

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 415/2022
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 415/2022

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIAMPAOLO GALANTE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Appartamento sito in Palermo, località Sferracavallo, via Manderino n. 23 piano II°, identificato con il foglio 2 p.lla 1441 sub. 3.



Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

PREMESSA

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

In data **8.5.2023** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giampaolo Galante, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 12.9.2023.

In data **16.11.2023** veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario

Si precisa che a causa delle pessime condizioni di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile con problematiche anche di natura strutturale lo scrivente, giusto dispositivo del 27.12.2023 è stato autorizzato ad effettuare la valutazione di tale immobile sulla scorta delle planimetrie catastali senza accedere all'immobile (All. n. 1),

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili n. A e B.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende l'immobile n. A oggetto del pignoramento.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, località Sferracavallo, via Manderino n. 23 piano II°, censito al C.F del Comune di Palermo al foglio 2, p.lla 1441, sub. 3, categoria catastale A/3, numero vani catastali 2,5, superficie catastale 66 mq.

Diritti reali:

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

- **atto di compravendita del 28.9.1995 in notaio Maurizio Ficani Rep. 28468 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 17.10.1995 ai nn. 36792/27830 da potere di Lena arredi s.n.c. (All. 2).**

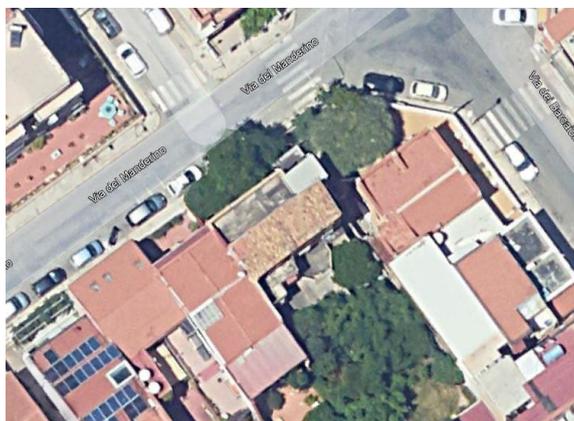
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 3)**.

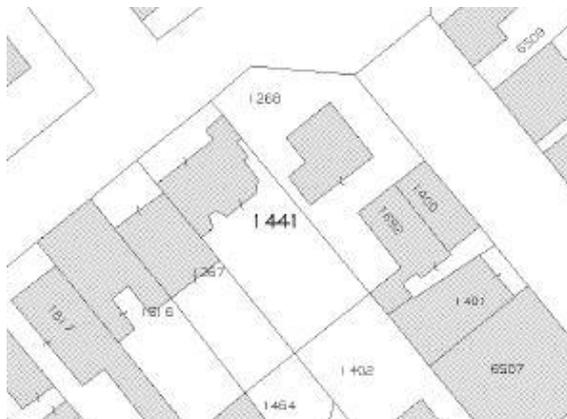
Foglio 2, particella 1441, sub. 3, via Manderino n. 23, piano secondo, cat. A/3, vani catastali 2,5, superficie catastale 66.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento lo scrivente ha effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale **(All. 4)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps**

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 2, p.lla 1441, sub. 3, cat. catastale A3, superficie catastale mq 66:

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, località Sferracavallo, via del Mandarino n. 23 piano secondo

Caratteristiche strutturali muratura portante:

Accessi: Portone in legno di accesso al vano scala condominiale ubicato a piano strada su via del Mandarino,

Confini (All. 4):

Nord – est con p.lla 1268

Sud – est con p.lla 1402

Sud - ovest con p.lla 1267

Nord – ovest con via del Mandarinino

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: dalla visione della planimetria catastale **(All. 6)** si evince che l'immobile si compone di due vani, un w.c., con anti w.v. e una terrazza su prospetto principale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti Come da autorizzazione del 27.12.2024 si precisa che lo scrivente non ha avuto accesso all'immobile visto il pessimo stato in cui versa l'immobile con problematiche anche strutturali. Dalla visione dell'esterno si evince il pessimo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'intero fabbricato.

Attestato di prestazione energetica: No il costo per il suo rilascio è pari ad **€ 200,00**

Fotografie dei luoghi (All. 7)



Foto n. 1 - prospetto principale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 415/2022
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore



Foto n. 2 - prospetto principale



Foto n. 3 - particolare del prospetto principale



Foto n. 4 - vano scala

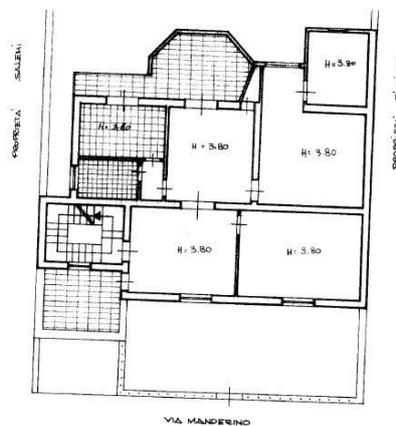


Foto n. 5 Retro prospetto



Foto n. 6 Retro prospetto

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi: lo scrivente non ha avuto accesso al bene giusta autorizzazione del Sig. Presidente datata 27.12.2023. Si allega, quindi, la sola planimetria catastale (All. 6)



Planimetria catastale

Superficie commerciale: mq 66,00 (visura catastale)

Altezza utile interna: m 3.80 (planimetria catastale)

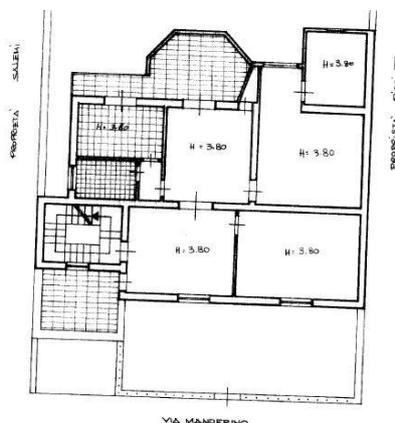
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, località Sferracavallo, al foglio 2, particella 1441, sub. 3, via Manderino n. 23, piano secondo cat. A/3, vani catastali 6, superficie catastale 66.

La visura catastale attuale (**All. 3**) e storica (**All. 8**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: xxxxxxxxxxxxxxxx

Planimetria catastale: lo scrivente non ha avuto accesso ad i luoghi quindi non potrà esprimersi sulle eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Estratto planimetria catastale (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2: Piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, località Sferracavallo, via Manderino, piano II°, senza ascensore.

Composto da. cinque vani, una cucina, un w.c., due terrazze, una su prospetto principale e una su retro prospetto.

Censito al C.F. al **foglio 2, p.lla 1441, sub. 3.**

L'intero fabbricato, come si evince dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica (**All. n. 9**) risulta essere censito come netto storico. Risulta essere già presente

nello stralcio della Carta tecnica O.M.I.R.A del 1935 (**All. n. 10**). La normativa vigente all'epoca non prevedeva, per l'edificazione, il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie.

Lo scrivente non può esprimersi circa la regolarità edilizia dell'immobile non avendo avuto accesso allo stesso giusto provvedimento del Sig. Presidente datato 27.12.2024. Si ribadisce che la stima viene effettuata sulla scorta delle planimetrie catastali.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la redazione di tale certificato ammonta ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 34.000,00 (trentaquattromila euro)

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

- Atto di compravendita del 28.9.1995 in notaio Maurizio Ficani Rep. 28468 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 17.10.1995 ai nn. 36792/27830 da potere di Lena arredi s.n.c. (**All. 2**)

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

L'intero fabbricato, come si evince dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica (**All. n. 9**) risulta essere censito come netto storico. Il fabbricato risulta essere già presente nello stralcio della Carta tecnica O.M.I.R.A del 1935 (**All. n. 10**). La normativa vigente all'epoca non prevedeva, per l'edificazione, il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie.

Lo scrivente non può esprimersi circa la regolarità edilizia dell'immobile non avendo avuto accesso allo stesso. A seguito del provvedimento del 27.12.2024, emesso dal Sig. Presidente, verrà effettuata la stima sulla scorta delle planimetrie catastali.

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

L'immobile attualmente risulta libero, versante in completo stato di abbandono, in cattive condizioni strutturali ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

Il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente in data **5.6.2024 (All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20374 Registro Generale 63157
Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 7193/2502 del 14/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1130 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 6945 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 8531 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 9689 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2517 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 3125 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 3127 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 3636 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 5520 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 2865 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 11. Annotazione n. 980 del 23/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 20375 Registro Generale 63158

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1131 del 17/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 6946 del 30/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 8532 del 07/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 9690 del 19/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2518 del 31/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 3126 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 3128 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 3637 del 26/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 5521 del 18/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 2866 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 3555 Registro Generale 13858
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 212176/2009 del 23/12/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL
D.P.R 602/73
 - ISCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 1848 Registro Generale 11566
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 40364/2011 del 31/01/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL
D.P.R. 602/73

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

Dalla consultazione dell'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in data 5.6.2024 (**All. 11**) si evince quanto segue:

4. TRASCRIZIONE del 29/06/1995 - Registro Particolare 18104 Registro Generale 24007

Pubblico ufficiale TRIPOLI GIROLAMO Repertorio 31991 del 07/06/1995

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Nota disponibile in formato immagine (**All. 12**)

5. TRASCRIZIONE del 01/10/1997 - Registro Particolare 22853 Registro Generale 30291

Pubblico ufficiale TRIPOLI GIROLAMO Repertorio 35861 del 18/09/1997

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

Dominante (**All. 13**)

6. TRASCRIZIONE del 01/10/1997 - Registro Particolare 22854 Registro Generale 30292

Pubblico ufficiale TRIPOLI GIROLAMO Repertorio 35861 del 18/09/1997

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

Servente (**All. 14**)

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

Non esiste un condominio costituito

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

Criterio di stima

Sintetico comparativo

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a quella catastale non avendo lo scrivente avuto accesso al bene ossia mq **66,00**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il più probabile valore unitario degli immobili aventi caratteristiche di abitazione di tipo civile varia tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.450,00 (**All. 15**).

Lo scrivente ritiene congruo un valore medio pari ad **€/mq 1.200,00**

Si avrà quindi €/mq 1.200,00 x 66 = € 79.200,00

A tale superiore valore lo scrivente ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo visto il cattivo stato in cui versa l'immobile. Secondo quanto si evince dalla consultazione delle tabelle allegate al **"Consulente immobiliare"** (**All. 16**) per i locali commerciali aventi un'età superiore ai 60 anni qualità media e in pessimo stato, consiglia l'applicazione di un coefficiente correttivo pari **0.45**.

Si avrà quindi:

€ 79.200,00 x 0,45 = **€ 35.640,00**

Dal valore di stima dell'immobile occorre detrarre i seguenti costi:

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

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 35.440,00**

$V = € 35.640,00 - € 200,00 = € 35.440,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 35.500,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**

Pertanto:

€ 35.500,00 – 5%= € 35.500,00 - € 1.775,00 = € 33.725,00 (che si arrotondano in € 34.000,00)

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

Il bene risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà

ELENCO ALLEGATI:

1. Provvedimento del 27.12.2023
2. Atto di compravendita
3. Visura catastale
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
6. Planimetria catastale
7. Documentazione fotografica
8. Visura catastale storica
9. Certificato di destinazione urbanistica
10. Volo O.M.I.R.A. 1935
11. Ispezione ipotecaria
12. Trascrizione del 29/06/1995
13. Trascrizione del 01/10/1997
14. Trascrizione del 01/10/1997
15. Osservatorio valori immobiliari
16. Stralcio consulente immobiliare

Palermo, data 10.6.2024

L'ESPERTO STIMATORE

ING. MARIO D'AMORE

