

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 500/2021
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Valeria Coco

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 500/2021

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO - Asset Management Company SPA

contro

DEBITORE ESECUTATO: (A)

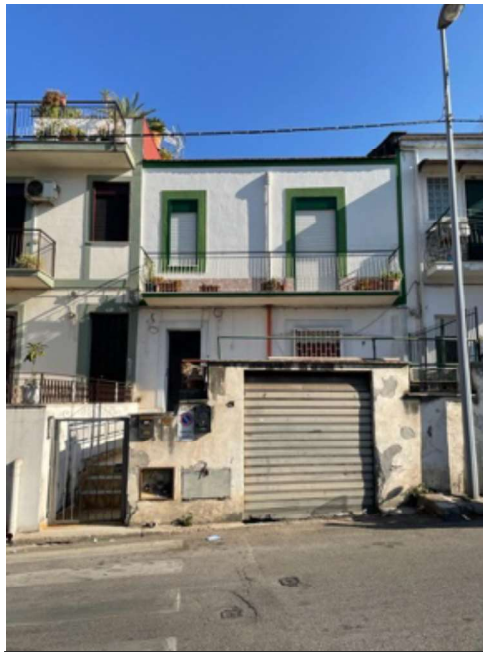
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. F. MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI MAGGIALETTI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Immobile sito in Palermo (PA), Via Villagrazia alla Guadagna n.54, piano T-1°, (in catasto Via Guadagna n. 54 piano T-1°) ed antistante terrazzo rialzato dal piano strada e non collegato all'appartamento. Censito al NCEU al foglio 72, mappale 265 sub.5, proprietà 1/1, categoria A/4, vani 5.



Esperto stimatore: Arch. Valeria Coco



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 27.09.2022 notificato via pec in data 29.09.2022 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n.4437, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 09.10.2022 la sottoscritta a effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato ccustode Avv. Giovanni Maggialetti, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 25.01.2023.

In data 12.09.2023 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, al fabbro ed alla forza pubblica.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile costituente unico lotto di vendita.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto unico di vendita.

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

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Villagrazia alla Guadagna (catastalmente Via Guadagna) n.54, ubicato al piano rialzato e primo (*catastalmente piano terra e primo*), collegati da scala a chiocciola interna, composto da due vani, cucina, wc e terrazzino al piano rialzato e da piccolo vano e terrazzino al primo piano; confinante con androne condominiale, con detta via e con proprietà aliena, censito al C.F. del **Comune di Palermo al foglio 72, p.lla 265, sub. 5**, categoria catastale A/4, numero vani catastali 5, classe 5, R.C. € 147,19.



Diritti reali:

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

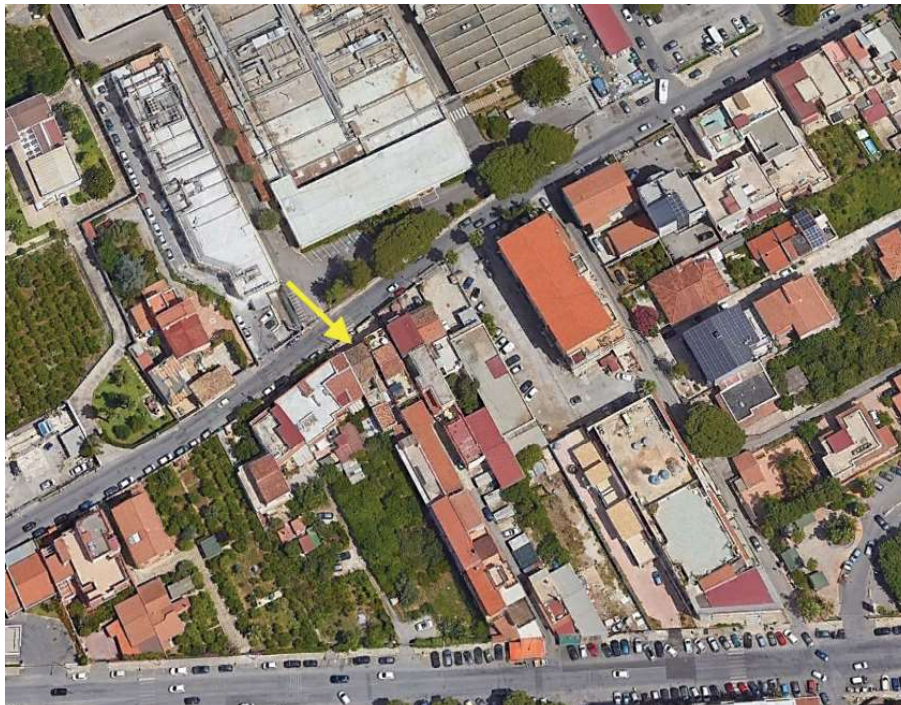
- atto di compravendita del 15.02.2007 in notaio Sergio Tripodo Rep. 83969 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 08.03.2007 ai nn. 18172/11773 da potere di (B), nato a Palermo il 20.08.1970 **(All. 1)**.

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 2)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



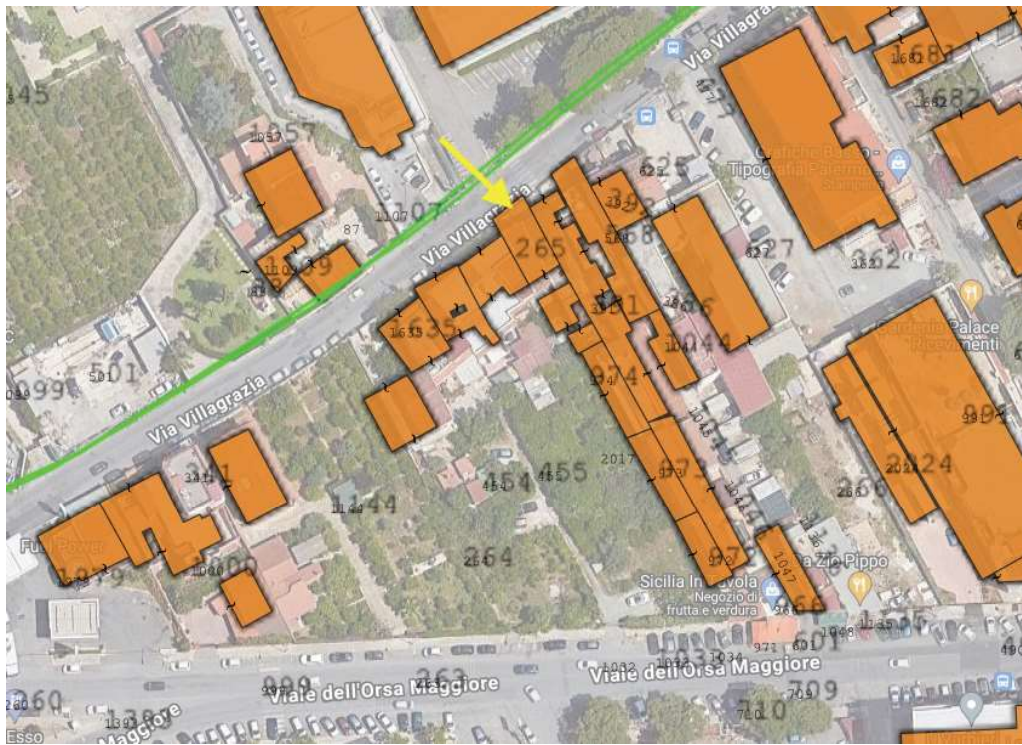
Ortofoto attuale (da Google Earth)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 500/2021
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Valeria Coco



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un immobile residenziale, posto al piano terra e piano primo di una palazzina a due elevazioni fuori terra, oltre magazzino seminterrato (di altra proprietà) posto al di sotto del terrazzo che ha affaccio sulla Via Villagrazia alla Guadagna. Detto terrazzo fa parte dell'immobile in oggetto, ma non è allo stesso collegato, rimanendo accessibile solo dall'ingresso comune, entrando dalla via Villagrazia a sx. L'immobile in oggetto è censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 72, p.lla 265, sub. 5, categoria catastale A/4, numero vani catastali 5, classe 5, R.C. € 147,19.

L'immobile ricade in un'area periferica del Comune di Palermo, all'interno di una borgata popolare, a destinazione prevalente residenziale. Sono presenti nelle vicinanze svariate attività commerciali ed alcune realtà produttive. L'area è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

Tipologia: appartamento su due elevazioni, tra esse comunicanti con scala a chiocciola esterna e attraverso corte scoperta;

Ubicazione: Via Villagrazia alla Guadagna n.54 - Palermo;

Caratteristiche strutturali: muratura portante;

Accessi: condominiale da androne al PT;

Confini: con la Via Villagrazia alla Guadagna, con ingresso ed androne condominiali, e con proprietà aliene.

Pertinenze/Accessori: terrazzo con accesso esterno al piano terra rialzato, corte coperta al piano terra, porzione di corte scoperta con scala a chiocciola di accesso al 1° piano, corte scoperta al 1° piano – dette pertinenze non sono dotate di identificativi catastali autonomi;

Dotazioni condominiali: nessuna, solo ingresso ed androne di accesso comuni;

Composizione interna: n.4 vani al piano terra e n.1 vano al 1° piano;

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile si presenta per molti aspetti al grezzo, in quanto erano in corso lavori di ristrutturazione appena iniziati e non ultimati, per cui sono state effettuate le demolizioni senza i ripristini, e peraltro i materiali di risulta sono stati accatastati all'interno; impianti da rifare totalmente in conformità alle normative vigenti;



Attestato di prestazione energetica: no, costo per il suo rilascio (al termine dei lavori di ristrutturazione necessari, considerando che l'immobile manca non solo di finiture ma anche di ripristini murari e di alcuni infissi esterni) da detrarre dal valore di stima: € 200,00;

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 – ingresso comune dal civ.n.54 della Via
Villagrazia alla Guadagna

– sulla destra accesso al terrazzo esterno



Foto n. 2: terrazzo esterno confinante con la Via Villagrazia
alla Guadagna, sopraelevato rispetto al piano strada





Foto n. 3 – interni – vano 1 ed accesso al vano 2



Foto n. 4 – interni – vano 1 ed accesso alla corte

coperta posta al PT





Foto n. 5 – interni – vano 4

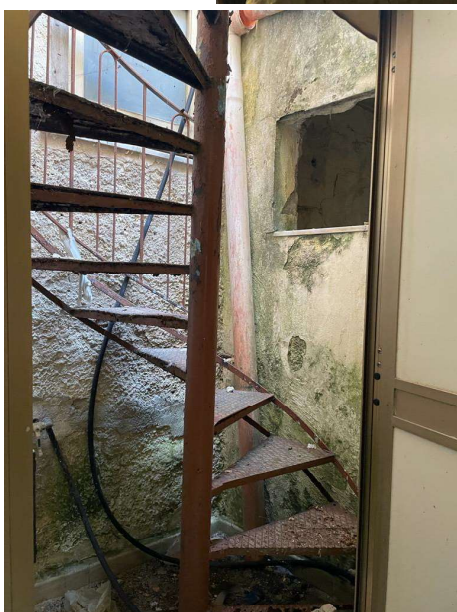


Foto n. 6 – corte scoperta posta al PT con scala



Foto n. 7 – corte esterna posta al 1° piano

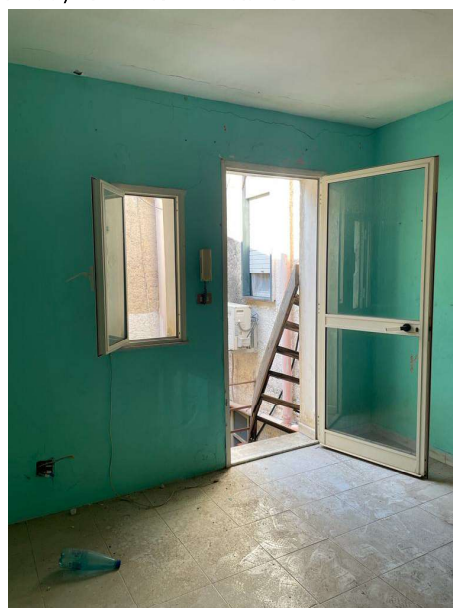




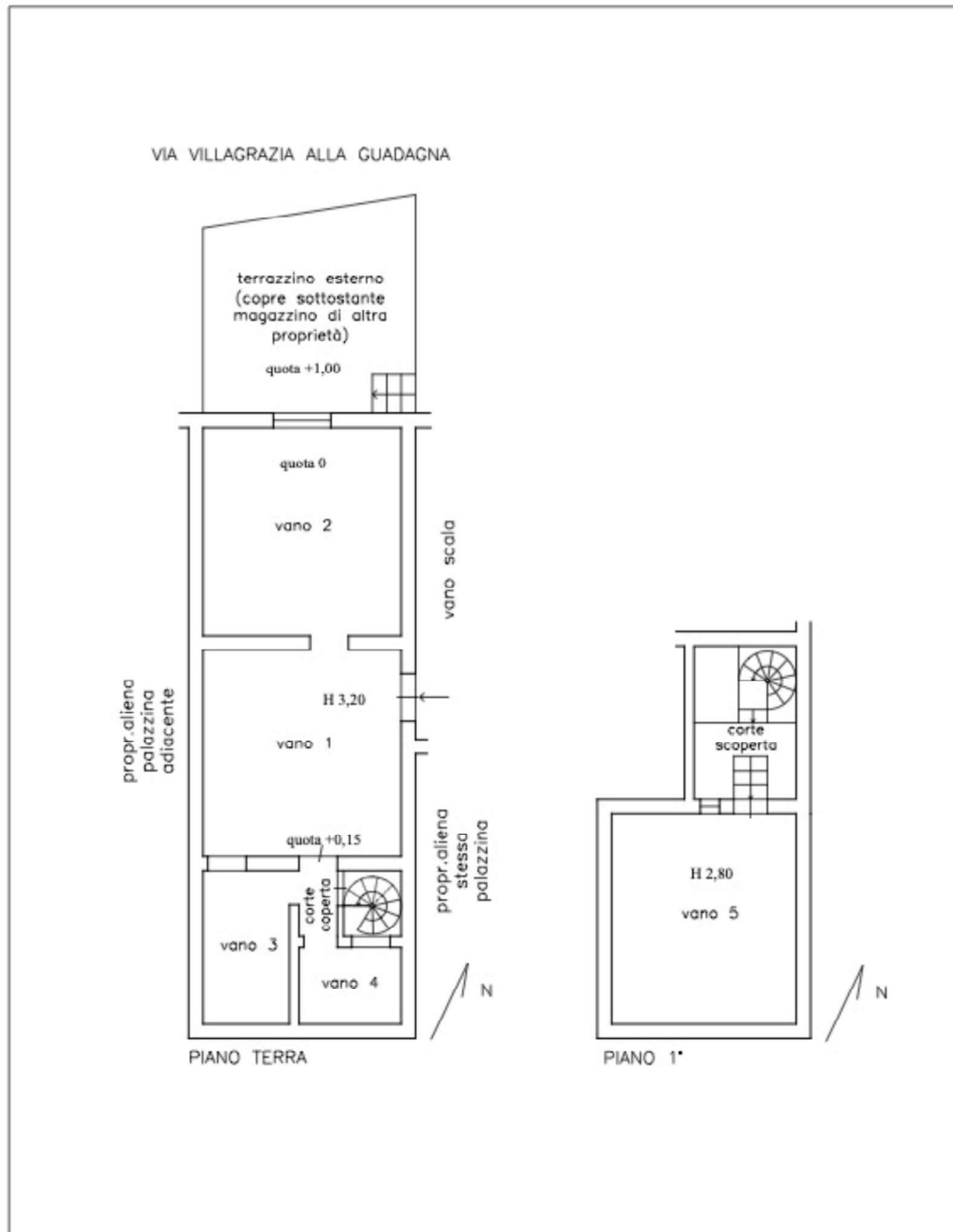
Foto n. 8 – accesso al vano 5 – 1° piano



Foto n. 9/10 – interni – vano 5



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (per la visione alla corretta scala di elaborazione si veda **All.3**):



Immobile sito in Palermo, Via Villagrazia alla Guadagna n.54, piano T-1°,
Censito al NCEU al foglio 72, part.lla 265 sub. 5, categoria A/4, vani 5.

PLANIMETRIE DI RILIEVO - scala 1:100



Superficie utile interna: 64 mq (include PT e 1° piano)

Superficie commerciale: Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni, accessori e pertinenze, non dotate di identificativi autonomi, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso. L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 73,60 (include PT e 1° piano); la superficie della corte coperta al piano terra è pari a 1,30 mq; la superficie della corte scoperta al piano terra è pari a 1,60 mq; la superficie del terrazzo esterno rialzato rispetto al piano strada è di 18,00 mq; la superficie della corte esterna posta al 1° piano è pari a 3,40 mq.

Considerando per il calcolo della superficie commerciale coefficienti di ragguaglio pari ad 1/2 per le superfici esterne coperte ed 1/3 per le superfici esterne scoperte, la superficie commerciale sarà infine pari a mq 82,00.

Altezza utile interna: 3,20 mt al PT e 2,80 mt al 1° piano

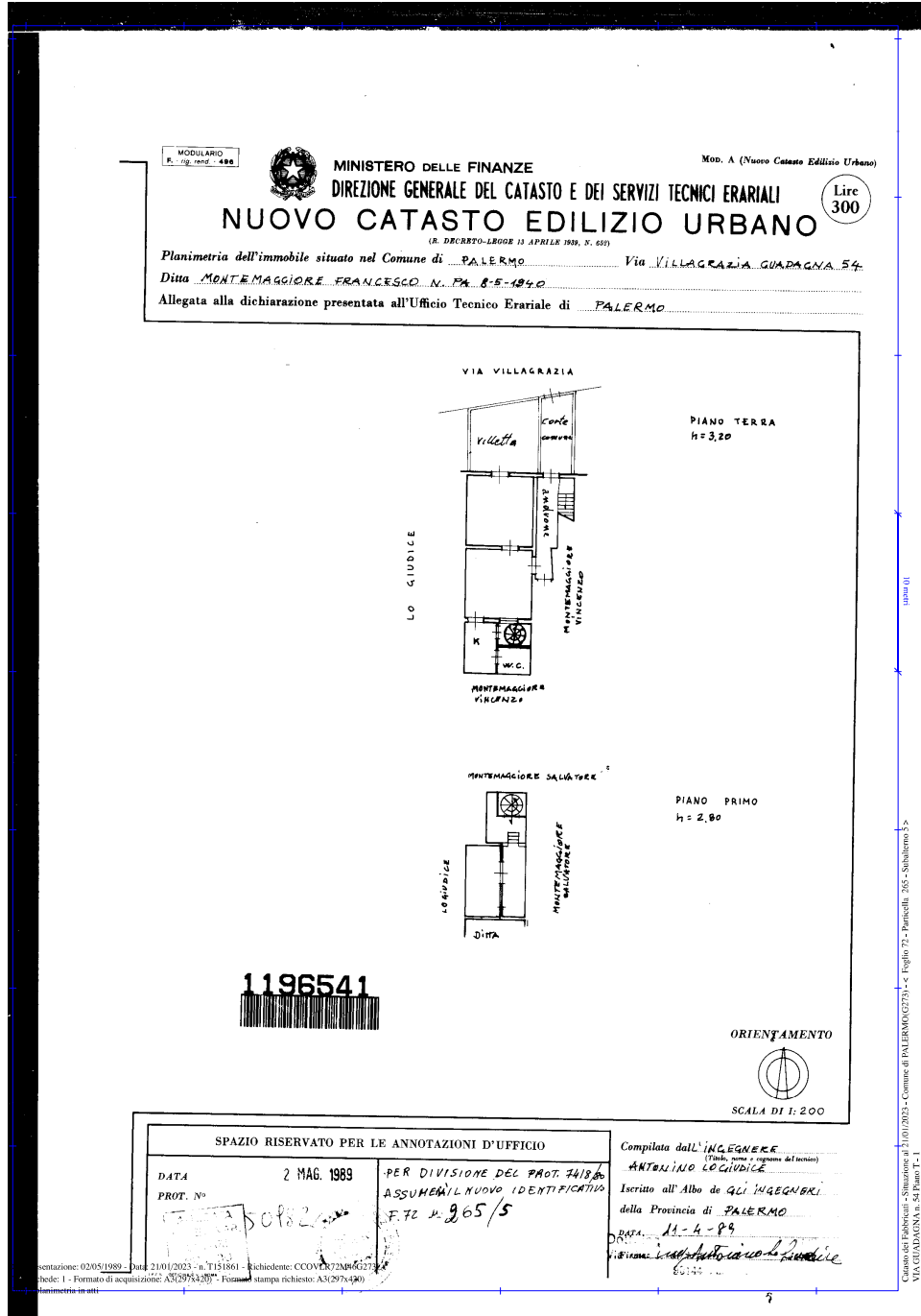
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 72, particella 265, sub. 5, VIA GUADAGNA n. 54 Piano T – 1, cat. A/4, vani catastali 5, superficie catastale 136 m². Le visure catastali attuale e storica (**All.2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

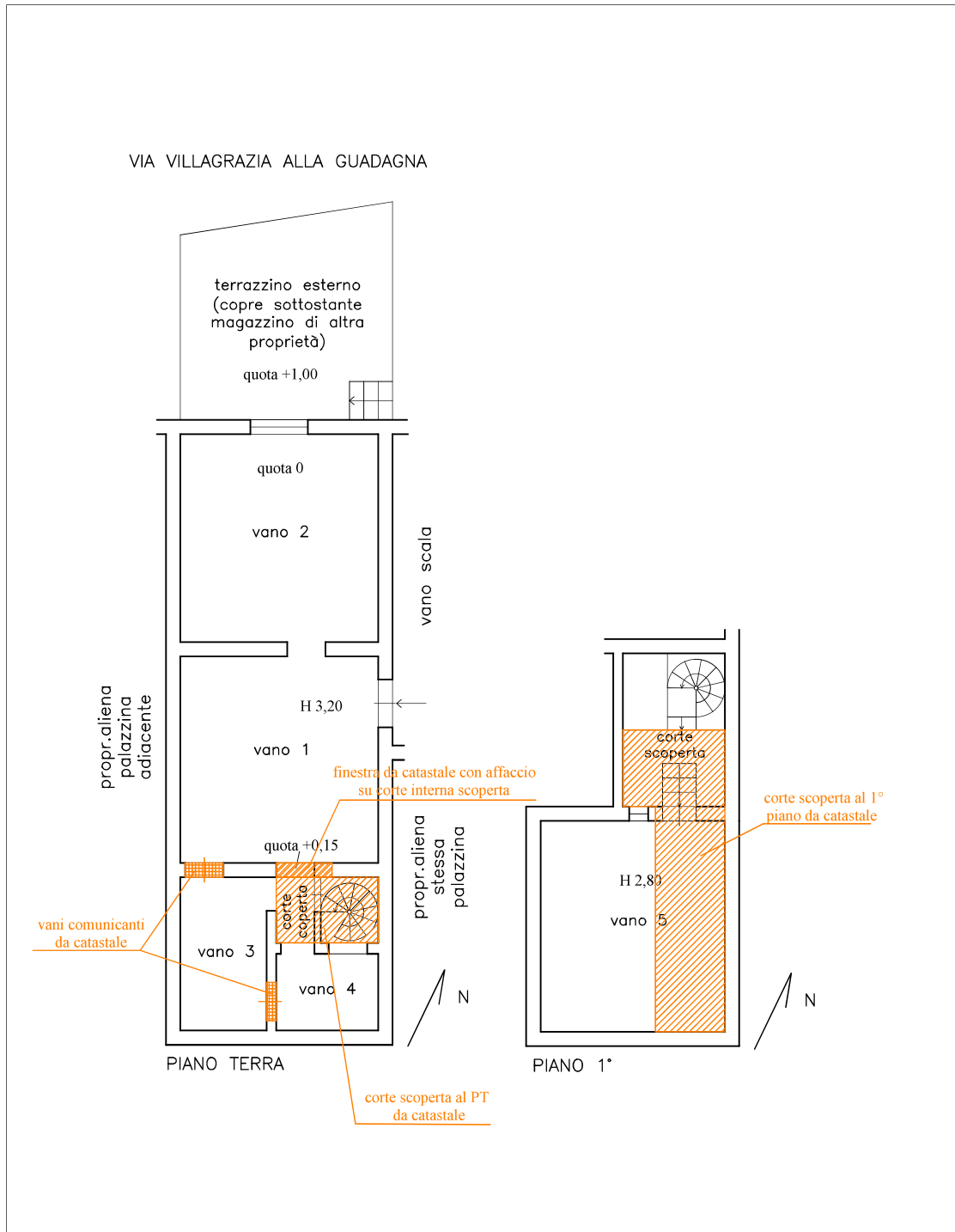
Intestatari catastali dell'immobile: (A) Diritto di proprietà per 1/1.



Planimetria catastale: la seguente planimetria catastale (1989) è difforme rispetto allo stato attuale di luoghi, in quanto ne è stata modificata la distribuzione, sia al piano terra che al 1° piano. Ai successivi punti saranno descritte le procedure atte alla regolarizzazione. Per quanto riguarda la variazione (DOCFA) i costi stimati da detrarre dal valore di stima sono pari a circa euro 1.200,00, comprendenti oneri amministrativi e spese tecniche.



Planimetria catastale (All. 2)



Immobile sito in Palermo, Via Villagrazia alla Guadagna n.54, piano T-1°,
Censito al NCEU al foglio 72, part.Illa 265 sub. 5, categoria A/4, vani 5.

PLANIMETRIE DI RILIEVO - scala 1:100

**Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 3)**



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO
<p>Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo nella Via Villagrazia alla Guadagna n.54, piano T-1°, (in catasto Via Guadagna n. 54 piano T-1°), costituito da n.4 vani al PT ed n.1 vano al 1°piano, e compreso antistante terrazzo rialzato dal piano strada e non collegato all'appartamento. Confinante con Via Villagrazia alla Guadagna, accesso ed androne condominiali, proprietà aliene. Il tutto censito al NCEU al foglio 72, mappale 265 sub.5, proprietà 1/1, categoria A/4, vani 5.</p> <p>Destinazione d'uso residenziale</p>
<p>L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1967. Necessita regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio in relazione ad alcune variazioni apportate alla distribuzione interna ed alla copertura di alcune porzioni di corte in precedenza scoperte. I relativi costi di regolarizzazione sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla rettifica catastale (DOCFA) ed all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui l'immobile è sprovvisto.</p> <p>PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 43.600,00 (euro quarantatremilaseicento/00)</p>

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

Immobile acquistato da (A) in virtù del contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Tripodo Sergio del 15.2.2007, rep. 83969/8069, trascritto a Palermo il 8.3.2007 al n. 11773 di formalità – parte venditrice (B). A (B) era pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Tolomeo del 18.5.1989 rep. 24963 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 19.5.1989 al n. 15016 di formalità. La certificazione notarile depositata dal creditore procedente risulta completa alla data del 27.01.2022, e la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.



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

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1967. All'immobile sono state apportate variazioni rispetto alla planimetria dichiarata in catasto nel 1989. Tali modifiche consistono in alcune variazioni apportate alla distribuzione interna, nonché alla copertura di alcune porzioni di corte in precedenza scoperta con struttura precaria (così come puntualmente indicati nei grafici di cui al precedente Quesito n.3).

Per la regolarizzazione di dette variazioni potrà essere presentata al Comune di Palermo pratica di CILA tardiva (DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16).

I costi approssimativi, da detrarre dal valore di stima, per la regolarizzazione edilizio-urbanistica sono pari a euro 6.000,00, comprendenti i necessari ripristini per la messa in sicurezza dell'immobile, gli oneri per CILA tardiva e le spese tecniche.

Sotto il profilo urbanistico, visto il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Palermo, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in "*zona B2 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4Mc/mq*", così normate:

Art. 6 Zone B

1. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:
 - a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - a1) B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;
 - c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.
 - e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata
 - f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.
2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.

Art.9 - Nelle zone B2 ad esclusione degli edifici classificati netto storico gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione



edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente entro un limite di 4 mc/mq.



Stralcio PRG e N.T.A.
(Al.5)

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

Alla data del sopralluogo (12.09.2023) l'immobile è libero. L'accesso è stato eseguito con l'ausilio della forza pubblica.



QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro 6.000,00, comprendenti i necessari ripristini per la messa in sicurezza dell'immobile, gli oneri per CILA tardiva e le spese tecniche, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad euro 200,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 1.200,00 comprendenti oneri amministrativi e spese tecniche, come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Nessuno

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

I beni pignorati ricadono all'interno di una palazzina in cui non vi è condominio costituito né servizio di portineria. Le spese di gestione (pulizia scala saltuaria e luce scala) sono irrisorie e vengono suddivise tra i condomini.



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

Criterio di stima

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati **(All.6)**.

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Come indicato al precedente Quesito n.2, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **82,00 mq** così calcolati:

	s.l.c. (PT e 1°P)	Corte coperta (PT)	Corti scoperte (PT e 1°P)	Terrazzo	
	73,60 m ²	1,30 m ²	5,00 m ²	18,00 m ²	
Superfici ragguagliate	73,60 m ²	0,65 m ²	1,65 m ²	6,00 m ²	TOTALE Sup. Commerciale 82,00 m ²



Determinazione della scala dei prezzi noti

Analizzati i parametri del mercato, così come in precedenza indicato, nonché tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 650,00 (seicentocinquanta/00).

Pertanto, il più probabile valore di stima dell'immobile può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 82,00) = \\ &= \text{€}53.300,00 \\ &(\text{cinquantatremilatrecento/00}) \end{aligned}$$

Affinché l'immobile sia commerciabile, dal suddetto valore di stima andranno detratti i seguenti costi:

C1 - Costi per regolarizzazione ediliziurbanistica: € 6.000,00 circa

C2 - Costi per regolarizzazione catastale: €1.200,00 circa

C3 - Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il suddetto valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 7.400,00

E pertanto il valore commerciale dell'immobile sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C1 - C2 - C3 = \\ &= \text{€ } 53.300,00 - 1.200,00 - 200,00 = \\ &= \text{in € } 45.900,00 \\ &(\text{quarantacinquemilanovecento/00}) \end{aligned}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 45.900,00 (quarantacinquemilanovecento/00 euro)**.



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$€ 45.900,00 \times 0,95 = € 43.605,00$$

in ct. € 43.600,00
(euro quarantatremilaseicento/00)
PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO UNICO

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

Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

All.1: Copia atto di provenienza del 15.02.2007 Rep.N. 83969 Notaio Sergio Tripodo;

All.2: Documentazione catastale:

- Visure attuale e storica per immobile;
- planimetria catastale;
- stralcio estratto di mappa foglio 72;
- Estratto Stimatrix forMaps;

All.3: Elaborati grafici di rilievo;

All.4: Relazione fotografica;

All.5: Copia stralcio PRG e Norme di attuazione;

All.6: Indagine sui valori di mercato.

Palermo, 26.02.2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Valeria Coco

