---|
| AS | piccolo soppalco in legno (Foto 19) che per le sue caratteristiche, non | | |
| 0,00 | incrementa la superficie dell'immobile e non è fruibile dalle persone, di | | |
| | conseguenza non ha rilevanza ai fini catastali. | | |
| | QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema | ASTE GIUDIZIARIE° | _ |
| | sintetico-descrittivo del lotto. | | |
| AS | LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà dell'esecutato, per 1000/1000, di un locale magazzino ubicato in Palermo (PA), Via | | _ |
| GIUD | Donato Bramante n. 39/A, piano terra; è composto da un vano con | | |
| | W.C. doccia, altro vano retrostante e tettoia retrostante; confina a | | |
| | nord-est, con Via Donato Bramante; a sud-ovest con Via Domenico La | 7 CTL 9 A | |
| | Bruna; a nord-ovest e sud-est con altre proprietà, censite | GIUDIZIARIE® | |
| | rispettivamente alle Particelle 126, sub. 39 e 126, sub. 32, dello stesso | 54097 | |
| | • | 7add58a | |
| AS GIUD | Foglio di mappa; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo (PA) al foglio 48, particella 126, sub. 43; il descritto stato dei luoghi | GIUDIZIARE GIB87add5885409f146826db5d760312 | |
| | corrisponde all'identificazione catastale; per una parte dell'immobile vi | | |
| | è licenza edilizia n.909 del 28/08/1968, e licenze di variante n. 565 del | ATIHICA1 | |
| | 16/07/1970 e n. 244 del 02/03/1971; vi sono istanze di condono | ASTE | _ |
| | n.10898 del 04/07/1986 e n. 19655 del 06/05/2004, presentate per le | GIUDIZIARIE® | _ |
| | parti di immobile realizzate successivamente; lo stato dei luoghi è | | |
| | conforme rispetto alle licenze edilizie e alle istanze di condono; non | . A ARUBA | |
| AS GIUD | risulta ordine di demolizione del bene. ZIARIE° PREZZO BASE euro 51.000,00. | ASTE GIUDIZIARIO DA: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA | |
| | | A DOMIN | |
| | | a: LAUR | i |
| | C T I I Arch Laura Dominici – Wa Panireto 55, 90134 - Palermo | ASTE | _ |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

| AS | QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di | |
|---------|--|---|
| | proprietà in relazione al bene pignorato. | |
| | È stato acquisito l'atto di compravendita del bene pignorato pervenuto | |
| | in favore del soggetto esecutato (All. G). | ASTE |
| | Si riportano a seguire, oltre alla provenienza in capo al debitore, | GIUDIZIARIE° |
| | l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, | |
| AS GIUD | intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la | |
| | trascrizione del pignoramento, datata 05/01/2023, dando continuità | |
| | nelle trascrizioni (come certificato dalla relazione notarile depositata). | |
| | L'immobile in questione è pervenuto al sig. , nato a il , per i diritti pari | ASTE SUPPLIES SOFT |
| | a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto | 88a5409f |
| AS GIUD | di compravendita a rogito del Notaio Pizzuto Francesco di Palermo, n. rep. 65789 - n. racc. 23968 del 06/10/2004, trascritto a Palermo il 08/10/2004 ai NN.48394/30439, con il quale il sig. | ASTE GIUDIZIARIE GIORIA C82000 PT 4 C8200 |
| | , acquistava da potere di Zolfo Carmelo, nato a Baucina | HI OATE |
| | (PA) il 03/11/1942, C.F.: ZLFCML42S03A719R, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il bene immobile sito nel comune di Palermo di cui alla procedura (All. G). | ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIO DAI ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CAURA DOMINICI Emesso Dai ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES |
| | A Zolfo Carmelo, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile | A.R.UBAP |
| AS GIUD | pignorato, è pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del Notaio ZIARIE Antonino Russo di Ciminna (PA), rep. 4216, del 10/04/1973, trascritto | OMINICI Emesso Da: |
| | a Palermo il 14/04/1973 ai NN.18067/14994, con il quale il sig. Zolfo | Da: LAURA D |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | TE ASTE BANGETON OF THE PROPERTY OF THE PROPER | | |
|------------|--|--|--|
| GIUE | Carmelo, acquistava da potere di Conigliaro Paolo nato a Palermo il | | _ |
| | 03/08/1912 e Conigliaro Francesco, nato a Palermo il 26/02/1914, per i | | _ |
| | diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà l'immobile di cui alla | | _ |
| | procedura. ASTE | ASTE | _ |
| | Dall'accertamento riportato emerge che il bene pignorato corrisponde | GIUDIZIARIE° | _ |
| | al bene oggetto dei passaggi di proprietà. | | |
| | | | |
| AS GIUE | QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati | | |
| | sotto il profilo edilizio ed urbanistico. | | _ |
| | Le informazioni desumibili dall'atto di trasferimento (All. G), dalle | C | _ |
| | schede planimetriche catastali, la tipologia costruttiva, il contesto di | A CTE | |
| | ubicazione del bene, e l'assenza di una documentazione probatoria | GIUDIZIARE E E E E E E E E E E E E E E E E E E | 700100 |
| | attestante l'esatto contrario, fanno presumere che l'epoca di | 24400 | Juan Tro |
| | realizzazione del fabbricato possa essere collocata agli inizi degli anni | be σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ σ | 33 50 |
| AS | '70 e quindi in data successiva all'entrata in vigore della legge n. | # C ; i.c. | GIGIT. |
| GIUL | 765/1967, dopo la quale non si consideravano legittimi gli interventi | ٠ 1 | 5 |
| | eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo | ASTE GIUDIZIARE EL DI INTERPREDITATION DE LA TRIBUTATION DE LA TRI | 2 |
| | abilitativo. | A OTE | |
| | Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto | ASI E | ייי וייך |
| | del pignoramento, il C.T.U. in data 29/11/2024 faceva richiesta | C II | ֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝֝ ֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞ |
| | | | ٦ ٦ |
| ۸٥ | all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti, della certificazione | | |
| GIUE | attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, | 39 8 8 | 5 |
| | ex art. 13 della L.47/85, nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi | IN WA | ; i |
| | attraverso lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo | \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\ | ذ د |
| | A CTT & | A CTF | i i |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | A.DIE | ธ์ |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692

email: Idstudiodiare hitettura e comail compressionale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| AS | (PA), (All. B). | | |
|------|--|---|---------------|
| | Ad evasione della richiesta presentata, il C.T.U. in data 09/12/2024, | | |
| | riceveva una e-mail dall'Ufficio Amministrativo Riqualificazione del | | |
| | Comune di Palermo nella quale veniva invitata a prendere visione | /\OIL | |
| | degli atti (All.I.1). | GIUDIZIARIE* | _ |
| | In data 16/12/2024 aveva accesso ai documenti disponibili presso i | | |
| A C- | locali del Polo Tecnico di via Ausonia n. 69 e le veniva concesso di | | |
| GIUD | effettuare le fotografie della documentazione attestante la regolarità | | |
| | edilizia dell'immobile, qui di seguito elencata (All.ti I.2): | | _ |
| | - Progetto dell'edificio "A" previsto nel piano di lottizzazione | | 710 |
| | approvato dalla C.U. il 03/01/1967. Edificio sito in Via Donato | GIDIZIARE Spharzes Andrews and the State of | Sancar oc |
| | Bramante n. 27, ambiente con W.C. al piano terra al n. 35-37 (All. | GIUDIZIARIE® 8 | 117001 |
| | 1.2.1); | | 2000-100 |
| | - Certificato di abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821 | - 1900 - | מכי מכני |
| AS | (All. 1.2.2); ASTE | orio 7. #Jein | 1 a 1 |
| GIUD | Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, | 5 | פ |
| | sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85 del 03/06/2004, prot. N. 24054 (All. | 4 C | ין די |
| | | - - - - - - | |
| | I.2.3); | ASTE |) - - |
| | - Istanza di cambio destinazione d'uso del 24/11/2004, prot. N. | GIUDIZIARIE® 4 | , לכל הי |
| | 46046 (All. I.2.4); | — — — — — — — — — — — — — — — — — — — | į Į |
| | - Progetto e allegati (All. I.2.5); | A RI ISA | 2004 |
| AS | Parere igienico - sanitario (All. I.2.6); | C | SOU Da. |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° - Richiesta pratiche di condono (All. I.2.7); | | 2 |
| | - Sospensione pratica cambio destinazione d'uso (All. I.2.8). | ASTE GIUDIZIARIE DI 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 | 5 |
| | | | בי |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE | די |

Cell.:328 6855692



| ۸ ٥- | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | |
|------------|--|---|
| AS GIUD | Successivamente in data 22/01/2025, il C.T.U. riceveva, a mezzo | |
| | PEC, il certificato di destinazione urbanistica (All. I.3), | |
| | precedentemente richiesto all'ufficio competente a mezzo lo Sportello | |
| | telematico per l'Edilizia in data 01/12/2024 ((All. C). | ASTE |
| | In seguito ad un raffronto tra la situazione reale dei luoghi (All. E) e | GIUDIZIARIE° |
| | quella riportata nella planimetria catastale (All. A.1), la sottoscritta non | |
| | riscontrava nessuna difformità rispetto a quest'ultima ad eccezione | |
| AS | della presenza di un piccolo soppalco in legno (Foto 19) che per le sue | |
| GIOD | caratteristiche, non incrementa la superficie dell'immobile e non è | |
| | fruibile dalle persone, di conseguenza non ha rilevanza ai fini catastali | 8 |
| | e non necessita di regolarizzazione urbanistica. | 5d76031 |
| | Per l'immobile in oggetto sono state presentate due istanze di condono | GIUDIZIARIE® 871 |
| | edilizio, una del 04/07/1986, prot. n. 10898 relativamente | 88a5409f. |
| | all'ampliamento dello stesso sull'area di pertinenza retrostante, l'altra | if987add |
| AS | del 05/05/2004, prot. n. 19655 per la realizzazione di una tettoia | PO |
| 0100 | prefabbricata sullo spazio antistante. | ES CA G1 |
| | La documentazione inerente a tali istanze è allegata all'atto di | TIFICATE |
| | compravendita (All. G). | ASTE |
| | I suddetti documenti non erano presenti nel fascicolo relativo | GIUDIZIARIE° HYPO |
| | all'immobile presente presso gli uffici dell'edilizia privata di Palermo. | Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | L'immobile originario è stato dichiarato agibile con certificato del | a: ARUB/ |
| AS | 31/03/1971, prot. n. 3619. Tale dato è presente nell'atto di | messo D |
| GIUD | compravendita (All. G) e nei documenti relativi all'istanza di cambio | W N |
| | destinazione d'uso del 24/11/2004, prot. N. 46046 (All. I.2.3). | .URA DO |
| | A CATE | Da: LA |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | Nel fascicolo archiviato all'edilizia privata è presente il certificato di | | |
|------------------|---|--------------|--|
| 0100 | abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821, rilasciato al Sig. | | |
| | Mirto Antonino (All. I.2.2), relativo dell'edificio "A" previsto nel piano di | | _ |
| | lottizzazione approvato dalla C.U. il 03/01/1967. Edificio sito in Via | ASTE | _ |
| | Donato Bramante n. 27, ambiente con W.C. al piano terra al n. 35-37 | GIUDIZIARIE° | _ |
| | (All. I.2.1). | | |
| ^ 0- | Nella visura storica dell'immobile, prodotta dal C.T.U., si può osservare | | |
| A5 GIUD | che tra i dati catastali dell'unità immobiliare derivati dall'impianto | | |
| | meccanografico del 30/06/1987, il numero civico era 37/B (All. A.3). | | |
| | Inoltre nell'atto di compravendita (All. G), è dichiarato che "la | 5 | 12 |
| | costruzione dell'immobile in oggetto, in minor consistenza è stata | ASTE | Serial#: 51987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | realizzata giusta licenza edilizia n. 909 del 29/8/1968, e licenze di | GIUDIZIARIE° | 91146820 |
| | variante n. 565 del 16/71970, e n. 244 del 2/3/1971," mentre nel | | d58a540 |
| ^ C ⁻ | certificato di abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821 (All. | | f: 51987ac |
| GIUD | I.2.2), presente nel fascicolo agli atti dell'edilizia privata, vengono | - | G1 Serial# |
| | indicate le licenze n. 166 del 10/03/1967 e n. 786 del 26/08/1968. | | Š |
| | Vi sono quindi delle discordanze tra quanto dichiarato nell'atto di | | RIFICA |
| | compravendita e quanto presente presso gli uffici comunali. | ASTE | IFIEU CE |
| | Per l'immobile in oggetto, in data 03/06/2004 è stata presentata dal | GIUDIZIARIE° | EU QDAL |
| | Sig. Zolfo Carmelo, una comunicazione opere interne, ai sensi dell'art. | | BAPEC |
| ^ C ⁻ | 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85, del 03/06/2004, | į | Da: ARO |
| GIUD | con prot. N. 24054, corredata dalla relazione tecnica asseverata ZIARIE° | <u> </u> | l Emesso |
| | firmata dal Geom. Sasso Gioacchino (All. I.2.3); | 9 | o Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES |
| | In data 24/11/2024, con prot. N. 46046, è stata presentata | - | LAUKA |
| | A CTE \$ | A CTE 3 | ž |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | TE ASTE | | |
|------------|---|---|---|
| GIUD | dall'esecutato istanza di cambio destinazione d'uso da magazzino - | | _ |
| | cat. C/2- a ufficio - cat. A/10 - (All. I.2.3) ma è stata sospesa in data | | _ |
| | 14/04/2009 in quanto trattandosi di immobile oggetto di condono, per il | | |
| | quale sono state presentate istanze ai sensi delle leggi L. 47/85 e L. | ΔςΤΕ | |
| | 326/2003, occorre che prima vengano rilasciate le relative concessioni | GIUDIZIARIE° | |
| | in sanatoria. | | |
| | iii Sanatona. | | _ |
| ^ 0 | Attualmente l'immobile non ha bisogno di regolarizzazioni. | | |
| AS GIUD | Occorrerà portare a termine le pratiche già avviate il cui costo ulteriore | | _ |
| | non è facilmente stimabile ma sicuramente sarà di misura irrisoria, | | |
| | essendo tutte le oblazioni pagate e tutti gli elaborati prodotti. | | |
| | Del nunto di viete estectale ed energetico l'immebile non he bicogne | 60312 | |
| | Dal punto di vista catastale ed energetico, l'immobile non ha bisogno | ASIL Specific | _ |
| | di alcuna regolarizzazione e pertanto non ci sono costi da porre a | GIUDIZIARIE 8297 | _ |
| | carico dell'acquirente e detrarre dal valore di stima. | a5409l | |
| | Il C.T.U. attesta inoltre, che per l'immobile in questione non sono stati | GI Serial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 | |
| Δς | TE A CTE | 1#: 5f9 | _ |
| GIUD | emessi ordini di demolizione. | 7 Seria | _ |
| 0.02 | | 0 CA | |
| | QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. | Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA | |
| | | ËRTIF | |
| | L'immobile in oggetto risulta adibito ad abitazione e risulta occupato | ASTE | _ |
| | dall'esecutato e dalla figlia di lui, E . | GIUDIZIARIE® 3 | _ |
| | | S EU C | |
| | | UBAPE | |
| A 07 | QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul |)a: AR | - |
| AS | bene. ASIE | e sso E | _ |
| GIUD | Dall'esame delle informazioni desunte presso la Cancelleria del | ICI Em | |
| | | DOMM | _ |
| | Tribunale e in collaborazione con il custode giudiziario in ordine | AURA | _ |
| | A CTT 8 | Da: L | _ |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASIL | |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| A5 | all'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si | |
|---------|--|---|
| OIOD | precisa quanto segue: | |
| | - non risulta che sussistono altre procedure esecutive | |
| | pendenti; | ASTE |
| | - non risulta che sussistano procedimenti giudiziali civili; | GIUDIZIARIE° |
| | - non risulta che sussista provvedimento giudiziale di | |
| | assegnazione al coniuge della casa coniugale; | |
| AS GIUD | non risultano vincoli storico-artistici; ASTE | |
| | - per l'immobile pignorato non risulta costituito nessun | |
| | condominio; | 7 |
| | - sul bene pignorato non vi sono atti impositivi di servitù, | CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f1 4c826db5d760312 |
| | risultanti dai Registri Immobiliari. | GIUDIZIARIE® 83 |
| | Inoltre, l'esperto verificava la presenza: | a5409f1 |
| | Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. | 87add5E |
| AS | Nessuno. ASTE | rial#. 5f9 |
| GIUD | IZIARIE° GIUDIZIARIE° | 8 8 8 8 |
| | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | |
| | Iscrizioni Ipotecarie: | CERTIF |
| | Iscrizione del 27/10/2001, al n. 41924 Registro generale e al n. | ASTERIORIE DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES |
| | 4974 registro particolare, nascente da ipoteca volontaria a | EC EU C |
| | favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. (sede | ARUBA |
| AS | Siena - C.F.: 00884060526) contro | isso Da: |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE°) e | AICI Eme |
| | nata a il , (C.F.: | A DOMIN |
| | , (0.1 | ₃: LAUR |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE |

Cell.:328 6855692

| AS |) per i diritti pari a ½ di piena proprietà | |
|------|--|--|
| GIOD | ciascuno su quanto riportato in NCEU al Foglio 48, particella 58, | |
| | sub. 16; | |
| | Iscrizione del 15/03/2005, al n. 13741 Registro generale e al n. | ASTE |
| | 4378 registro particolare, nascente da ipoteca volontaria a della | GIUDIZIARIE® |
| | Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. (sede Siena - C.F.: | |
| | 00884060526) contro , nato a | |
| AS | IE Jarie il , (C.F.: ASTE) per i | |
| | diritti pari a 1/1 di piena proprietà su quanto riportato in NCEU al | |
| | Foglio 48, particella 126, sub. 38. | 5 |
| | Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli: | ACTE 904.003 |
| | Trascrizione del 05/01/2023, al n.825 registro generale e al n. | GIUDIZIARIE® 88 |
| | 680 registro particolare, nascente da atto di pignoramento | 8a5409f |
| | immobiliare del 16/12/2022, numero di repertorio 6781/2022 – | ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE 218264084760312 |
| AS | Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo sede di | Serial#: 51 |
| GIUD | Palermo; a favore di Amco - asset Management Company | CA G1 |
| | S.p.a. (sede Napoli - C.F.: 05828330638) contro | ICATES |
| | nato a il , (C.F.: | CERTIF |
| | GUDIZIA) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà | ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARI PED CENTIFIED CERTIFICATES |
| | su quanto riportato in NCEU al Foglio 48, particella 126, sub. | - EE |
| | 43. | ARUBA |
| AS | E Difformità urbanistico edilizie: | sso Da: |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° nessuna. | |
| | Difformità catastali: | A DOMI |
| | | a: LAUR |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE |

Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

G.E. Dott. Gigi Omar Modica QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale. QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per il bene facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sbrial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 nell'esistenza di tali oneri. QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Per l'immobile in oggetto non vi sono spese condominiali. Viene pagata la quota di 7 € mensili per la pulizia del parcheggio retrostante, appartenente ad un altro condominio, pagata in base ad un accordo di vicinato in relazione al quale non ci sono ricevute, così come viene riverito dall'esecutato. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. La procedura seguita è un'attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo degli immobili, simili per caratteristiche, in quella zona.

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo

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



| AS | ASTE | | |
|------|--|---|---|
| GIUD | La fase di valutazione economica non è altro che un mero esercizio di | | _ |
| | astrazione in cui l'attendibilità del risultato dipende essenzialmente | | _ |
| | dalla correttezza dell'impostazione teorica del problema e dalla | | |
| | riduzione al minimo dei possibili fattori di errore. | ASTE | |
| | Al fine di considerare opportunamente entrambi questi elementi, il | GIUDIZIARIE® | |
| | C.T.U. ha ritenuto di dover eseguire la determinazione del valore del | | _ |
| | lotto di vendita in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti | | _ |
| AS | compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante tre | | _ |
| GIOD | differenti criteri. | | |
| | Dall'importo ottenuto, non è stato detratto nessun importo in quanto | | |
| | non vi sono spese a carico dell'acquirente. | 7 0 7 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | |
| | ASIL | ASIL Sqp98 | _ |
| | Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di | GIODIZIARIE 824 | _ |
| | fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore. | 58a540 | _ |
| | In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono: | 987add | |
| AS | - stato di fatto del bene; | GIN Serial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 | |
| GIUD | ZIARIE" GIUDIZIARIE" - ubicazione; | | |
| | - caratteristiche intrinseche ed estrinseche; | ATES (| |
| | - caratteristione intiliiseche eu estilliseche, | RR TH | _ |
| | - risultanze di indagini di mercato presso i siti web specializzati | ASTE | _ |
| | (immobiliare.it, idealista.it, casa.it, ecc). | GIUDIZIARIE® | _ |
| | Sono stati applicati il criterio del cosiddetto "valore venale", il criterio | ASTERIA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA | _ |
| | della "Stima per punti di merito" e il criterio "della capitalizzazione del | A RUBA | |
| AS | reddito" reale o potenziale del bene. | sso Da: | |
| GIUD | ZIARIE° I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare | O. | |
| | •• | Z W O O | _ |
| | ipoteticamente la compravendita o l'affitto del bene, sono quelli medi | LAURA LAURA | _ |
| | C.T.H. Arab. Laura Daminiai. Mr. Basinata EE 00424. Dalarma | to Da: | _ |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | G.E. Dott. Gigi Omar Modica rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante | |
|------------------|--|---|
| GIUD | consultazione di siti internet specializzati) e comparati con quelli | |
| | | |
| | rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024. | A OTTO |
| | La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona | ASIL |
| | Periferica/DI BLASI-RUGGIERI-DA VINCI-ANGELICO-BADIA- | GIODIZIARIE |
| | MICHELANGELO-MANDALA, un valore di mercato oscillante tra 400 - | |
| ^ C ⁻ | 540 €/mq di superficie lorda per i magazzini in stato conservativo | |
| A3 GIUD | normale, per le vendite, e di 2,8 - 3,4 €/mq x mese di superficie lorda | |
| 0,00 | per i magazzini in stato conservativo normale, per le locazioni (All. L). | |
| | Valutando le caratteristiche dell'immobile e considerando il tipo di | Q. |
| | rifiniture, superiori a quelle di un semplice magazzino, la sottoscritta ha | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | ritenuto equo considerare dei valori prossimi ai valori massimi, ovvero | GIUDIZIARIE® 889 |
| | 520,00 €/mq e 3,20 €/mq x mese. | 5409f14 |
| | | 7add58a |
| Δς | La superficie commerciale, precedentemente calcolata, in risposta al | 5198 |
| | | <u> </u> |
| GIUD | quesito n.2, è la seguente: ZIARIE GIUDIZIARIE | G1 Serial#: |
| GIUD | quesito n.2, è la seguente: ZIARIE S commerciale ≅ 93 mq | 67 |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° | 67 |
| GIUD | S commerciale ≅ 93 mq | 67 |
| GIUD | S commerciale ≅ 93 mq Criteri di stima utilizzati | 67 |
| GIUD | S commerciale ≅ 93 mq Criteri di stima utilizzati • criterio del valore venale | 67 |
| GIUD | S commerciale ≅ 93 mq Criteri di stima utilizzati • criterio del valore venale Questo criterio è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, | 67 |
| GIUD | S commerciale ≅ 93 mq Criteri di stima utilizzati • criterio del valore venale Questo criterio è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore | 67 |
| GIUD GIUD | S commerciale ≅ 93 mq Criteri di stima utilizzati • criterio del valore venale Questo criterio è 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. - Sc (Superficie commerciale) = 93 mq ZIARIE® | 67 |
| GIUD | S commerciale ≅ 93 mq Criteri di stima utilizzati • criterio del valore venale Questo criterio è 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. - Sc (Superficie commerciale) = 93 mq ZARIE - P (Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con | 67 |
| GIUD | S commerciale ≅ 93 mq Criteri di stima utilizzati • criterio del valore venale Questo criterio è 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. - Sc (Superficie commerciale) = 93 mq ZIARIE® | TODA: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | - V _v (Valore venale o di mercato) = S _c x P = 93 mq x 1.200,00 €/mq = | |
|---------|---|---|
| GIOD | 53.010,00 € € ≅ 53.000,00 € . | |
| | Stima per punti di merito | |
| | Metodo fondato sul presupposto che individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima del bene in | |
| | questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali. | |
| AS GIUD | Procedimento: ASTE | |
| | Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un | |
| | immobile ordinario nella zona di nostro interesse (valore prossimo al | 8 |
| | valore massimo desunto dalle Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori | V CTL 2 77,6031, |
| | Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI - pari a 520,00 €/mq . di | Berial#: 5f987add58a5409f1 4c826db5d760312 |
| | sup. lorda). | 58a5409f1 |
| | S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare | 987add |
| AS | e la pesatura delle stesse, individuando infine il valore del bene. | Serial#: 51 |
| GIUD | Calcolo del valore di stima: | 61 |
| | - Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: 520,00 €/mq di sup. | TIFICATES |
| | lorda commerciale; | D CER |
| | - Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al | GIUDIZIARIE° S |
| | valore di mercato di riferimento: | PEC EU 0 |
| | Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30): | ARUBA |
| AS | Caso riferimento ASCaso stima | ASTE STANDARY DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° Accessibilità 0,07 0,08 | NICI E |
| | Servizi 0,07 0,08 | UŘA DOM |
| | ACTES | Da: LA |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | H2 F |

Cell.:328 6855692



| ΔC | | 0 | Δ STE | |
|------------|---|--|------------------------------|---|
| GIUD | Inquinamento | 0,06 | GIUDIZI 0,07 | |
| 0.02 | Verde | 0,06 | 0,06 | |
| | Qualità contorno | 0,04 | 0,07 | |
| | Caratteristiche posizional | i intrin <mark>seche (0,20):</mark> Caso riferimento | Caso stima | ASTE GIUDIZIARIE° |
| | Orientamento | 0,06 | 0,08 | |
| | Emergenza architettonica | 0,07 | 0,06 | |
| AS | Panoramicità | 0,07 | ASTE _{0,06} | |
| GIUD | Caratteristiche tecnologic | | GIUDIZIARIE | |
| | 3 | Caso riferimento | Caso stima | |
| | Finiture | 0,10 | 0,07 | ASTE 312 |
| | Impianti GIUE | DIZIAR _{0,08} | 0,08 | GIUDIZIARIE® 85 |
| | Decorazione ornato | 0,10 | 0,07 | |
| | Stato di degrado fisico | 0,07 | 0,06 | 987add |
| AS GIUD | Caratteristiche produttive | (0,15): Caso riferimento | ASTE GIUDIZIARIE* Caso stima | CA G1 Sprial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | Oneri manutentivi | 0,03 | 0,06 | FICATE |
| | Suscettività alla vendita | 0,05 | 0,08 | D CERT |
| | Suscettività alla locazione | | 0,09 | ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | TOTALE | 1 | 1,07 | EC EU C |
| | Valore di mercato: | | | ARUBAF |
| AS GIUD | Valore a mq: 520,00 €/mo ZIARIE° Valore di mercato dell'imr | | mqASTE GIUDIZIARIE® | to Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: |
| | V _m = 556,40 €/mq·x 93 m | q = 51.745,20 € ≅ 5 | 1.750,00 €. | LAURA DOM |
| | CTU Arch Lours Dominioi Africa | sirete 55 00124 Polorres | | to Da: |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | |
|------------|--|--|
| AS | criterio della capitalizzazione del reddito | |
| | Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione della | |
| | formula inversa della capitalizzazione della rendita annua prodotta o | |
| | producibile e più precisamente: | ASTE |
| | - Fm (Fitto mensile uguale ad un valore prossimo al valore massimo, | GIUDIZIARIE° |
| | rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in | |
| | esame) = 3,20 €/mq | |
| AS | 3,20 €/mq x 93 mq = 297,60 € ASTE | |
| GIUD | - R.A.L. (Reddito Annuo Lordo) = 297,60 € x 12 mesi = 3.571,20 € | |
| | - S (Spese, tasse, ecc.) = R.A.L. x 20 % = 3.571,20 € x 20% = 714,24 | |
| | | 0312 |
| | € ASTE | ASTE POPPER |
| | - R.N. (Reddito Netto) = R.A.L S = 3.571,20 € - 714,24 € = 2.856,96 | GIUDIZIARIE® 8782 |
| | € | 8a5409 |
| | - T (Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona) = | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| AS | ASTE | ial#: 5f9 |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° | 61 |
| | - Vc (Valore di capitalizzazione) = R.N. / T = 2.856,96 € / 5% = | C CA |
| | 57.139,20 € ≅ 57.100,00 €. | гIFICAT |
| | Valutazione finale dell'immobile | D CER |
| | Chiamiamo Vf il valore finale di stima quale media degli importi | GIUDIZIARIE® |
| | precedentemente individuati: V _f = (V _v +V _m + V _c) / 3 = (53.000,00 €. + | AST PANE DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA |
| | | UBAPE |
| ^ C | 51.750,00 €+ 57.100,00 €) / 3 = 53.950,00 € ≅ 54.000,00 € . | Da: AR |
| A3 GIID | Conclusioni ASIE | os Bu |
| GIOD | La scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di | OZ V |
| | stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile, | A DOA |
| | | a: LAUI |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE |

C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| AS | avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché | | |
|---------|--|--|--|
| GIUD | l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle | | |
| | | | _ |
| | contingenti situazioni del mercato immobiliare, ritiene di stimare il | A OTES | |
| | valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive | ASIL | |
| | 54.000/00 € (cinquantaquattromila/00 €). | OIODIZIANIL | _ |
| | L'esperto, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della | | |
| | stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, | | |
| AS GIUD | applica una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra | | |
| | individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e | | |
| | competitivo l'acquisto in sede di compravendita forzata. | | |
| | Prezzo base d'asta proposto: euro 51.300,00 ≅ euro 51.000,00. | 760312 | 1 |
| | Fonti delle informazioni utilizzate per la stima | GIDIZIARE Standard Season 1997 Serial# 56987 add 589540 1997 Serial# 56987 Serial# | 7 |
| | Agenzia del territorio - OMI; | 25.540 24.09 24.09 | 5 |
| | Siti web specializzati. | 87add5i | 5 |
| AS | TE ASTE | 65° # 8 | 5 |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° | <u>ត</u> ហ | <u>; </u> |
| | QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per | | }_ } |
| | gli immobili pignorati per la sola quota. | H CAT | ; } |
| | L'immobile è pignorato per l'intera quota. | A OTE | ; |
| | ASIE GILIDIZIARIE® | ASIE | į |
| | La presente relazione è depositata in via telematica. | ASTE GIUDIZIARE DOMINICI Emerso Da: ARIBAPEC ELI OTATIELE CERTIFICATES |))) |
| | | 프 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 전 (((((| <u>نــ</u> ز |
| 4.0 | Il C.T.U. ha dato avviso alle parti dell'avvenuto deposito, unitamente | | ; ; |
| AS | alla trasmissione della copia della relazione, a mezzo posta elettronica | Section | 2 |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° certificata, al creditore procedente e tramite posta elettronica ordinaria, | ພັ <u>ວ</u> <u>2</u> | j |
| | all'esecutato (All.ti M). | ¥ | : |
| | | | |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | ASTE | ۲ ۲ |

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



Procedura Esecutiva n. 493/2022 AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. contro

G.E. Dott. Gigi Omar Modica Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari. Palermo, 10/02/2025 Arch. Laura Dominici C.T.U. Firmato þa: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Sprial#: 51987add58a5409114c826db5d760312

C.T.U. Arch. Laura Dominici - Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692



| Λ. | \sim | |
|--------|------------|----------------|
| /\ I | (- 4 | |
| \neg | 17 | \ I I I |

| 0.02 | | |
|-----------|---|---|
| | ALLEGATO A: Documentazione catastale | |
| | A.1 Planimetria catastale in atti dal 26/02/2019; | ASTE |
| | A.2 Visura catastale attuale per immobile al Foglio 48 Particella 126 | GIUDIZIARIE° |
| | Subalterno 43; | |
| | A.3 Visura catastale storica per immobile al Foglio 48 Particella 126 | |
| AS | Subalterno 43; CIUDIZIARIE | |
| | A.4 Elenco immobili particella 126, Sub. Da 1 a 100; | |
| | A.5 Estratto di mappa catastale particella n. 126; | 312 |
| | A.6 Estratto di mappa catastale particella n. 975; A.7 Elenco immobili particella 975, Sub. Da 1 a 100. | CATES CA G1 Sarial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | | dd58a5409 |
| A 0= | ALLEGATO B: Nota di richiesta del c.t.u. all'ufficio Ufficio autonomo | 51987a |
| AS GUD | SACE Accesso Atti, della certificazione attestante la concessione | 1 Serial#: |
| 0100 | edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85, | CA SS |
| | nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi attraverso lo Sportello | |
| | telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA) e ricevuta prot. n. | ED CERTIF |
| | 1702034 del 29.11.2024 DIZIARIE° | GIUDIZIARIE° 5 |
| | | ASUBAPEC EU QUALIFIED |
| | ALLEGATO C: Richiesta del c.t.u. al comune di Palermo (PA), del | |
| AS | certificato di destinazione urbanistica a mezzo lo Sportello telematico | sso Da |
| GIUD | ZIARIE° GIUDIZIARIE° per l'Edilizia e ricevuta prot. n. 1702545 del 01.12.2024. | Firmato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: |
| | | RA DOMI |
| | A CT C | Da: LAU |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 email: Idstudiodia Bulbulca Zione Ufficiale ad USO escusivo personale - è vietata odni | GIUDIZIARIE® ot |



| AS | ALLEGATO D: Verbale di sopralluogo del 25/09/2023 | | _ |
|---------|---|--|---|
| OIOD | | | |
| | ALLEGATO E: Rilievo planimetrico | | _ |
| | ΔΟΤΕ | ΔΟΤΕ | |
| | ALLEGATO F: Documentazione fotografica | GIUDIZIARIE° | _ |
| Δς | ALLEGATO G: Atto di compravendita | | _ |
| GIUD | IZIARIE° GIUDIZIARIE° | | _ |
| | ALLEGATO H: Immagini satellitari per inquadramento territoriale | | _ |
| | | | |
| | ALLEGATO I: Documentazione acquisita dagli uffici tecnici del | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 | _ |
| | comune di PalermoGIUDIZIARIE° | GIUDIZIARIE® 989 | _ |
| | I.1 E-mail del 09/12/2024 dall'Ufficio Amministrativo | 8a5409 | _ |
| | Riqualificazione del comune di Palermo con la quale si invitava il | 87add5 | |
| AS GIUD | C.T.U. a visionare gli atti e scattare le foto, istanza n. prot. n.1702034 | 61 | _ |
| | del 29/11/2024; | TES C | _ |
| | I.2 Documenti acquisiti dagli uffici del Polo Tecnico di via Ausonia | XTIFICA | |
| | n. 69 del Comune di Palermo: | ASTE | _ |
| | I.2.1 Progetto dell'edificio "A" previsto nel piano di lottizzazione | GIUDIZIARIE° | _ |
| | approvato dalla C.U. il 03/01/1967. Edificio sito in Via Donato | iec eu c | _ |
| | Bramante n. 27, ambiente con W.C. al piano terra al n. 35-37; | ARUBAF | _ |
| AS GIUD | I.2.2 Certificato di abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821; ZIARIE I.2.3 Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, | ASTERIAL DOMINICI EMESSO Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA | _ |
| | sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85 del 03/06/2004, prot. N. 24054; | AURA DOMI | |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo | to Da: L | _ |
| | C.I.U. Arch. Laura Dominici – via Papireto 55, 90134 - Paiermo Cell.:328 6855692 | | |

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



| 4 0- | G.E. Dott. Gigi Omar Modica | |
|-----------------|--|--|
| AS | I.2.4 Istanza di cambio destinazione d'uso del 24/11/2004, prot. N. | |
| GIUD | 46046; | |
| | | |
| | I.2.5 Progetto e allegati; | |
| | I.2.6 Parere igienico - sanitario; | ASTE |
| | I.2.7 Richiesta pratiche di condono; | GIUDIZIARIE° |
| | I.2.8 Sospensione pratica istanza cambio destinazione d'uso. | |
| | I.3 Certificato di Destinazione Urbanistica. | |
| AS ^T | ASTE STILL THE PROPERTY OF THE | |
| 0,00 | ALLEGATO L: Quotazioni Osservatorio dei Valori Immobiliari | |
| | doll'Agonzia dol Torritorio | |
| | dell'Agenzia del Territorio | 0312 |
| | ASTE | ACTE 992P92P92P92P92P92P92P92P92P92P92P92P92P |
| | ALLEGATO M: Comunicazione deposito alle parti | GIUDIZIARIE® 85 |
| | M.1 Comunicazione all'esecutato, dell'avvenuto deposito e invio | Berial#: 5f987add58a5409f14c826db5d760312 |
| | • | add58e |
| ^ 07 | copia della relazione; | : 5f987 |
| A5 | M.2 Ricevute di accettazione del messaggio di posta elettronica | Serial# |
| GIUD | certificata; | 61 |
| | | CERTIFICATES CA |
| | M.3 Comunicazione all'avvocato di parte creditrice dell'avvenuto | RTIFIC |
| | deposito e invio copia della relazione; | A CTE |
| | M.4 Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del | GIUDIZIARIE° S |
| | messaggio di posta elettronica certificata; | S EU Q |
| | messaggio di posta elettroriica certificata, | Mato Da: LAURA DOMINICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED |
| A 07 | | Da: ARI |
| AS | ASIL | nesso [|
| GIUD | ZIAKIE GIUDIZIAKIE | NOI E |
| | | DOMIN |
| | | AURA |
| | O.T.II. And June Benjini A. S.I. T. W. S.I. | A CTE |
| | C.T.U. Arch. Laura Dominici – Via Papireto 55, 90134 - Palermo Cell.:328 6855692 | TIPIZIA DIE |

