

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. n. 191/2022

G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli

PERIZIA LOTTO UNICO

(per pubblicità)

Appartamento sito a Palermo, in Cortile Scalilla n.45, piano 3°-4°-5°
(Fig.131 p.lla 331 sub 7 e p.lla 334 sub 7 graffate – Cat.A/4)
LOTTO UNICO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(oggi rappresentata dallo Studio Legale Avv. Francesco Surdi)

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Manuela Gattuso

ESPERTO STIMATORE

Arch. Stefania Martino

Via Houel n.10 - 90138 Palermo

arch.stefaniamartino@gmail.com

stefania.martino@archiworldpec.it



PERIZIA LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- Premessa e mandato
- Svolgimento delle operazioni peritali
- Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 22.03.2023 il G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Stefania Martino *esperto stimatore* nell'esecuzione immobiliare **n. 191/2022** promossa da AMCO-Asset Management Company S.p.A., contro [REDACTED], conferendo l'incarico meglio specificato nel *DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART.569 C.P.C.*, fissando, per la comparizione delle parti, udienza di rinvio il 24.01.2024 ore 9,30.

Il bene oggetto della procedura esecutiva N.191/2022 risulta così indicato nell'atto di pignoramento del 28.04.2022, trascritto il 31.05.2022 ai nn. 26649/21078 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.A. contro [REDACTED]: *"Appartamento sito in Palermo, Cortile Scalilla n.45 facente parte di un edificio di civile abitazione, composto di nove vani distribuiti fra il piano terzo – quarto e quinto (lastrico solare) il tutto confinante con a nord con via S.Agostino, ad ovest con il detto Cortile Scalilla, a sud Cuore di Gesù, ad est con Piazza San Marco, annotato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo al foglio 131 mappale 331 sub 7 e 334 sub 7 graffiati, Cortile Scalilla 45 piano 3-4-5, cat. A/4, classe 4, vani 9, R.C. Euro 316,07."*

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico in data 23.03.2023. A seguito del pagamento dell'acconto come da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, veniva depositato telematicamente in data 03.05.2023, il Modulo di Controllo Preliminare compilato con l'assistenza del Custode Giudiziario Avv. Manuela Gattuso, nel quale veniva rilevata la completezza della Documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la scrivente, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 30 maggio 2023, ore 15.30, provvedendo ad avvisare gli esecutati tramite raccomandata a/r e il creditore procedente a mezzo pec.

Durante il sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziario e della [REDACTED], veniva effettuato il rilievo dell'immobile e redatta adeguata documentazione fotografica. Veniva comunicato dall'esecutata e messo a verbale, il seguente indirizzo email, per la trasmissione della relazione peritale (ad entrambi gli esecutati) e precisamente: [REDACTED]. In sede di sopralluogo è stata fornita dalla sig.ra Ficano copia del titolo di provenienza (compravendita); è stato inoltre riferito che non vi è condominio costituito (in totale n.3 unità abitative) e che non vi sono pertanto spese condominiali. Segue il verbale di sopralluogo. (*cfr.all.1*). Il deposito della presente relazione è stato comunicato agli



esecutati all'indirizzo di posta elettronica messo a verbale, e al creditore procedente e al Custode Giudiziario a mezzo PEC, trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (cfr. **all.2**).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al verbale);*
3. *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano sul suolo demaniale;*
10. *Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *Procedere alla valutazione dei beni;*
13. *Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati, per la sola quota;*

Appartamento sito a Palermo, in Cortile Scalilla n.45, piano 3°-4°-5°
(Fg.131 p.lla 331 sub 7 e p.lla 334 sub 7 graffate – Cat.A/4)

LOTTO UNICO

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

Diritti reali: Quota di 1/1 di piena proprietà: appartenente a [REDACTED];

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto (compravendita) trascritto in loro favore.

Bene oggetto di pignoramento: Appartamento sito a Palermo, Cortile Scalilla n.45, composto da nove vani distribuiti fra il piano terzo – quarto e quinto (lastrico solare), censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 131 mappale 331 sub 7 e 334 sub 7 graffati**, Cat.A/4, classe 4, vani 9, R.C. Euro 316,07; Non si rilevano “**difformità formali**” tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

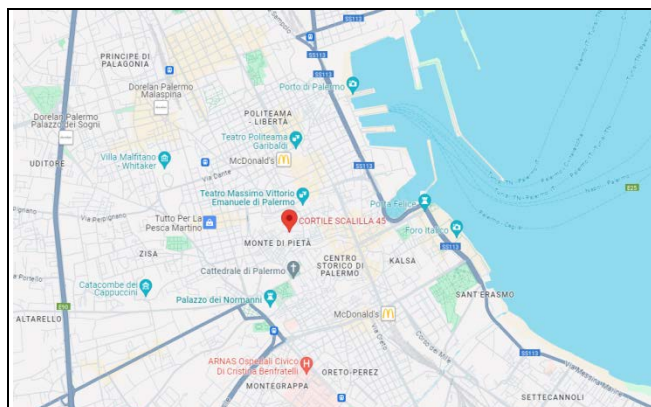




Foto satellitare - Mappa catastale sovrapposta a immagine satellitare

Descrizione della zona: L'immobile è sito in Palermo, al civico 45 di Cortile Scalilla, come indicato nell'atto di pignoramento e nei dati catastali. L'edificio è censito alle p.lle 331 e 334 graffate.

Cortile Scalilla è una piccola traversa della Via S.Agostino, strada del Centro storico di Palermo nota per il mercato e per la celebre chiesa di S.Agostino, anche detta Chiesa di Santa Rita. In particolare l'isolato che comprende l'edificio di cui fa parte l'immobile, si trova appunto delimitato da Cortile Scalilla, dalla via S. Agostino e da Piazzetta San Marco. Il cortile Scalilla è uno stretto ed angusto vicolo, al quale si accede soltanto a piedi. La presenza del mercato di S.Agostino (anche detto Mercato del Capo) è oggi motivo di attrazione turistica. Ovviamente in zona è possibile trovare ogni tipologia di servizi commerciali ed altri servizi vari. (cfr. *all.3*).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile fa parte di un Palazzo storico ubicato ad angolo tra Cortile Scalilla e Via S.Agostino e con ingresso da Cortile Scalilla n.45. Il fabbricato di origine ottocentesca, è certamente il risultato di modifiche negli anni e di aggregazione di due p.lle catastali, infatti è censito alla p.la 331 graffata con la p.la 334. L'edificio è composto da n.4 elevazioni f.t. (p.terra+4 elevazioni oltre torretta con scala di accesso alla copertura), per un totale di n.3 appartamenti ai p.1°-2°-3°, oltre locali commerciali (catastalmente anche abitazioni A/5) ai p.terra. L'ingresso al vano scala avviene da Cortile Scalilla, attraverso un portoncino ubicato al civico 45, che dà accesso ad un piccolissimo androne e al vano scala. La scala è realizzata in muratura con soprastanti volte in incannucciato e gesso, con gradini e pianerottoli rivestiti in graniglia di marmo con intarsi marmorei nei pianerottoli che ricordano motivi ebraici (stella di David ecc..) e ringhiera in ferro battuto. Il fronte sul Cortile Scalilla, vicolo stretto e con accesso soltanto pedonale, si presenta allo stato grezzo senza finitura di intonaco, mentre il prospetto su Via S.Agostino si presenta intonacato con un intonaco bugnato, sebbene in cattivo stato di conservazione, con numerosi distacchi. Il piano terra è interrotto da saracinesche metalliche di accesso ai locali di piano terra, che sono tutti a servizio del mercato. Il terrazzo alla quota dell'appartamento di piano terzo oggetto della presente perizia, prospetta appunto su Via S.Agostino. L'edificio è certamente ottocentesco, così come si rileva dalle cartografie storiche di Palermo; probabilmente avrà subito rimaneggiamenti nei secoli successivi.



Presenta struttura in muratura portante, in grossi conci di tufo, e su Via S. Agostino balconi realizzati con soglia di marmo e ringhiera in ferro. I solai sono lignei e la copertura è a terrazza.

Il fabbricato è dotato di approvvigionamento idrico garantito dall'acquedotto comunale e usufruisce dell'allacciamento alla fognatura dinamica comunale ed alla rete elettrica. Lo stato d'uso dell'edificio è complessivamente mediocre, necessita di opere di manutenzione straordinaria e di rifacimento dei prospetti.

PROSPETTI



Via S. Agostino angolo Cortile Scalilla



Prospetto dell'edificio su Via S. Agostino



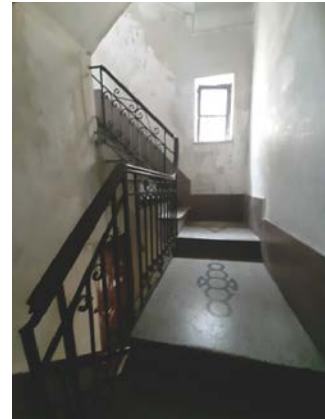
Cortile Scalilla



Portoncino civico n.45 di Cortile Scalilla



Piccolo androne e scala realizzata in muratura con intarsi marmorei



FORMAZIONE LOTTO PER LA VENDITA

Il lotto Unico è composto dalla **quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento** sito a Palermo, in Cortile Scalilla n.45, composto da nove vani distribuiti fra il piano terzo – quarto e quinto (lastrico solare), censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 131 mappale 331 sub 7 e 334 sub 7 graffati**, Cat.A/4, classe 4, vani 9, R.C. Euro 316,07;

CONFINI: Confinante con via S.Agostino, con Cortile Scalilla e con edificio limitrofo (p.lle 332 e 333).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 131 mappale 331 sub 7 e 334 sub 7 graffati**, Cat.A/4, classe 4, vani 9, Sup. catastale totale 167 mq, escluse aree scoperte 145 mq, R.C. Euro 316,07; Cortile Scalilla n.45 piano 3-4-5 intestato a [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni).

(cfr. *all. 4 – Documentazione catastale*).

QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto.

L'appartamento è sito al piano terzo, salendo la scala condominiale, varcando una grata di sicurezza in ferro che delimita l'ultima rampa per accedere al pianerottolo davanti l'ingresso all'appartamento.

L'appartamento è sito al piano terzo, ma comprende anche un ammezzatino al piano quarto e la terrazza di copertura soprastante l'appartamento. In particolare l'unità abitativa si compone di un ingresso, un soggiorno, tre camere, di cui una con servizio igienico, una cucina abitabile con annessa veranda (ricavata chiudendo un terrazzino), oltre un terrazzo a quota, prospettante su Via S.Agostino; dalla cucina abitabile si accede ad un servizio igienico posto a quota ribassata rispetto all'appartamento; sempre dalla cucina una piccola rampa di scala in salita conduce ad un piccolo ammezzato al piano 4°, dal quale si accede con una piccola rampa di scala al terrazzo soprastante l'appartamento.

L'ingresso è separato dal vano soggiorno da un arco poggiato su due colonne. Un corridoio/disimpegno dall'ingresso conduce alle tre camere. Il soggiorno e due delle tre camere sono direttamente collegate con tre portefinestre al terrazzo prospiciente su Via S.Agostino, ricavato con arretramento del muro esterno perimetrale rispetto al prospetto sottostante. La terza camera dell'appartamento è ubicata sul retro dell'edificio, munita di due finestre e dotata di un servizio igienico con doccia. Dall'ingresso a sua volta si accede alla cucina abitabile, un ampio vano con zona attrezzata realizzata in muratura ed al quale è annessa un zona attrezzata a ripostiglio e lavanderia ricavata chiudendo e coprendo con un soffitto in legno, l'originario terrazzino. Dalla cucina, scendendo 6 gradini, si accede ad un servizio igienico, dotato di finestra, nel vano originariamente censito come cucina (*cfr. planimetria di impianto*). Dalla stessa cucina una piccola rampa in salita conduce ad un piccolo ammezzato, anch'esso finestrato, soprastante il servizio igienico ed avente la stessa estensione (piano 4°). Da questo ammezzato a sua volta una piccola rampa di scala conduce al terrazzo di copertura, che ricopre l'intera estensione dell'appartamento sottostante; dal terrazzo una scaletta metallica conduce ad un piccolo terrazzino soprastante l'ammezzato, ove è collocato un recipiente di riserva idrica e l'antenna dell'appartamento.

L'appartamento, facente parte di uno storico edificio, si presenta in discreto stato di conservazione,



essendo stato oggetto di lavori di ristrutturazione realizzati dopo l'acquisto da parte degli esecutati. Anche se sono presenti dei fenomeni di infiltrazione di umidità nell'ammezzato, nella parete lato terrazzo, per inadeguata impermeabilizzazione del terrazzo e scarsa manutenzione degli intonaci.

I lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione interna degli ambienti con interventi anche sulla muratura portante e che sono stati eseguiti senza alcun titolo edilizio. Pertanto si ritiene che tali difformità vadano regolarizzate attraverso la presentazione di una Scia in Sanatoria, per cui si rimanda al capitolo sulla regolarità edilizia dell'immobile. La planimetria catastale, essendo quella di Impianto (1939), non corrisponde allo stato attuale, per cui dopo la regolarizzazione edilizia, si deve procedere anche alla regolarizzazione catastale. (cfr. *plan. catastale e plan. di rilievo - all.4-5*).

L'appartamento, nell'ambito dell'indagine di mercato finalizzata all'estrapolazione del valore commerciale è classificabile come "abitabile", ma in edificio storico da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Alluminio con vetro camera, con ante a battente (ad eccezione della veranda cucina con tipologia scorrevole).

Infissi interni: porte in legno finitura mogano; porta di ingresso in legno (corazzata);

Pavimentazione: Piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento; *Servizi:* Cucina con zona attrezzata in muratura con rivestimento in piastrelle 10x10 unicamente nella zona attrezzata; servizi igienici con pavimento e rivestimento in ceramica con sanitari e rubinetteria di ordinaria categoria, in discreto stato di conservazione;

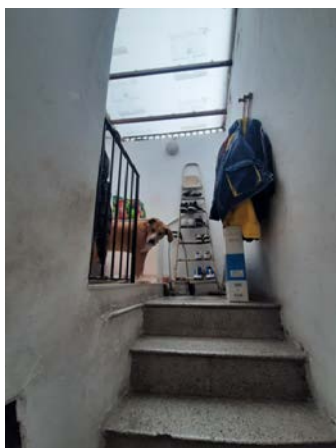
Pareti ed i soffitti: Tinteggiati con idropittura tipo "ducotone".

Impianti:

Idrico-fognario: Impianto idrico sottotraccia con sistema a collettore; Approvvigionamento idrico e allontanamento delle acque reflue garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali.

Termico: L'erogazione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas/metano collocata nel terrazzo, che alimenta anche il riscaldamento attraverso piastre radianti in alluminio (al momento non funzionante)

Elettrico: tipologia sottotraccia, adeguato alla normativa vigente – non è stata fornita certificazione di conformità. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.



Rampa di accesso al piano 3° con grata di sicurezza





Porta di ingresso all'app.to



Ingresso-soggiorno



Soggiorno



Terrazzo a quota di p.3°





Terrazzo su Via S. Agostino



Corridoio-disimpegno



Camera 1



Disimpegno (vista verso porta di ingresso)

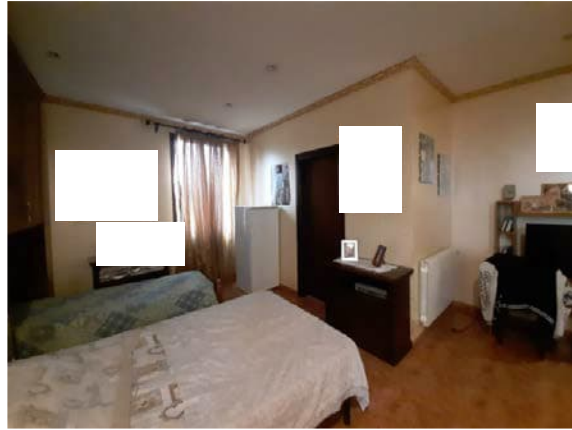


Camera 2





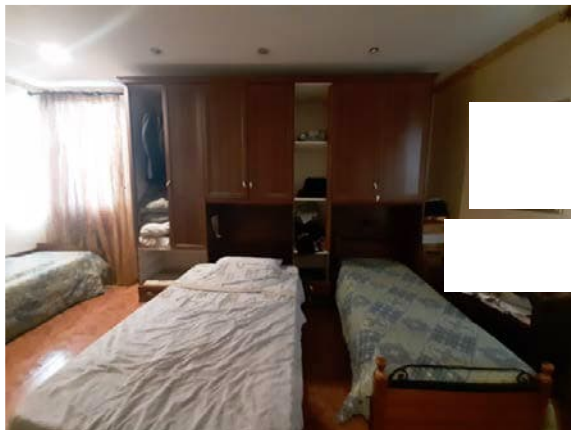
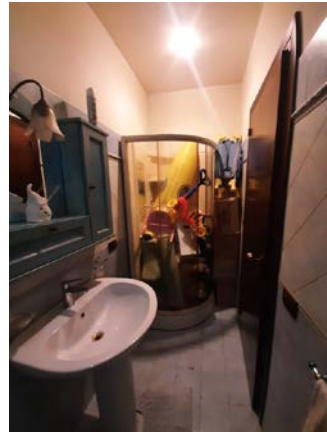
Camera 3



Camera 3 (con servizio igienico)



Servizio igienico



Camera 3



Ingresso(porta cucina e porta di ingresso)



Cucina abitabile





Terrazzino cucina chiuso a veranda



Veranda cucina



Vano porta di accesso al w.c. (sottomesso) e all'ammezzato



Servizio igienico (a quota sottomessa rispetto al p.3°)





Scala di accesso all'Ammezzato di p.4°



Scala di accesso alla terrazza di copertura



Torretta scala di accesso alla terrazza



Terrazza di copertura





Terrazza di copertura



Terrazzino sopra copertura



CALCOLO DELLE SUPERFICI:

La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tale superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

PIANO 3°	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso	3,60	Nord	2,84 (contr.)
disimpegno	5,40		2,84 (contr.)
Soggiorno	12,00	Nord	2,84 (contr.)
Camera 1	12,40	Nord	2,84 (contr.)
Camera 2	16,50	Nord	2,84 (contr.)
Camera 3	22,90	Sud-est	2,84 (contr.)
Servizio igienico	3,50	Sud	2,84 (contr.)
Cucina abitabile	23,50	Ovest	2,92/2,70
Servizio igienico (a quota ribassata di mt 1,20)	10,45	Ovest	2,50
Ammezzato PIANO 4°	11,90	Ovest	2,67
TOTALE	122,15		

Superficie netta Totale : mq 122 -H utile variabile



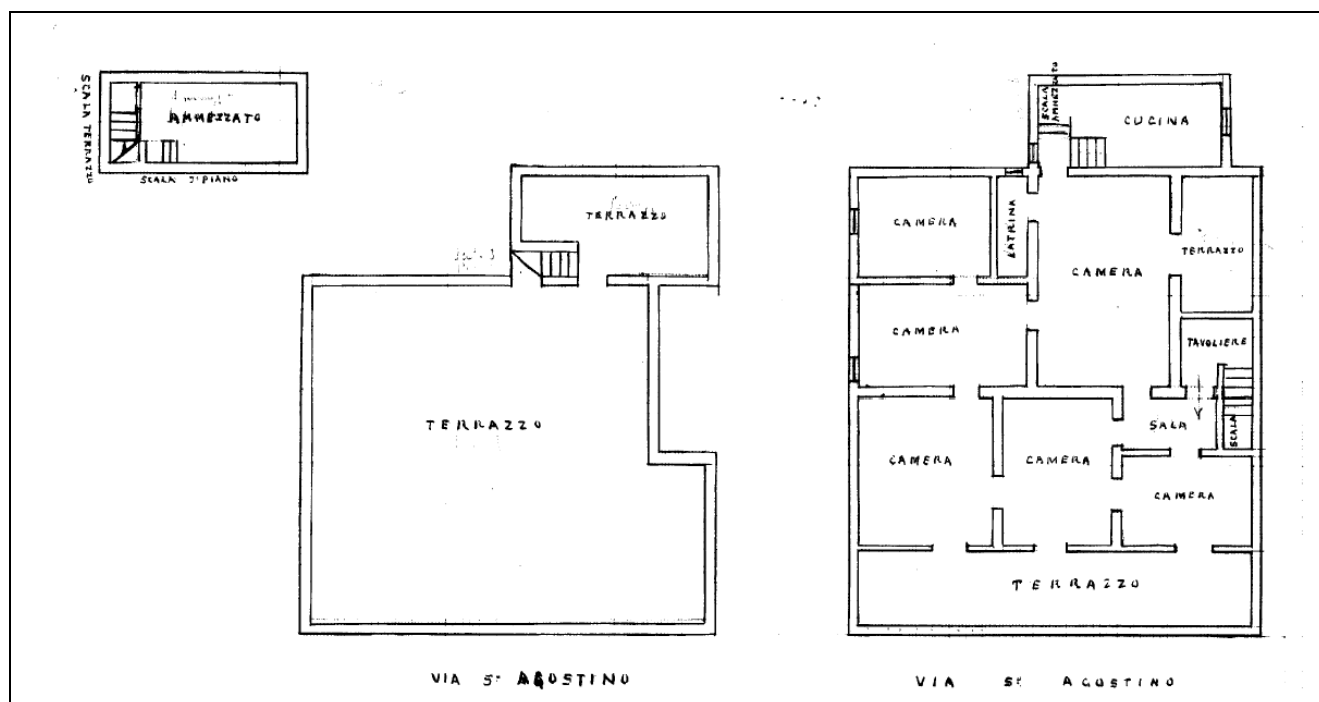
Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi) ed essa va ragguagliata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio. La superficie lorda del p.3° è pari a mq 142,00 oltre mq 20,00 del piano ammezzato (p.4°). A tale superficie va aggiunta la superficie non residenziale opportunamente ragguagliata. La percentuale di ragguaglio per il terrazzo a quota di piano 3° è del 30%. Per il terrazzino chiuso a veranda ed annesso alla cucina è del 50%. Per il terrazzo di copertura si applica la percentuale del 30% fino a mq 25 e la percentuale del 10% per la quota eccedente.

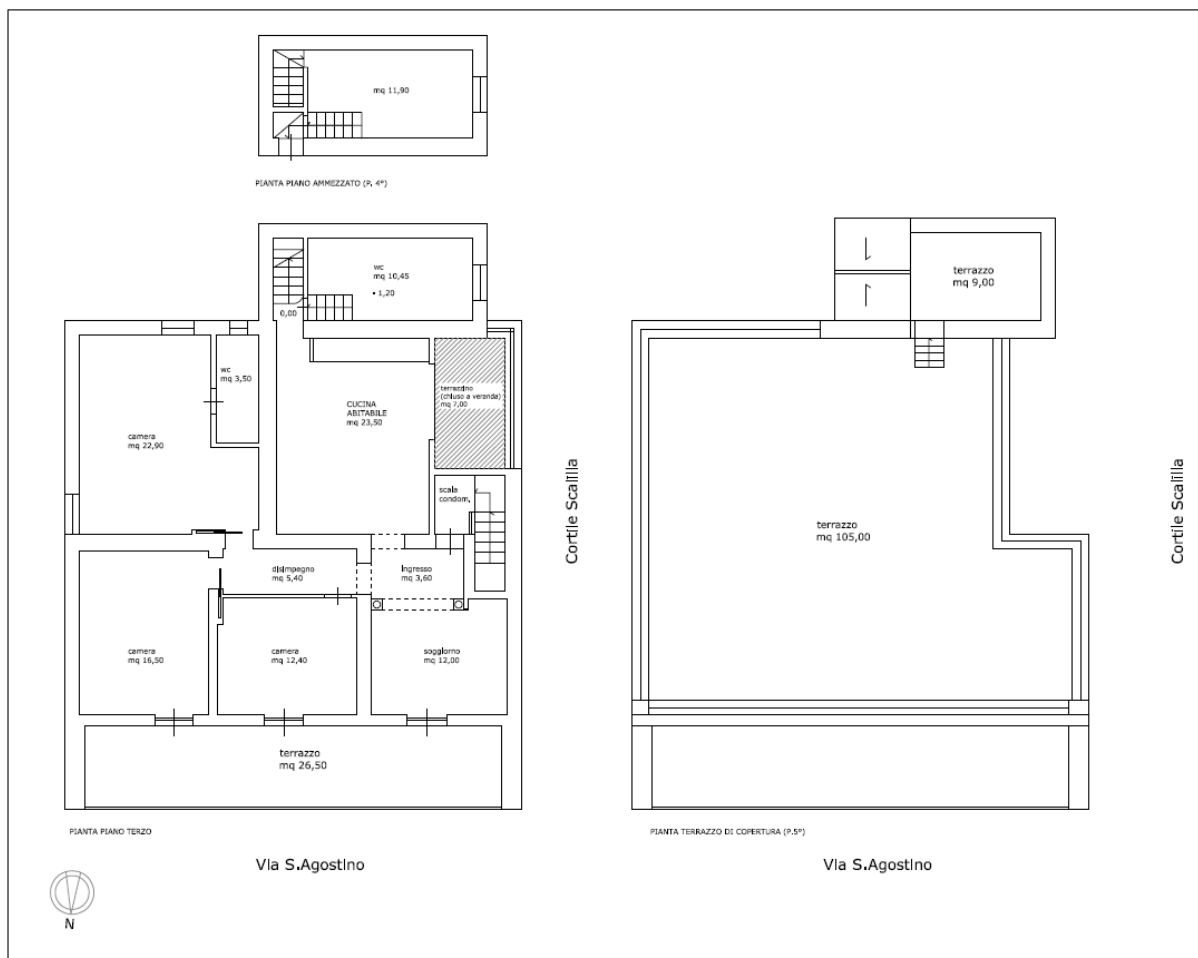
	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
App.to P.3°	142,00	1	142,00
Terrazzo p.3°	26,50	0,30	7,95
Veranda cucina	7,00	0,50	3,50
Ammezzato P.4°	20,00	1	20,00
Terrazzo p.5°	114,00	0,30 fino a mq 25; 0,10 per la quota eccedente	16,40
TOTALE			189,85

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata=

Mq $142,00 + (0,30 * 26,50) + (0,50 * 7,00) + 20,00 + (0,30 * 25,00) + (0,10 * 89,00) = \text{mq } 190,00 \text{ in c.t.}$



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Appartamento iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 131 mappale 331 sub 7 e 334 sub 7 graffati, Cat.A/4, classe 4, vani 9, Sup. catastale totale 167 mq, escluse aree scoperte 145 mq, R.C. Euro 316,07; Cortile Scalilla n.45 piano 3-4-5 intestato a [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni).**
(cfr. **all. 4 – Documentazione catastale**).

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale (data 31.12.1939 – planimetria di impianto) e lo stato di fatto dell'immobile. Infatti l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con variazione della distribuzione interna, per cui si rimanda al capitolo sulla regolarità edilizia (quesito n.6). A seguito della regolarizzazione dell'immobile, si dovrà anche effettuare la variazione della planimetria catastale con procedura docfa.

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento sito al piano terzo, compreso piccolo ammezzato al piano quarto e terrazza di copertura soprastante l'appartamento. In particolare l'unità abitativa si compone di un ingresso, un soggiorno, tre camere, di cui una con servizio igienico, una cucina abitabile con annessa veranda (ricavata chiudendo un terrazzino), oltre un terrazzo a quota, prospettante su Via S. Agostino; dalla cucina abitabile si accede ad un servizio igienico posto a quota



ribassata rispetto all'appartamento; sempre dalla cucina una piccola rampa di scala in salita conduce ad un piccolo ammezzato al piano 4°, dal quale si accede con una piccola rampa di scala al terrazzo soprastante l'appartamento; confinante con via S.Agostino, con Cortile Scalilla e con edificio limitrofo (p.lle 332 e 333). L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 131 mappale 331 sub 7 e 334 sub 7 graffati, Cat.A/4**, classe 4, vani 9, Sup. catastale totale 167 mq, escluse aree scoperte 145 mq, R.C. Euro 316,07.

L'immobile fa parte di un fabbricato di antica costruzione (probabilmente dell'800) realizzato sicuramente in data antecedente al 1942 (Prima Legge Urbanistica n.1150 del 17.08.1942), pertanto non dotato di Licenza Edilizia, né di certificato di abitabilità.

Esso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia che hanno comportato anche interventi strutturali, con apertura vani nella muratura portante ed hanno modificato la distribuzione interna dell'appartamento, con spostamento dei servizi, che sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio. (cfr. *all.8*). Sussistendo le condizioni per l'applicazione della SCIA in Sanatoria (*ex art.37 D.P.R.380/01*) l'aggiudicatario potrà provvedere alla presentazione di una *Scia (lettera f) in Sanatoria (ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380 del 06/06/2001)* e alla regolarizzazione della copertura e chiusura del terrazzino a veranda, lato cucina (*ai sensi dell'art. 20 L.4/2003*).

Sono stati conteggiati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale e detratti dal valore commerciale dell'immobile.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE: €174.50,00

PREZZO BASE ASTA (*detratto il 5% per assenza della garanzia per vizi*) : €166.000,00 in c.t.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile oggi appartiene ai sig.ri [REDACTED] (la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/06/2005** Rep. 85551 Racc. 20298 in Not. Leoluca Crescimanno, trascritto a Palermo il 20/06/2005 ai nn. 33117/19008, da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni (*cfr. all.7*).

A sua volta alla sig.ra [REDACTED], l'immobile era pervenuto in seguito alla morte di [REDACTED] giusta Denuncia di Successione n. 33 volume 2187, trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria) di Palermo il 27.10.1971 al n. 29111 del registro particolare, con successiva Accettazione tacita dell'Eredità del 16.06.2005, trascritta il 26.07.2022 ai nn. 36953/29246.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile fa parte di un fabbricato di antica costruzione (probabilmente dell'800) realizzato sicuramente in data antecedente al 1942 (Prima Legge Urbanistica n.1150 del 17.08.1942), pertanto non dotato di Licenza Edilizia, né di certificato di abitabilità. Ciò è desumibile dalle cartografie storiche di



Palermo, dalle caratteristiche storico architettoniche del palazzo e dello stesso immobile, dagli atti di provenienza oltre che dalla planimetria catastale, con data di presentazione del 31.12.1939 (cfr. **all.4**). L'immobile ricade all'interno del Centro Storico di Palermo, fa parte del **Piano di Recupero "S.Agostino"** ed è classificato come Edilizia Residenziale da sottoporre a Manutenzione Straordinaria, Restauro e Ristrutturazione Edilizia.

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia che hanno comportato anche interventi strutturali, con apertura vani nella muratura portante ed hanno modificato la distribuzione interna dell'appartamento, con spostamento dei servizi. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Palermo, non risulta presentata alcuna richiesta di Autorizzazione, né alcuna Comunicazione relativa alla diversa distribuzione interna, né alla chiusura e copertura del terrazzino esistente, né eventuale domanda di sanatoria. Tali lavori sono stati pertanto realizzati senza alcun titolo edilizio. (cfr. **all.8**)

Sussistendo le condizioni per l'applicazione della SCIA in Sanatoria (*ex art.37 D.P.R.380/01*) l'aggiudicatario potrà provvedere alla presentazione di una **Scia (lettera f) in Sanatoria (ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380 del 06/06/2001)**, che è soggetta al pagamento di una sanzione di €516 (sanzione minima), oltre ai Diritti di Istruttoria di €600. A tali spese va aggiunta poi la parcella del tecnico/tecnici, compresa la pratica per il N.O. del Genio Civile, avendo la modifica della distribuzione interessato la muratura portante con apertura di vani, per cui si ipotizzano €3.000. Inoltre occorrerà regolarizzare la copertura e chiusura del terrazzino a veranda (ai sensi dell'art. 20 L.4/2003) (opere eseguite), trattandosi di chiusura con struttura precaria (infisso in alluminio) e copertura di terrazzino (copertura in legno), per cui è prevista l'oblazione di €25,00/mq + €50,00/mq (mq 7,00 *€75,00= €525) + Diritti di istruttoria per € 150,00; per cui si ipotizzano oneri per la presentazione della pratica art.20 L.4/2003 pari a € 1.300,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico).

Si dovrà poi procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia (SCIA in Sanatoria €4.200,00 + regolarizzazione veranda art.20 L.4/2003 € 1.300,00), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 350,00) e a quelli per la redazione dell'Ape (€150,00), andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

RIEPILOGO ONERI

- *Oneri per presentazione SCIA in Sanatoria per regolarizzare distribuzione interna € 4.200,00;*
- *Oneri per regolarizzazione chiusura e copertura terrazzino € 1.300,00*
- *Oneri di regolarizzazione catastale € 350,00*
- *Oneri per redazione di Attestato di prestazione energetica € 150,00*

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE € 6.000,00, che andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

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

L'immobile pignorato è abitato dai debitori stessi sig.ri [REDACTED] e dalla loro famiglia, composta dagli stessi coniugi e n.3 figli.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. in atti, depositata il giorno 19/07/2022 dal Not. Dott. Rocco Mancuso, e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile (cfr. **all.10**), non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Si riportano le seguenti formalità che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione; o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta il 15.03.2006 ai nn.16287/6468, in favore di Banca Nuova S.p.A., a carico di [REDACTED], per un montante di €145.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario del 23/02/2006, Rep.196546 – Racc.2495, in Notar Dott. Dario Fogazza di Palermo, con capitale di € 72.500,00;

- Ipoteca volontaria iscritta il 02.02.2007 ai nn. 8856/2458, a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo - codice fiscale 00058890815, a carico di [REDACTED], per un montante ipotecario di € 100.000,00, a garanzia di mutuo fondiario del 22.01.2007 ai rogiti del Notaio Dario Fogazza di Palermo, Rep. 201993 – Racc. 2935, con capitale di € 50.000,00. (*Creditore originario cedente i crediti*)

- Trascrizione di atto di pignoramento del 31/05/2022 ai nn. 26649/21078 a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A, a carico di [REDACTED], dipendente da atto di Pignoramento notificato il 28.04.2022 Rep.2503.

Gli oneri conteggiati di regolarizzazione edilizia, catastale e Ape sono stati detratti dal valore commerciale dell'immobile (**TOTALE ONERI € 6.000,00**)

Si precisa che l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene è di piena proprietà.

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

Trattandosi di fabbricato con 3 appartamenti, non risulta costituito alcun condominio, così come riferito dai proprietari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.



Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile pignorato è determinato come valore di mercato ai sensi del nuovo art.568 c.p.c.. *Nella determinazione del valore di mercato occorre procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per arrivare al più "probabile" valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche similari esistenti nella medesima zona.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Secondo le Linee guida ABI (Associazione bancaria italiana) per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS2, NOTA 6.11) e il codice di Tecnoborsa (IV edizione, cap. 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".



Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati in centro storico, di cui conosciamo, la superficie commerciali, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc.. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari. I comparabili ritrovati nella zona sono tutti in stato di conservazione Buono/abitabile. Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore medio (*cfr. all.9 – INDAGINE DI MERCATO*).

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia del Territorio e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia del Territorio**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2023*, per il Comune di Palermo, *zona Centrale/DELIMITAZIONE:MAQUEDA-VITTORIO EMANUELE-ROMA-CAVOUR*, fornisce per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di €900/mq ed un massimo di €1.350/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la delimitazione *Zona Delimitazione:Maqueda Vittorio Emanuele Bonello Amedeo San Vito*, per la tipologia "Abitazioni in stabili di seconda fascia", valore di mercato da un minimo di €734/mq ad un max di €1.000/mq, e valore medio €867/mq.

Dall'esame dei COMPARABILI (*cfr. all.9*), si ricava un valore di mercato per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo "buono/abitabile", un valore medio di €1.180/mq.

L'immobile si trova in "**discreto stato di conservazione**", ma in un edificio totalmente da ristrutturare, inoltre è ubicato al piano terzo senza ascensore, pertanto si applicano **un coefficiente correttivo di -20%**: (- 10% per mancanza di ascensore; - 10% per il cattivo stato manutentivo del palazzo)

PREZZO UNITARIO VALORE DI MERCATO €950,00/mq (€1.180,00-20% coefficienti di demerito)

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 190,00

VALORE COMMERCIALE mq 190*€950,00 = €180.500,00 in c.t.

A tale valutazione vanno detratti gli oneri per regolarizzazione edilizia, catastale e redazione di APE pari ad €6.000,00.

VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ONERI

€180.500,00 – €6.000,00 = €174.500,00 in c.t.

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, per *assenza della garanzia per vizi del bene venduto*.

PREZZO BASE D'ASTA €174.500,00*0.95 = €166.000,00 in c.t.



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

Trattasi, nel caso in esame, di immobile di piena proprietà degli esecutati, pignorato per intero.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, la sottoscritta Arch. Stefania Martino, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 24/11/2023

L'esperto stimatore

Arch. *Stefania Martino*



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutati, Creditore procedente e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale;
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Risposta Comune all'Accesso agli Atti
9. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili)
10. Visure ipotecarie aggiornate sull'immobile

