

Tribunale di Palermo
Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
-Proc. Es. Imm. N.R.G. 243/22-
“AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXX”
Giudice: Dott. ssa Grazia Giuffrida

Relazione generale- Premessa:

Con giusto provvedimento, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Alessia Franzella, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3520, con studio in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 31, esperto stimatore nell'espropriazione immobiliare n. 243/2022 promossa da “AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXX”, a tal uopo la scrivente depositava modello di accettazione d'incarico (Modello n. 1) in data 16/01/23.

Successivamente, a seguito di collaborazione con il custode giudiziario avvocato Lorenzo Lo Verso, per la disamina degli atti relativi alla suddetta procedura, in data 16/02/2023 provvedeva al deposito telematico del modello di controllo, previo accertamento della residenza del debitore presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo (Modello n.2).

In data 07/03/2023 alle ore 15,00, la sottoscritta congiuntamente al custode, ha eseguito il sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento (vedi allegati nn. 1 e 2).

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento:

Il bene oggetto del pignoramento, come di seguito meglio specificato, consiste in una unità negoziale (per la quota di ½+½):

-1) Immobile di tipo civile, sito nel Comune di Palermo, in via Re Tancredi n. 74, scala B, piano quinto, censito al N.C.E.U. al F. 56, part.IIIa 780, sub.40, categ. A/3, classe 5, vani 6, sup. cat. mq. 92,00, escluso aree scoperte mq. 88, rendita catastale € 291,28. Ultima variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale d'impianto è del 16/10/1979.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato **XXXXXXXXXXXX** nato a PALERMO (PA) il 18/10/1966, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2

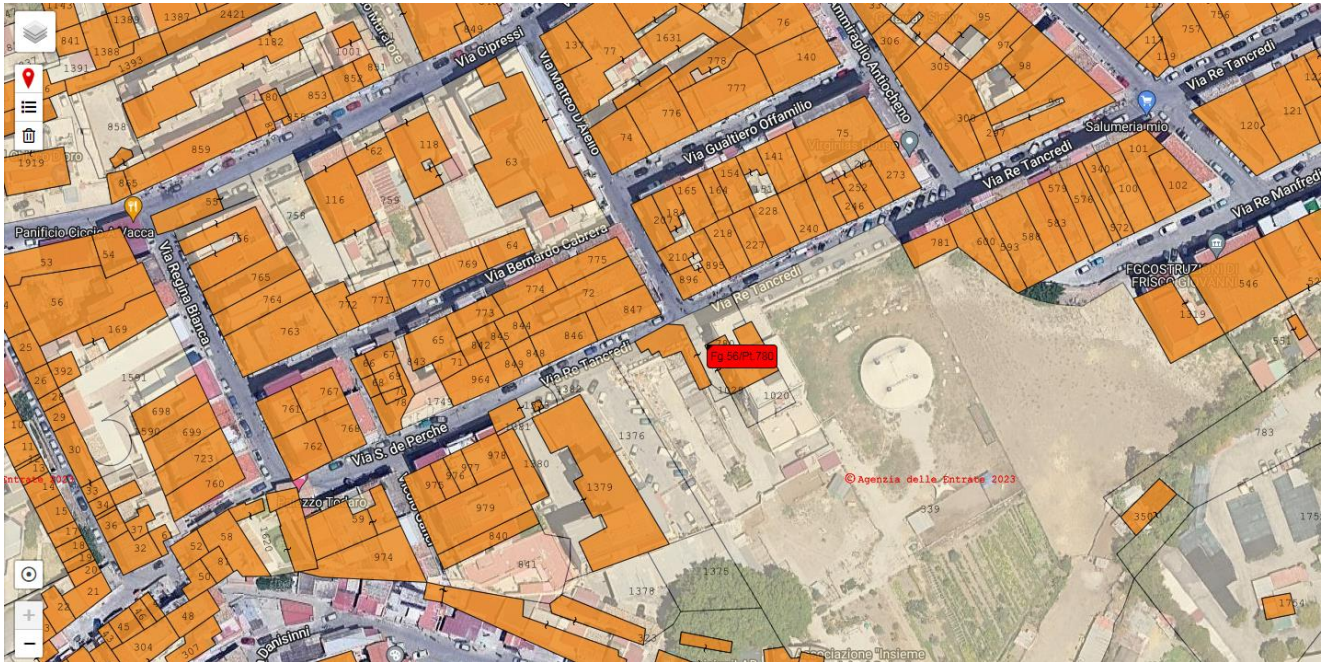
in regime di comunione dei beni e a XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 13/07/1968, XXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

Provenienza: l'immobile è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 18/10/1966 e XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 13/07/1968, con atto di compravendita a rogito del notaio dott. Mario Alessi in Palermo del 16/11/2010, rep. 59380/racc.13022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 19/11/2010, ai nn. 62303/40739, da XXXXXX nata a Palermo il 12/03/1924, c.f. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di proprietà. (vedi allegato n. 3).

L'immobile è pervenuto a XXXXXXXX nata a Palermo il 12/03/1924, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di prop. per atto di divisione del Notaio Maniscalco Giuseppe del 06/03/1997, rep. 98828 trascritto in data 14/05/1993 ai nn. 9305/7387, da XXXXXXXX nata a Palermo il 28/03/1950 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXX nata a Palermo il 01/04/1952 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Palermo il 28/07/1955 c.f. XXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXXXXXX a Palermo il 25/12/1960 c.f. XXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 12/03/1924, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 5/15 di proprietà. I dati relativi al bene, indicato nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto fabbricati.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:





Sovrapposizione del catastale alla cartografia tecnica comunale nei due diversi sistemi di restituzione grafica delle carte Gauss Boaga- Cassini Soldener.

Si procede alla formazione di **un solo lotto** per la vendita, che indicheremo con la lettera **A**, **composto da:**

-LOTTO A - gli attuali dati di identificazione catastale (Vedi allegato n. 4):

-1) Immobile sito nel Comune di Palermo, in via Re Tancredi n. 74, scala B, piano quinto, censito al N.C.E.U. al F. 56, part.IIa 780, sub.40, categ. A/3, classe 5, vani 6, sup. cat. mq. 92,00, escluso aree scoperte mq. 88, rendita catastale € 291,28.

La planimetria catastale d'impianto è del 16/10/1979.

- Unità Urbana con tipologia edilizia residenziale, sita a piano quinto di un edificio di 5 piani f.t. L'ingresso del fabbricato è diretto su strada attraverso un portoncino che immette in un vano scala privo di ascensore e di servizio di portineria, composto da due corpi scala (scala A e B) che servono ciascuno i vari appartamenti situati due per piano; l'appartamento pignorato fa parte della scala B.

-confini del LOTTO A (F.56, part. 780 sub. 40): l'appartamento confina a est con appartamento complanare e area libera "Danisinni" (part.IIa 339), a nord con appartamento complanare e lastrico solare della scala A, a sud con area libera "Danisinni" (part.IIa 339) e con la particella 1020, a ovest con prolungamento di via M. D'Aiello.

Relazione del Lotto A:

QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (vedi allegato n. 5- relazione fotografica):

LOTTO UNICO A: trattasi di immobile con destinazione d'uso di appartamento, sito nel Comune di Palermo (Pa), quartiere Danisinni, in una zona semicentrale e popolare della città, sito al **piano quinto della scala B, salendo le scale a dx**, di un edificio dei primi anni 60', composto da 5 elevazioni f.t, una. Al bene oggetto di pignoramento, si accede tramite un portone (dalla via Re Tancredi civ. 74) che immette in un piccolo androne privo di ascensore e di servizio di portineria, con due vani scala che servono ciascuno due appartamenti per piano. L'edificio è in struttura intelaiata con solai in latero cemento e tramezzature in segati di tufo. Il prospetto è in mediocri condizioni (v. foto esterni- allegato n. 5).

L'appartamento è composto da: (v. foto da 1 a 17) ingresso, tre camere, un soggiorno, un w.c.d, cucina con ampliamento su balcone parzialmente chiuso a veranda, due balconi. Tutti i vani sono finestrati e godono di ottima areazione e illuminazione naturale diretta, con doppia esposizione su strada e su ampia pertinenze a verde. La porta d'ingresso è blindata, le altre porte sono in legno tamburato; la pavimentazione è in ceramica di prima scelta. Il servizio igienico ha rivestimenti e pavimentazione in ceramica, così come la cucina. La cucina è stata ampliata, con demolizione di tramezzo, su porzione del balcone chiusa a veranda, da cui si accede alla restante parte di balcone. Le rifiniture di ciascun ambiente sono discrete, ma in due vani nell'intradosso del soffitto e in prossimità delle pareti esterne, si evidenziano macchie pregresse di umidità e una crepa derivante dall'ammaloramento del cordolo esterno del cornicione di copertura, verosimilmente per cattiva impermeabilizzazione della stessa. Gli infissi esterni sono in legno in cattivo stato di conservazione e avvolgibili in plastica, due dei quali danneggiati. Nel vano soggiorno vi è un camino ad angolo.

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento ma risulta istallato un solo condizionatore posto nel soggiorno; non è collegato al metanodotto e si fa uso di bombole per cucinare; è regolarmente allacciato alle rete idrica comunale e a quella fognaria. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non a norme CEI. E' provvisto di impianto citofonico. L'altezza è di circa di m. 2.75. L'appartamento è in discrete condizioni di conservazione.

Impianto	Tipo	Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina	Funzionante.

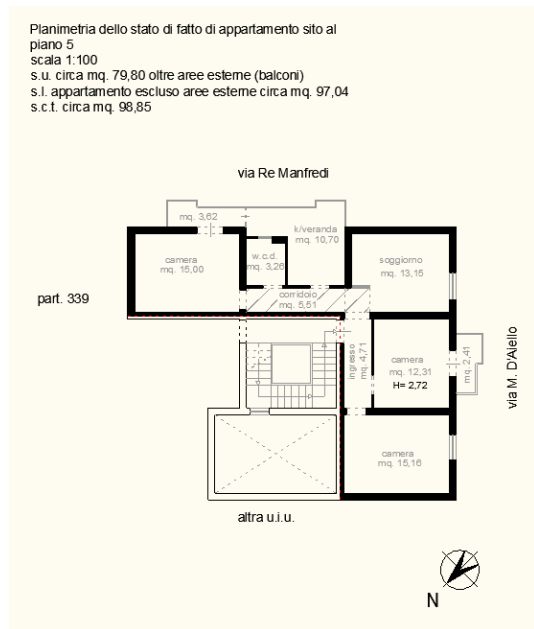
Fognante	collegato alla rete fognaria cittadina	Funzionante.	
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante. Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.	
Gas per cucinare	NON è allacciato al metanodotto, attualmente si fa uso di bombole		
Riscaldamento	Pompe di calore (uno)	funzionante	
Raffrescamento			
Elemento	Materiale	Qualità	Stato conservativo
Pavimenti	ceramica/camere ceramica/servizio igienico	buona buona	discreto discreto
Sanitari wc	Ceramica	buona	buono
Infissi esterni	avvolgibili	discreta	mediocre
Infissi interni	Legno tamburato	discreta	discreta
Finitura pareti camere	Tinteggiatura	buona	buona
Finitura esterna	Intonaco	discreta	Mediocre/scarsa

L'immobile non possiede certificazione energetica A.P.E (vedi allegato n. 6). L'appartamento allo stato attuale, ha una superficie utile di circa mq. 79,808 compreso ampliamento con veranda), oltre le aree esterne balcone 1 di mq. 3,62 e balcone 2 di mq. 2,41; una sup. lorda dell'appartamento di circa mq. 97,04 oltre le aree esterne, e una sup. commerciale totale di **98,85**. Il fabbricato che è stato ultimato nel 1962 (Licenza edilizia del 18/02/1960 e var. n. 442 del 20/03/1962; abitabilità del 19/10/1962), è in una struttura intelaiata. Il prospetto su via Re Tancredi è stato realizzato con intonaco tipo LI-Vigni per esterni, è in mediocri condizioni con presenza di distacchi nei balconi e nel cornicione di copertura. Lo stato dei luoghi dell'appartamento è difforme dall'ultima planimetria catastale del 16/10/1979, in quanto dalle verifiche sui luoghi, è stato realizzato un ampliamento della cucina sul balcone con demolizione di tramezzo ed infisso e chiusura con veranda. L'edificio è ubicato in una zona identificata all'OMI come "C10/Semicentrale/RIONE DANISINNI" del Comune di Palermo, vicino il castello della Zisa. E' una zona semiperiferica residenziale a carattere prettamente popolare, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici bassi di tipo borgata, ben collegata al centro del Comune dai servizi di trasporto pubblico e buona presenza di servizi primari e secondari e aree a verde. L'appartamento ha una doppia esposizione, a sud con pertinenza a verde (part. 339), a ovest con la via M. D'Aiello. **L'immobile è provvisto di Licenza edilizia del 18/02/1960 e var. n. 442 del 20/03/1962; certificato di abitabilità del 19/10/1962 (v. allegato 7).**

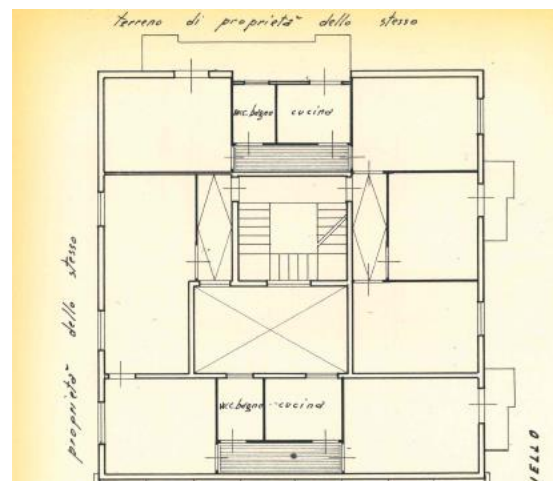
Si significa che nell'appartamento come già sopra descritto, è stato realizzato un abuso consistente nell'ampliamento della cucina su balcone e chiusura di parte di balcone a veranda, pertanto l'abitabilità decade e per una regolarità urbanistica del bene occorre ottemperare al ripristino dello stato dei luoghi (vedi allegato 8).

Occorre infine aggiornare la planimetria catastale inserendo la veranda e nuovi dati metrici in visura, presentando documento DOCFA.

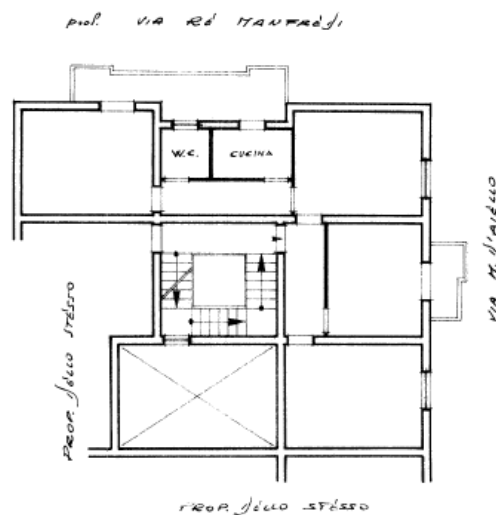
Di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, la planimetria di progetto approvata (licenza edilizia) e planimetria catastale del 1979.



Planimetria dello di fatto



Planimetria approvata



Planimetria catastale 1979

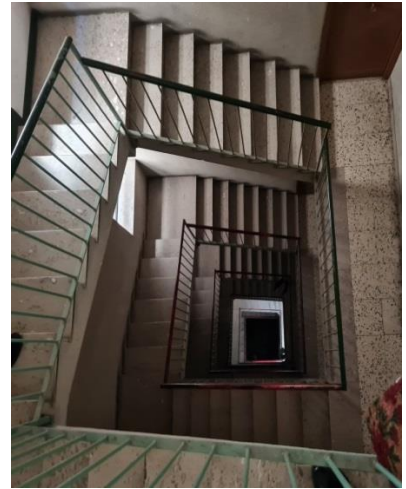
Foto dell'appartamento sito al piano quinto -Lotto A: (allegato n. 5)



Esterno: edificio di 5 elevazioni f.t.



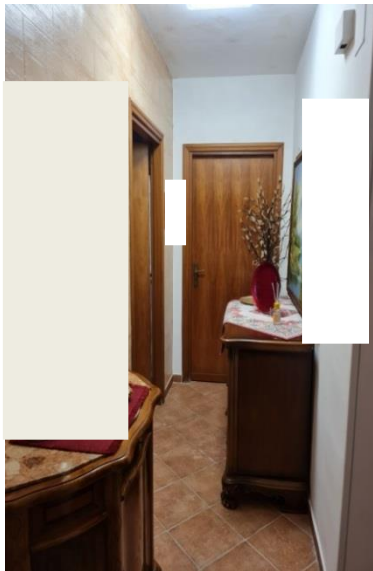
vano scala.



corpo scala.



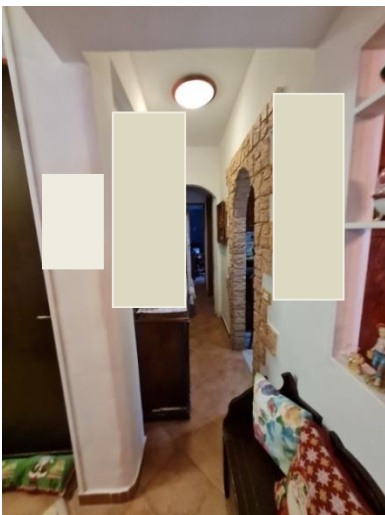
porta d'ingresso



ingresso



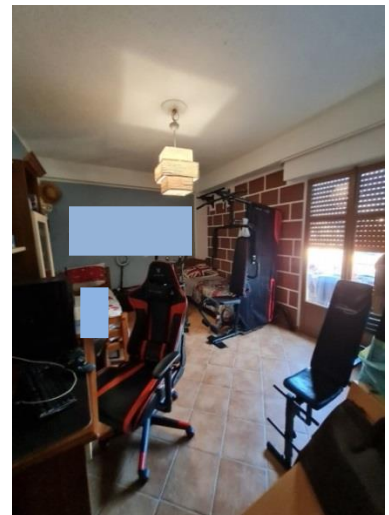
soggiorno



corridoio



w.c.d.



camera



cucina



veranda



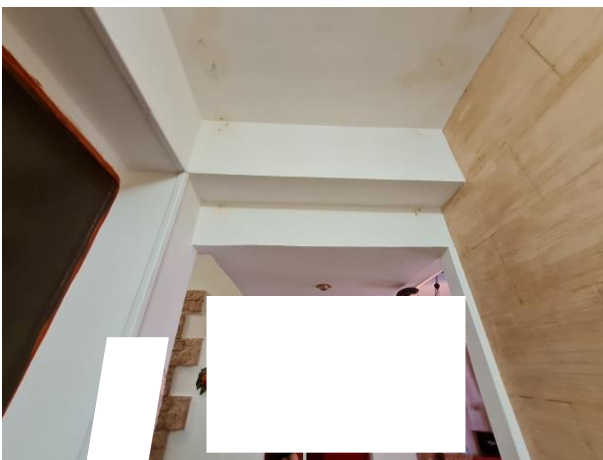
balcone di retrospetto



camera



camera



Nell'intradosso del soffitto si nota la presenza di macchie di umidità pregressa e esfoliazione dello strato superficiale di intonaco.



Nella camera esposta a ovest (via M. D’Aiello) si evidenzia una lesione derivante dall’ammolamento del cordolo esterno di copertura dell’edificio, dove si notano parziali interventi di ripristino con eliminazione delle parti incoerenti e apposizione di malta Emaco sui ferri.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati (allegato n. 4):

- Immobile di tipo civile, sito nel Comune di Palermo (PA), in via Re Tancredi n. 74, scala B, piano quinto, censito al N.C.E.U. al F. 56, part.IIa 780, sub.40, categ. A/3, classe 5, vani 6, sup. cat. mq. 92,00, escluso aree scoperte mq. 88, rendita catastale € 291,28.

La planimetria catastale d’impianto è del 16/10/1979.

Il bene è intestato ai sig.ri XXXX nato a PALERMO (PA) il XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

-storia catastale del bene attraverso l’estratto catastale storico (appartamento):

a) Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico: XXXXXXXX, nato a PALERMO (PA) il 28/03/1923, c. f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, intestatario fino al 06/03/1997.

b) Situazione degli intestati dal 06/03/1997: XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 12/03/1924, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1000/1000 fino al 16/11/2010.

c) Situazione degli intestati dal 16/11/2010: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 13/07/1968, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 18/10/1966, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

d) Situazione degli intestati dal 03/12/2020: XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 12/03/1924, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 bene personale fino al 16/11/2010.

e) **INTESTATI** attuali: XXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXXXX, proprietà ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale: Si significa che l'appartamento presenta uno stato di fatto difforme rispetto alla planimetria catastale e al progetto approvato con la licenza edilizia del 1960, poiché è stato realizzato un abuso consistente nell'ampliamento della cucina su balcone, con parziale demolizione di tramezzo e infisso e chiusura di parte di balcone a veranda. Pertanto a seguito dei suddetti abusi, l'abitabilità decade e occorre ottemperare al ripristino dello stato dei luoghi per una regolarità urbanistica del bene.

Infine aggiornare la planimetria catastale inserendo la veranda e nuovi dati metrici in visura, presentando documento DOCFA.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:

Lotto -A (appartamento):

L'unità immobiliare è collocata in una zona semi-centrale del Comune di Palermo a carattere prettamente storico-popolare, nel quartiere Danisinni. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di numerosi isolati costruiti negli anni '40/'60 dell'espansione della città della prima metà del novecento. Il quartiere si trova centrale tra la circonvallazione e il centro della città con discrete possibilità di parcheggio e traffico automobilistico di media-alta intensità. L'immobile gode di tutti i servizi primari e secondari nonché una densa zona commerciale e di mercati rionali. L'accessibilità viabilistica dell'immobile è ottima con tutti i servizi pubblici (tram - metro).

La zona è identificata all'OMI (v. allegato n. 11) come "C10/semicentrale Rione Danisinni" del Comune di Palermo. E' una zona caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici bassi e di borgata.

L'appartamento fa parte di un edificio degli anni '60, con doppio corpo scala ma privo di ascensore e servizio di portineria. L'immobile ubicato al piano quinto della scala B, è composto da: ingresso, corridoio, tre camere, un w.c.d, cucina, veranda, soggiorno e due balconi uno su retro-prospetto, l'altro sulla via M. D'Aiello. L'immobile è in discrete condizioni di conservazione. L'appartamento è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

E' stato costituito il condominio, ma di fatto non vi è amministratore condominiale.

- **confini del LOTTO A** (F.56, part. 780 sub. 40): l'appartamento confina a est con appartamento complanare e area libera "Danisinni" (part.IIa 339), a nord con appartamento complanare e lastrico solare della scala A, a sud con area libera "Danisinni" (part.IIa 339) e con la particella 1020, a ovest con prolungamento di via M. D'Aiello.

-Regolarità urbanistica licenza/concessione edilizia e agibilità (v. allegato n. 7):
L'immobile è provvisto di Licenza edilizia del 18/02/1960 e var. n. 442 del 20/03/1962;
certificato di abitabilità del 19/10/1962.

L'appartamento però, poiché presenta uno stato di fatto difforme rispetto al progetto approvato con la licenza edilizia del 1960, poiché è stato realizzato un abuso consistente nell'ampliamento della cucina su balcone, con parziale demolizione di tramezzo e infisso e chiusura di parte di balcone a veranda, occorre ottemperare al ripristino dello stato dei luoghi per una regolarità urbanistica del bene.

Necessita infine aggiornare la planimetria catastale inserendo la veranda e nuovi dati metrici, presentando documento DOCFA.

PREZZO BASE euro 54.900,00;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Il bene è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il XXXX, e XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il XXXXX, con atto di compravendita a rogito del notaio dott. Mario Alessi, in Palermo, del 16/11/2010 rep. 59380/racc.13022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 19/11/2010 ai nn. 62303/40739, da XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di proprietà. (vedi allegato n. 3).

L'immobile a sua volta è pervenuto a XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 12/03/1924, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di prop. per atto di divisione del Notaio

Maniscalco Giuseppe del 06/03/1997 rep. 98828 trascritto in data 14/05/1993 ai nn. 9305/7387, da XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 28/03/1950 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 01/04/1952 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXXXXXXXXXX a Palermo il 28/07/1955 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXXXXXXXXXX a Palermo il 25/12/1960 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/15 di prop.; da XXXXXXXX nata a Palermo il 12/03/1924, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 5/15 di proprietà. I dati relativi al bene, indicato nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto fabbricati.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (vedi allegati n. 7-8).

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: l'immobile è stato costruito nei primi anni '60.

L'edificio su cui insiste l'appartamento in oggetto, è provvisto di Licenza edilizia del 18/02/1960 e successiva variante n. 442 del 20/03/1962; certificato di abitabilità del 19/10/1962.

A seguito dei già citati abusi, l'abitabilità decade e occorre ottemperare al ripristino dello stato dei luoghi per una regolarità urbanistica del bene consistente nella realizzazione del tramezzo del vano K con nuovo infisso, nonché regolarizzare la chiusura a veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/03.

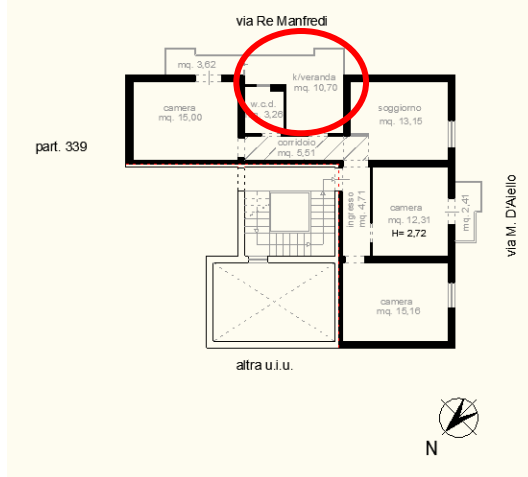
Infine aggiornare la planimetria catastale con documento Docfa.

Ai fini della stima è necessario considerare la superficie rideterminata a seguito del ripristino dei luoghi, ovvero una s.u. appartamento di circa mq. 73,57 oltre aree esterne e **superficie commerciale totale dell'appartamento di circa mq. 96,30.**

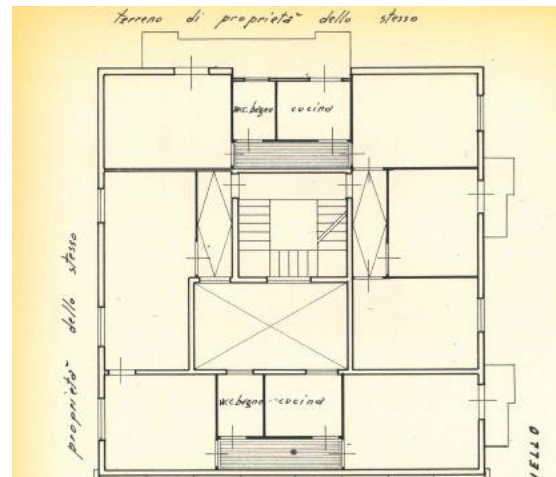
Le spese di ripristino dello stato dei luoghi, la regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 della veranda e le spese catastali, saranno calcolate e decurtate dal valore di stima.

Confronto fra lo stato di fatto e progetto di concessione edilizia in sanatoria, e il ripristino da realizzare:

Planimetria dello stato di fatto di appartamento sito al piano 5
 scala 1:100
 s.u. circa mq. 79,80 oltre aree esterne (balconi)
 s.l. appartamento escluso aree esterne circa mq. 97,04
 s.c.t. circa mq. 98,85



Planimetria dello di fatto



Planimetria (concessione ed. in sanatoria)

Dalla visura del Piano regolatore Generale (PRG allegato n. 9) risulta che la particella n. 780 del foglio di mappa n. 56 ricade in:

a) Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

E1) Aree caratterizzate da cave storiche, cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee limitrofe – In tali aree i lavori dovranno essere preceduti da indagini volte all'intercettazione di cavità nel sottosuolo e qualora queste indagini dovessero rilevarne la presenza, i rispettivi lavori dovranno essere segnalati alla Soprintendenza, con la quale saranno concertati di volta in volta i criteri di intervento.

E5) Aree caratterizzate dalla presenza di "QANAT";

Sito di attenzione PAI;

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi: L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia, così come indicato nel certificato di residenza e nello stato di famiglia.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante in forza di contratto di comodato;), 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.

L'immobile è occupato dal debitore.

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, 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.):

L'immobile è occupato dal debitore.

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. (vedi allegato n. 10).

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: **No**.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili 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 Tribunale): **No.**

d) vincoli storico-artistici: **nessuno.**

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **è stato costituito il condominio, ma di fatto non vi è amministratore condominiale.**

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali: **NO.**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO-**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterrem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO.**

-quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: (vedi allegato n. 10)

-Trascrizione contro: pignoramento in data 16/06/2022 ai nn. 44464 R. gen. /35430 R. part. a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXXXXXXX, nato a Palermo il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

-Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): NO

3) Difformità urbanistico-edilizie (allegato n. 7-8):

L'immobile, come precedentemente specificato, è provvisto di Licenza edilizia del 18/02/1960 e successiva variante n. 442 del 20/03/1962; certificato di abitabilità del 19/10/1962, ma poiché sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato in concessione in sanatoria, occorre regolarizzare con il ripristino dello stato dei luoghi e la regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/03.

4) Difformità Catastali: Sì, per quanto concerne la regolarità catastale, a seguito di ripristino dei luoghi, occorre aggiornare la planimetria catastale presentando documento Docfa con la

rappresentazione della veranda e aggiornare la visura catastale con i nuovi dati metrici. Per l'aggiornamento catastale le spese ammontano € 50,00 di spese d'istruttoria, oltre l'onorario del tecnico.

Tutte le spese saranno conteggiate e detratte dalla stima.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: NO.

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: **NO**.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **è stato costituito il condominio, ma di fatto non vi è amministratore condominiale.**

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NO**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni: (vedi allegato n. 11)

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato si è adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito. A questo riguardo, l'esperto procede alla specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati. Si significa che dalle ricerche effettuate in loco di vendite di immobili consimili e dalle reali vendite di comparabili ricavate da “consultazione vendite effettive immobiliari” (2021/2022) dell'Agenzia dell'Entrate, il costo medio a mq. in tale zona è stato rilevato di circa €/mq. 670,00 per immobili consimili, e allineato anche ai valori di OMI/Geopoi.

Determinazione della superficie commerciale:

Pertanto ai fini della stima è necessario considerare la superficie determinata a seguito del ripristino dei luoghi, ovvero una s.u. circa mq. 73,57 oltre aree esterne (balconi), una sup.

lorda appartamento escluso aree esterne circa mq. 91,20, una sup. comm. tot. di circa mq. 96,30.

Descrizione	Superficie commerciale
Appartamento s.l. circa	mq. 91,20
Veranda mq. 5,50 (al 60%) circa	mq. 3,30
balcone mq. 3,62 (al 30%) circa	mq. 1,086
balcone mq. 2,41 (al 30%) circa	Mq. 0,723
Sup. commerciale totale circa	mq. 96,30

Stima del valore di mercato

L'indagine ha consentito di determinare un valore unitario di Euro 670,00 per metro quadrato di superficie commerciale per la tipologia di immobile simile al "nostro" comparato alle vendite immobiliari delle agenzie della zona (considerato l'ubicazione al piano quinto senza ascensore), all'OMI e alle vendite effettive di zona estrapolate dal sito dell'Agenzia delle Entrate "consultazioni vendite immobiliari".

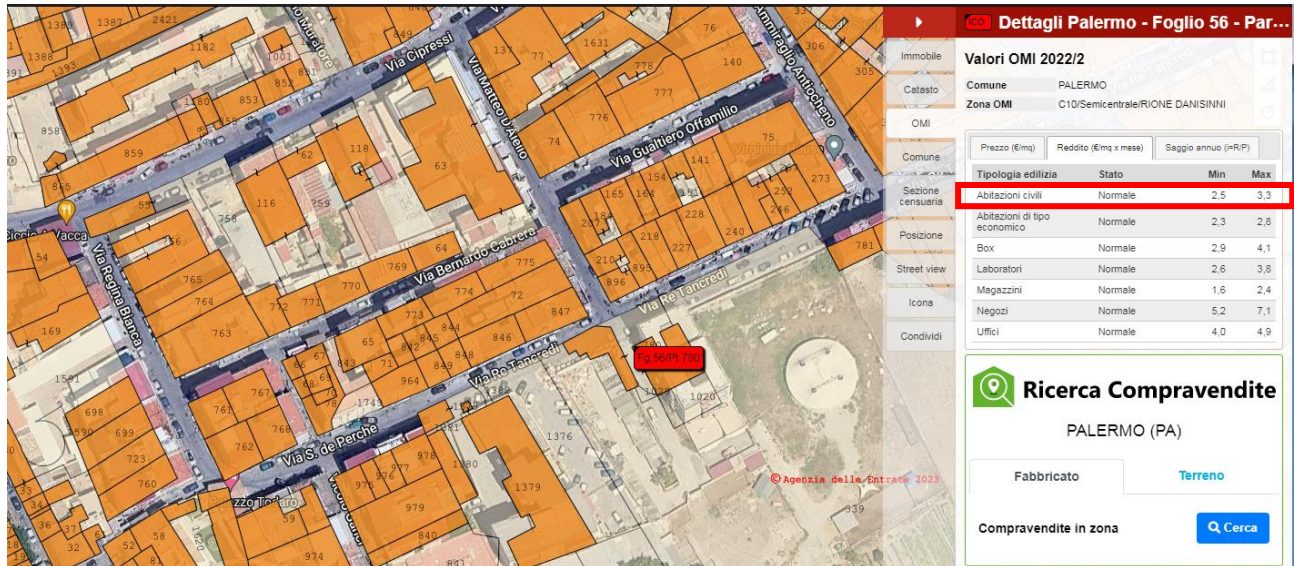
Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato:

<u>Valore di mercato unitario unità immobiliari (appartamento) siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)</u>	€/mq. 670,00
€ 670,00	
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 96,30
Totale valore di mercato LOTTO A	€ 64.521,00

Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione applicati alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. Nello specifico, da una verifica presso agenzie in loco, è stato riscontrato che il parametro più attendibile Omi, è quello di (€ 3,3/mq per mese) per abitazione nella zona. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta. Calcolo della superficie convenzionale: mq. **73,57**

(s.u.) + balcone 1, s. conv. mq. 0,90 (mq. 3,62 al 25%) + balcone 2, s. conv. mq. 0,60 (mq. 2,41 al 25%) + veranda, s. conv. mq. 1,37 = tot. mq. 76,44 sup. conv.



Valori OMI 2022/2

Comune PALERMO
Zona OMI C10/Semicentrale/RIONE DANISINNI

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,5	3,3
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,3	2,8
Box	Normale	2,9	4,1
Laboratori	Normale	2,6	3,8
Magazzini	Normale	1,6	2,4
Negozi	Normale	5,2	7,1
Uffici	Normale	4,0	4,9

Ricerca Compravendite
PALERMO (PA)

Fabbricato Terreno

Compravendite in zona

Calcolo del canone annuo:

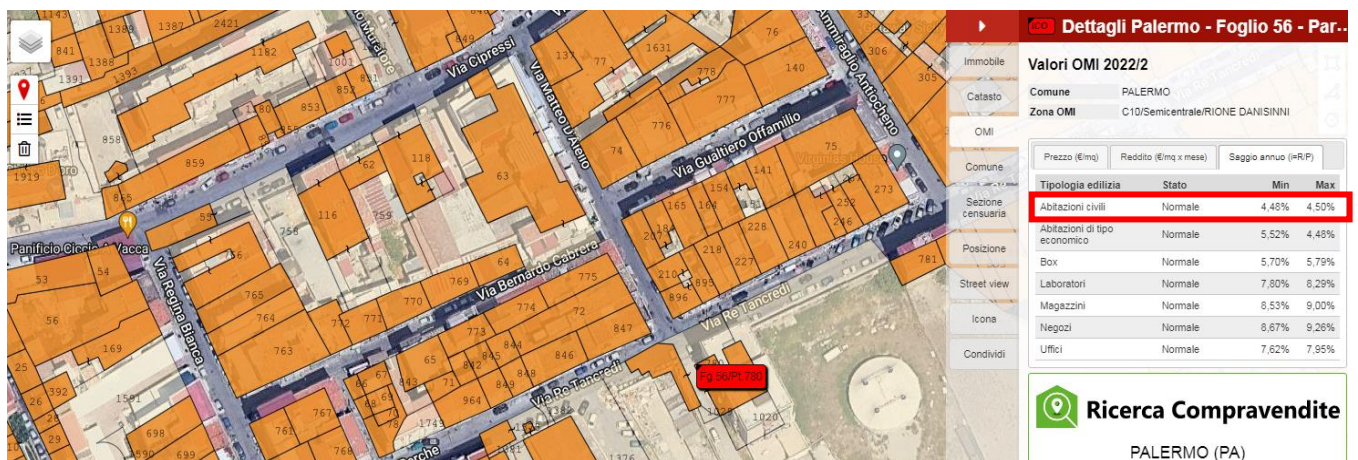
mq. 76,44 x €/mq. 3.3 x 12 mesi = € 3.027,02;

Calcolo canone netto:

€ 3.027,02– (10% spese x € 3.027,02) = € 2.724,31.

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari site nella zona suburbana C10 della città di Palermo (Pa), ha un valore di 4.48%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:



Valori OMI 2022/2

Comune PALERMO
Zona OMI C10/Semicentrale/RIONE DANISINNI

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,48%	4,50%
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,52%	4,48%
Box	Normale	5,70%	5,79%
Laboratori	Normale	7,80%	8,29%
Magazzini	Normale	8,53%	9,00%
Negozi	Normale	8,67%	9,28%
Uffici	Normale	7,62%	7,95%

Ricerca Compravendite
PALERMO (PA)

(€ 2.724,31 x 100) / 4.48 = € 60.810,49.

Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

$(€ 64.521,00 + € 60.810,49) / 2 = € 62.665,74$ arrotondato in EURO 62.700,00.

Pertanto si è pervenuti alla seguente stima del LOTTO A: € 62.700,00.

Calcolo delle spese e delle oblazioni:

Dalla stima effettuata sull'appartamento vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione stimate forfettariamente in:

<i>Regolarizzazione al Comune di PALERMO (Pa) Ufficio Urbanistica, comunicazione tardiva di chiusura della veranda di ultimo piano, ai sensi dell'art. 20 L.R. 03/04</i>	mq. 5,50 x € 75,00= € 412,50. Diritti di istruttoria € 150,00. Onorario tecnico € 500,00
<i>Ripristini di infisso cucina e muro perimetrale e rifiniture intonaco, a corpo circa</i>	€ 2.000,00
<i>Spese per il catasto e onorario per presentazione DOCFA</i>	€ 50,00 + € 600,00
<i>Certificazione A.P.E.</i>	€ 150,00
<i>Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa autorizzazione ai sensi D.M. 37/2008, stimati in circa:</i>	€ 1.000,00
<i>Totale da detrarre dal valore di stima</i>	€ 4.862,50 arrotondato in € 4.900,00

I suddetti oneri e spese calcolate, intesi escluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive, così come il calcolo degli onorari che sono suscettibili di variazioni in quanto discrezionali. Tali importi sono suscettibili di verifica all'esito di ulteriori accertamenti tecnici da effettuare a cura di professionista e di eventuali ulteriori richieste degli organi competenti.

Pertanto decurtando le spese summenzionate si ottiene:

$€ 62.700,00 - € 4.900,00 = € 57.800,00.$

Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa:

L'immobile ad uso abitazione non è comodamente divisibile per forma e consistenza; è di proprietà sig.ri XXXXXXXXXXXXX, nato a Palermo il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, proprietari di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5%:

€ 57.800,00 ridotta del 5% = € 54.910,00 arrotondato a 54.900,00.

Prezzo base d'asta: € 54.900,00.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota: il bene non è comodamente divisibile per conformazione.

Riepilogo della stima:

Valore di mercato del bene: € 62.700,00.

Prezzo a base d'asta: € 54.900,00.

Tanto dovevo

Palermo, 17/09/2023

L'esperto stimatore
(arch. Alessia Franzella)