

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.162/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 162/2023
CREDITORE PROCEDENTE AMCO ASSET MANAGEMENT
contro
DEBITORI ESECUTATI [REDACTED] **E** [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. BARBARA BILLECI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento in diritto di superficie sito in Palermo via Giuseppe Bennici n. 47
distinto al C.F. al fg. 64, particella 1425, sub. 61



Esperto stimatore: architetto Alessandra Bajardi
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



PREMESSA

Con provvedimento del 03/06/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta architetto Alessandra Bajardi, iscritta all'Albo degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Palermo al n. 2787 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 06/06/2024 la sottoscritta 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. Barbara Billeci, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03/07/2024.

In data 11/07/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda una sola unità immobiliare, così individuata nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà in diritto di superficie di appartamento sito in Palermo, via Giuseppe Bennici n. 47, ubicato al piano secondo a sx, scala "D", censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 64, p.la 1425, sub. 61, categoria catastale A/2, numero vani catastali non indicati in visura, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 124,00.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 07/06/2004 in notaio [REDACTED] Rep. 28035 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 08/06/2004 ai nn. 27867/17504 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (All. 6)

Dati catastali:

Gli estremi identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella, subalterno) del bene, corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 3b).

Tuttavia, da un raffronto tra l'estratto di mappa (C.T.) e quanto indicato nelle visure nonché nella planimetria catastale (C.F.) ha potuto constatare:



- 64, particella 1778 in luogo della particella 1425 annotata al C.F.

Ciò nonostante, dalle visure storiche dell'appartamento, risulta che alla particella indicata al C.F. quale 1425, corrisponde al C.T. la particella 1778 del foglio 64, sussistendo così la corretta correlazione, trattandosi dunque di variazione prettamente nominale.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'orto-foto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix for-Maps (All. 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto tratta 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. 64, p.lla 1425, sub. 61, cat. catastale A/2, superficie catastale totale mq 129.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: appartamento ubicato al piano secondo della scala “D” di un fabbricato facente parte di un complesso condominiale, sito in Palermo e con ingresso da androne condominiale prospiciente il civ 47 della via Giuseppe Bennici. Il corpo di fabbrica nell’intero risulta posto all’interno della perimetrazione del Comune di Palermo nel quartiere della città denominato “Settecanoli” posto nella periferia sudorientale della città.

Caratteristiche strutturali: la struttura resistente dell’intero fabbricato è in calcestruzzo di cemento armato e lo stato di conservazione delle parti comuni, da un esame alla vista, risulta discreto.

Accessi: L’ingresso all’appartamento avviene dalla porta posta a sx non contrassegnata da numero interno, salendo la scala condominiale “D” del corpo di fabbrica con accesso dal civ 47 della via Bennici.(All. 2 foto n.3)

Confini: nord con area libera soprastante la corte interna condominiale, ovest con vani condominiali, sud con area libera soprastante la via G. Bennici, est appartamento di cui al sub 78

Pertinenze: l’immobile non è dotato di pertinenze

Dotazioni condominiali: si fa presente che fra le parti comuni dell’edificio sono ricomprese anche il parcheggio coperto ubicato al piano terra (zona porticata-prima elevazione f.t.) avente accesso dal civ. 55 della predetta via Bennici, catastalmente individuato al C.U. del Comune di Palermo al foglio 64 p.lla 1425 sub 10, nonché i locali per attività sociali l’uno ubicato al piano terra (prima elevazione f.t.) l’altro al piano primo (seconda elevazioni f.t.) aventi entrambe accesso dalla predetta via Bennici, rispettivamente individuati nel catasto urbano con le particelle 1425 sub 11 e 1425 sub 12 dello stesso foglio di mappa 64 così come riportato nell’atto di vendita del 07.06.2004 ai rogiti del Notaio [REDACTED] (All. 6)

Composizione interna: Alla data del sopralluogo l’immobile risulta composto da: ingresso, ampio vano salone della consistenza di due (All. 2 foto 8), vano cucina con annesso angolo pranzo e veranda ricavata nell’originario balcone prospiciente la corte interna condominiale (All. 2 foto 9-10), due vani letto (All. 2 foto 11-12), due servizi



igienico sanitari corridoio di disimpegno e piccolo disimpegno di accesso al secondo w.c. , oltre tre balconi al piano prospicienti la via Giuseppe Bennici.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare nel complesso si presenta discreto eccezion fatta nel servizio igienico sanitario posto in fondo al corridoio, ove si rinvencono ingenti muffe sul soffitto anche in ragione dell'assenza di finestre e di idoneo sistema di aspirazione forzata (All. 2 foto 15).

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimentazioni in parquet eccezion fatta nei servizi igienico sanitari che presentano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica monocottura smaltata; le pareti sono trattate ad intonaco civile con strato di finitura in gesso e tinteggiatura e/o carta da parati, dotate in parte di lambris del tipo ligneo a disegno (All. 2 foto 7). I soffitti sono in alcuni punti caratterizzati dalla presenza di controsoffitti dotati di faretti ad incasso per l'illuminazione; gli infissi esterni sono in alluminio dotati di avvolgibili; le porte interne sono in legno tamburato.

Per ciò che riguarda gli impianti: l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia del tipo tradizionale; di impianto elettrico per il quale non si rinviene certificazione e l'adeguamento dello stesso ammonterebbe circa ad € 600,00. L'intero fabbricato risulta altresì allacciato alla fognatura dinamica comunale giusta licenza n. 425 del 24.12.1986.(all.7e)

Attestato di prestazione energetica: no costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00

Fotografie dei luoghi:



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.162/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi



Foto n. 1 fronte su via G. Bennici (cfr. all2 foto 1)



Foto n. 2 fronte su corte interna condom (cfr.all2 foto 4)



Foto n. 3 interno- vano salone (cfr.all2 foto 8)



Foto n. 4 interno- ingresso (cfr.all2 foto 7)

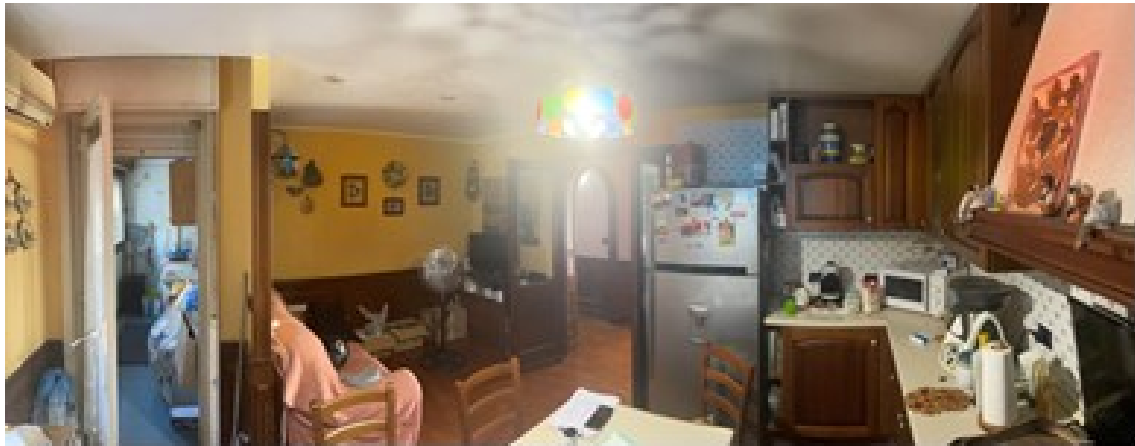
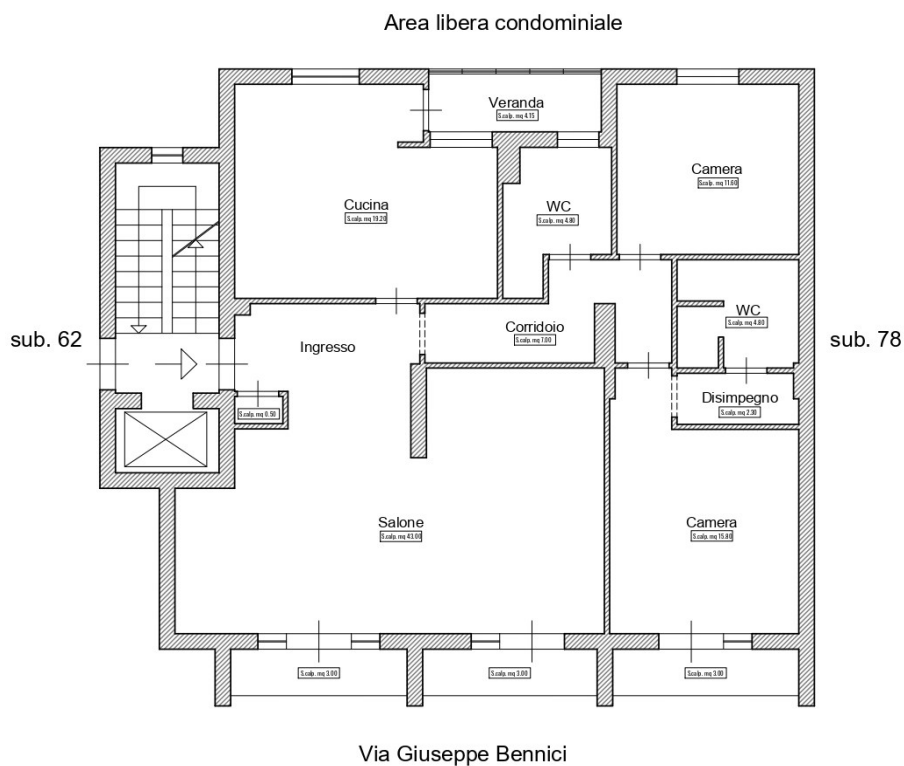


Foto n.5 interno- vano cucina con veranda (cfr.all2 foto 9)

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:

Piano Secondo - h: 2,70 m



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (cfr All.5)

Superficie utile interna:	mq 109,00	Superficie commerciale:	130,24
Superficie veranda:	mq 4,15	Altezza utile interna:	m 2,70
Superficie balconi:	mq 9,00		

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 64, particella 1425, sub. 61, via Giuseppe Bennici n. 47, scala D, piano 2, cat. A/2, vani catastali 5,5, superficie catastale totale mq 129,00, totale escluse aree scoperte mq 124,00.

Le visure catastali attuali e storiche (All.3b), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 11/04/2023 n.ri 17371/13946.

Per quanto già detto in risposta al quesito 1, al C.F. l'intero fabbricato risulta insistente sulla particella 1778 del foglio di mappa 64 in luogo della già citata 1425.

Intestatari catastali dell'immobile:

- [REDACTED] dal 07/06/2004 per il diritto di: proprietà superficiaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] per il diritto di: proprietà per l'area per 500/1000; [REDACTED] per il diritto di: proprietà per l'area per 500/1000;
- [REDACTED] dal 07/06/2004 per il diritto di: proprietà superficiaria per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di: proprietà per l'area per 500/1000; [REDACTED] per il diritto di: proprietà per l'area per 500/1000;
- [REDACTED] dal 18/08/1994 per il diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$
- [REDACTED] dal 18/08/1994 per il diritto di: proprietà per $\frac{1}{2}$
- [REDACTED] dal 14/07/1989 al 18/08/1994, in calce alle visure si legge: diritto da verificare.
- [REDACTED] dal 14/07/1989 al 18/08/1994, in calce alle visure si legge: diritto da verificare.
- [REDACTED] con sede in Palermo per Decreto di Occupazione d'Urgenza, dall'impianto meccanografico al 14/07/1989.

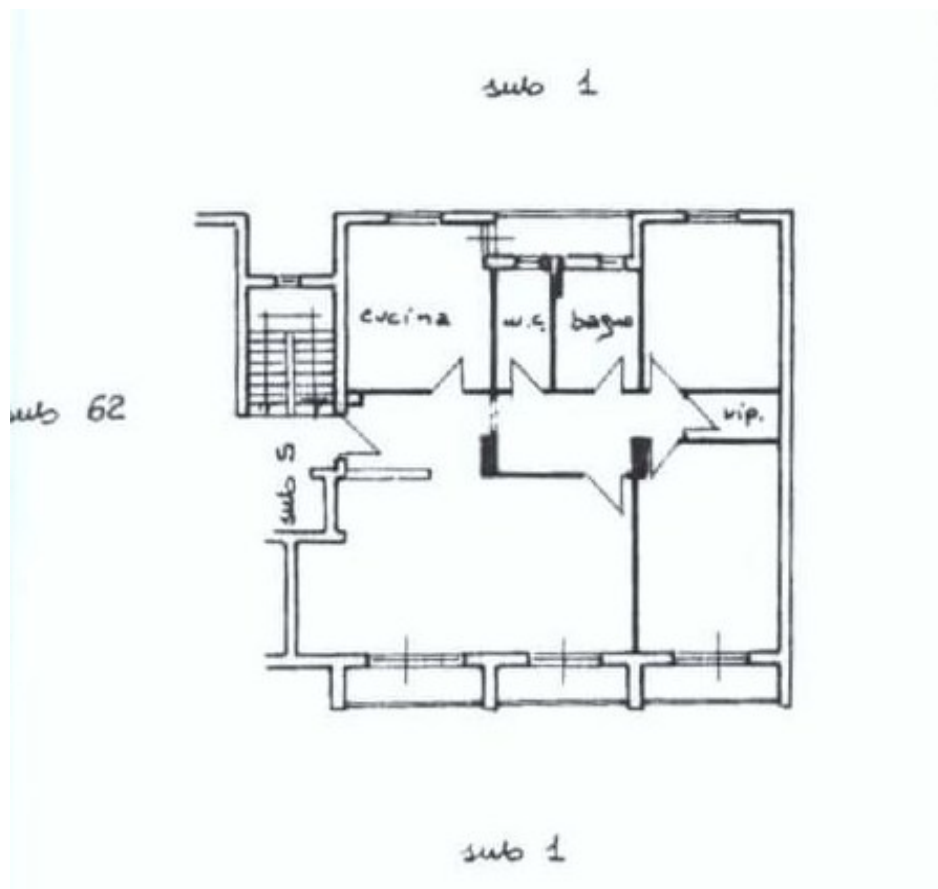
Si evidenzia una non corretta titolarità del bene in capo a [REDACTED] e [REDACTED], giacché le stesse risultano per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 500/1000 ciascuna, avendo le stesse acquistato l'intera proprietà con atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Palermo (All. 6a). Ciò sembrerebbe risultare in contrasto con quanto rilevato nella nota del Comune di



Palermo (All. 11) ove si evince che sull'immobile in questione sussiste il vincolo superficiario a favore del Comune di Palermo.

- **Planimetria catastale:** Rispetto all'unica planimetria in atti al C.F. dal 08.03.1988, si riscontrano modifiche che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni con integrazione di un secondo vano bagno, a mezzo demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di altri, nonché la chiusura a "veranda" del balcone prospiciente la corte interna condominiale realizzata con infissi in alluminio anodizzato e vetro.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione al C.F. occorrerà presentare nuovo documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, previa regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico edilizio. Stima per la presentazione del nuovo DOCFA l'importo pari ad € 500,00 valore che verrà posto in detrazione al valore di stima dell'immobile.



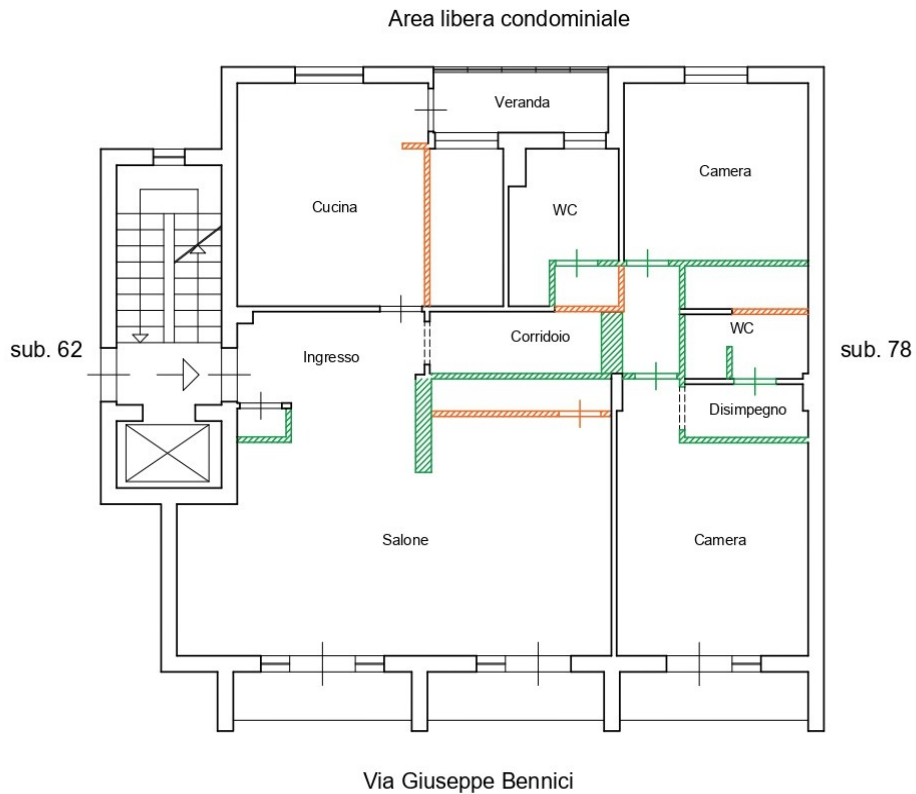
Estratto planimetria catastale (All. 3c)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.162/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.Es.162/2023 Unità imm. sita in Palermo, Via Giuseppe Bennici n. 47 - Scala D - Piano 2 distinta al N.C.E.U. fg. 64 p.lla 1425 sub. 61		L'esperto stimatore: Arch. Alessandra Bajardi
ALLEGATO N. 5a	Pianta Stato di Fatto con difformità rispetto alla planimetria catastale	
	Scala: 1:100	

Demolizioni Ricostruzioni

Piano Secondo - h: 2,70 m



*Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 5a)*

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO piena proprietà superficiaria di unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Palermo, via Giuseppe Bennici, piano secondo, con ascensore, scala D.

Composto da: ingresso, salone della consistenza di due vani, ampio vano cucina, corridoio di disimpegno, due vani letto, due servizi igienico sanitari, ripostiglio, oltre veranda e tre balconi al piano; confinante nord con area libera soprastante la corte interna condominiale, ovest con vani condominiali, sud con area libera soprastante la via G. Bennici, est appartamento di cui al sub 78; Censito al C.F. al foglio 64, p.lla 1425, sub. 61.

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia n.106 del 1983 e di Certificato di abitabilità in data 07/07/1989 protocollo n.2579, rispetto ai quali risulta difforme per interventi di diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura a veranda di uno dei balconi. I costi complessivi per la regolarizzazione ammontano ad € 5.104,00 circa.

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

PREZZO A BASE D'ASTA: in c.t. € 90.770,00 (novantamilasettecentosettanta/00)

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

L'immobile perviene per il diritto di proprietà superficiaria agli attuali proprietari debitori esecutati Signori: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], da potere di [REDACTED] e [REDACTED] giusta atto di compravendita del 07/06/2004 ai rogiti del Notaio [REDACTED].

Alle signore [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile perviene in piena proprietà da potere di [REDACTED] e [REDACTED] giusta atto di compravendita del 18/08/1994 ai rogiti del Notaio [REDACTED]. (All 6a)

Per quanto già esposto in risposta al quesito 3, si evidenzia una non corretta titolarità del bene in capo a [REDACTED] e [REDACTED] giacché le stesse risultano avere acquistato il bene per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà con atto di compravendita 18/08/1994 ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Palermo (All. 6a).



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

In merito alla Regolarità Urbanistico Edilizia la sottoscritta informa che:

dal punto di vista urbanistico l'intero complesso condominiale di cui l'immobile oggetto della presente ne fa parte integrante è stato realizzato in forza di: *“Convenzione Edilizia resa ai sensi dell'art.35 della legge 865 del 22/10/1971 e della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni fra il Comune di Palermo e la Cooperativa ‘[REDACTED]’ (a proprietà divisa) per la regolamentazione del diritto di superficie su area destinata alla Edilizia Economica e Popolare: Piano di Zona n.3 località Oreto”* in data 26/07/1982 ai rogiti del Notaio [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13/08/1982 ai numeri 30343/25137 (all7a) e successiva integrazione (All. 7b).

Con nota pervenuta alla scrivente a mezzo Pec in data in data 17/09/2024 protocollo n.1085157, dal Comune di Palermo- U.O. Piani Attuativi, Programmi Costruttivi, Edilizia Residenziale Pubblica, Rapporti con I.A.C.P. (All. 11), emerge che:

- Per le procedure di riscatto del diritto di superficie e susseguente trasformazione in diritto di proprietà, il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile permane fino a che non si provveda alla sua eliminazione. La procedura di affrancazione prevede la stipula di **“convenzione modificativa”**, per la quota millesimale corrispondente, da stipulare presso gli uffici Comunali alla presenza del capoarea e di un notaio (cfr. All.1) e, i cui costi sarebbero riconducibili alle spese notarili e ai diritti di segreteria, stimati in questa sede in via forfettaria dalla scrivente pari ad € 1.700 di cui € 200 per diritti di segreteria.
- Nella nota viene altresì indicato che la sopra detta procedura di affrancazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà finalizzata alla eliminazione del vincolo del prezzo (per la quota millesimale corrispondente) è facoltativa per i cittadini (All. 11). In ultimo l'immobile può essere alienato in diritto di superficie senza il parere di congruità sul prezzo di vendita, in quanto la Convenzione originaria, assegnata in diritto di superficie, ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71 è stata stipulata in data 26/07/1982, e quindi i vincoli convenzionali, sono da intendersi decaduti essendo trascorsi più di 25 anni dalla stipula della stessa Convenzione (All. 11).

Inoltre:

La costruzione è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n.106 del 1983 (All. 7c).

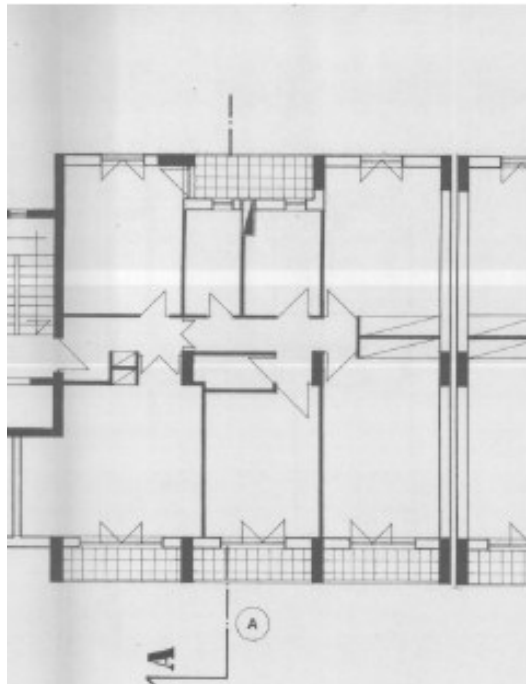


Dalla documentazione in atti del Comune ed in particolare dal rapporto tecnico per l'abitabilità (cfr All. 7f) propedeutico al rilascio del certificato di abitabilità, si rileva che in data 07/05/1987 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole al progetto di variante in corso d'opera per diversa distribuzione degli spazi interni, del quale, non se ne rinviene copia, così come attestato dal Comune di Palermo con nota in data 18/11/2024 ove si legge *“nonostante accurate e ripetute ricerche la variante del 07/05/1987 è momentaneamente irreperibile agli atti dello scrivente ufficio”* (All. 7h), Pertanto in questa sede, ai fini delle difformità riscontrate, si farà riferimento ai fini delle difformità riscontrate al progetto di cui alla concessione n. 106/83.

L'immobile è stato dichiarato abitabile giusta certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo Ripartizione Igiene e Sanità in data 07/07/1989 protocollo n.2579 (All.7g).

Rispetto dunque al progetto oggetto di concessione edilizia in assenza di titolo abilitativo sono state realizzate le seguenti opere:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni con integrazione di un secondo vano bagno;
2. Chiusura del balcone prospiciente la corte interna condominiale con pannelli amovibili in alluminio e vetro.



Estratto grafico del progetto oggetto di Concessione Edilizia n.106 del 1983

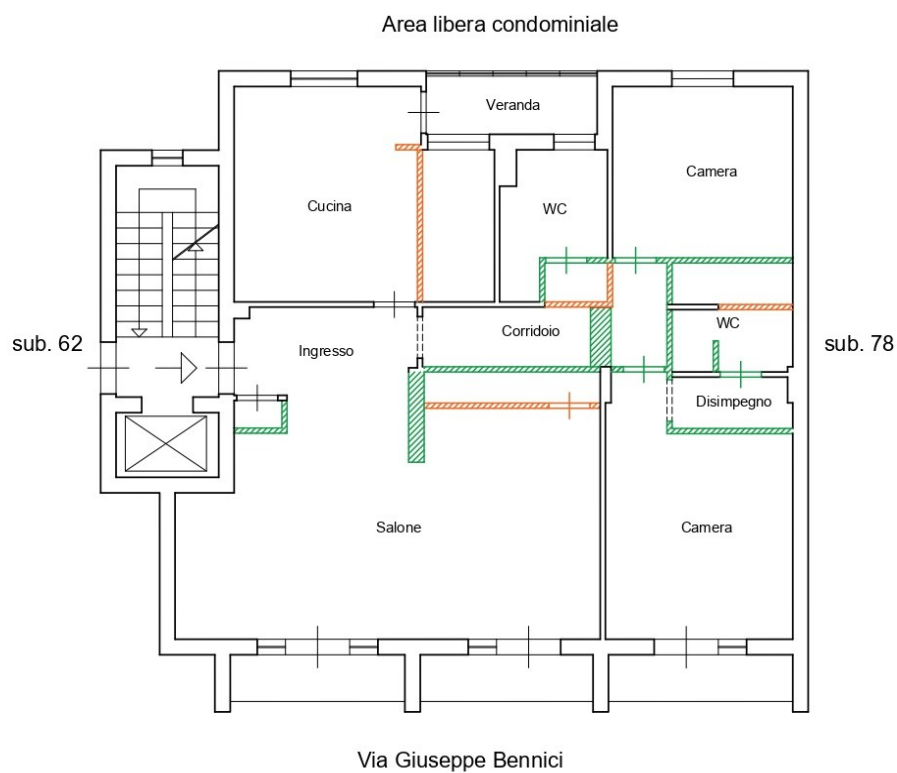


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.162/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.Es.162/2023 Unità imm. sita in Palermo, Via Giuseppe Bennici n. 47 - Scala D - Piano 2 distinta al N.C.E.U. fg. 64 p.lla 1425 sub. 61		L'esperto stimatore:
ALLEGATO N. 5a	Pianta Stato di Fatto con difformità rispetto alla planimetria catastale	Arch. Alessandra Bajardi
	Scala: 1:100	

Demolizioni Ricostruzioni

Piano Secondo - h: 2,70 m



*Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
eventuali difformità rispetto al grafico dell'unico progetto autorizzato rinvenuto in atti Comune Palermo*

Le difformità riscontrate e sopra rappresentate di cui ai punti 1 e 2 potranno essere regolarizzate come di seguito:

- per le opere di cui al punto 1 a mezzo presentazione di C.I.L.A tardiva il cui costo complessivo ammonterebbe a circa **€ 2.150,00** (di cui € 1.150,00 per ammenda e oneri istruttori) seguita dalla SCA (Segnalazione Certificata di agibilità) i cui costi inerenti le spese tecniche i diritti di segreteria e le opere di adeguamento ammonterebbero a circa **€ 2.250,00**

- per le opere di cui al punto 2 in forza dell'art. 20 L.R. 04/2003 il cui costo stimato ammonterebbe a circa **€ 700,00**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED] e dai figli dello stesso: [REDACTED] nata a Palermo il 24/09/2005 e [REDACTED] nato a Palermo il 19/10/2001.

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 urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **euro 5.100,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- procedura di affrancazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà finalizzata alla eliminazione del vincolo del prezzo **€ 1.700,00**

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 31/10/2024 (All.8) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

In capo a [REDACTED]:

- TRASCRIZIONE a favore di [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ proprietà



superficiaria in regime di comunione con [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ proprietà superficiaria in regime di comunione con [REDACTED] [REDACTED], del 08/06/2004 - Registro Particolare 17504 Registro Generale 27867- pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]- Atto tra vivi: compravendita del 07/06/2004 rep. 280365/18907.

- ISCRIZIONE contro [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ piena proprietà in regime di comunione con [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ piena proprietà in regime di comunione con [REDACTED] del 08/06/2004 Registro Particolare n. 7405, Registro Generale 27868 – pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED]- ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 07/06/2004 –Repertorio n. 28036.

- ISCRIZIONE contro [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ Proprietà superficiaria a favore di Condominio [REDACTED] via G. Bennici 43/45/47, del 16/05/2018 Registro Particolare n. 2391, Registro Generale 18242 – pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Palermo- ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 20.10.2017- Repertorio n. 4042.

- TRASCRIZIONE contro [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ piena proprietà e a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a., del 11/04/2023 - Registro Particolare 13946 Registro Generale 17371- pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. UNEP presso Corte di Appello Palermo, Repertorio 1207 del 28/03/2023 Atto esecutivo cautelare- Verbale Pignoramento Immobili.

In capo a [REDACTED]:

- TRASCRIZIONE a favore di [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ proprietà superficiaria in regime di comunione con [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ proprietà superficiaria in regime di comunione con [REDACTED] [REDACTED] del 08/06/2004 - Registro Particolare 17504 Registro Generale 27867- pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]- Atto tra vivi: compravendita del 07/06/2004 rep. 280365/18907.

- ISCRIZIONE contro [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ piena proprietà in regime di comunione con [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ piena proprietà in regime di comunione con [REDACTED] [REDACTED] del



08/06/2004 Registro Particolare n. 7405, Registro Generale 27868 – pubblico Ufficiale: [REDACTED] - ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 07/06/2004 –Repertorio n. 28036.

- ISCRIZIONE contro [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ Proprietà superficiaria a favore di Milisenda M. Antonietta, del 03/06/2019 Registro Particolare n. 2784, Registro Generale 23300 – pubblico Ufficiale: Tribunale di Palermo - ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 08/04/2019- Repertorio n. 401/19.
- TRASCRIZIONE contro [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ piena proprietà e a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a., del 11/04/2023 - Registro Particolare 13946 Registro Generale 17371- pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. UNEP presso Corte di Appello Palermo, Repertorio 1207 del 28/03/2023 Atto esecutivo cautelare- Verbale Pignoramento Immobili.

Successiva alla trascrizione del pignoramento si rinviene in capo ad entrambe gli esecutati:

- ISCRIZIONE del 19/04/2024 Registro Particolare n. 1869, Registro Generale 19668 – pubblico Ufficiale: [REDACTED] - Repertorio 28036 del 07/06/2004- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Il Condominio è dotato di Regolamento Condominiale (All. 9d)

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

Il bene non ricade su suolo demaniale né demanio trazzerale (All.ti 10b e 10c)

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

L'immobile non è gravato da uso civico ecc. (All. 10a)

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

Esiste un Condominio costituito.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 64,00 oltre conguaglio (All. 9a)

Le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, ammontano ad euro 48,39 oltre conguaglio (All. 9a).



Inoltre, come comunicato dall'Amministratore di Condominio, il totale dovuto a carico dei debitori è pari ad € 5.511,11 di cui € 387,12 per quote straordinarie e € 5.123,99 per quote ordinarie, oltre congruaggio da computarsi all'approvazione del rendiconto riferito all'anno 2024 (All.ti 9a-9b-9c).

Il condominio è dotato di tabelle millesimali e Regolamento (All.9d)

Come indicato al quesito 8 si rinviene un ISCRIZIONE contro [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ Proprietà superficiaria a favore di Condominio [REDACTED] via G. Bennici 43/45/47, del 16/05/2018 Registro Particolare n. 2391, Registro Generale 18242 – pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Palermo- ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 20.10.2017- Repertorio n. 4042.

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

Criterio di stima

In merito al criterio di stima utilizzato ai fini della presente perizia, ed in considerazione del provvedimento reso in data 18/10/2024 dal Giudice delle Esecuzioni, la sottoscritta procederà alla stima del valore della sola proprietà superficiaria dell'immobile.

Tenuto conto che la proprietà superficiaria dell'immobile in questione ha durata limitata nel tempo (cfr. art.16 della convenzione) e risulta a titolo non oneroso (ovvero in assenza di canone locativo dovuto), la sottoscritta procederà effettuando la stima analitica del diritto di superficie con durata residua 47ennale (calcolata alla data della presente) avvalendosi della formula di matematica finanziaria che rappresenta l'accumulazione iniziale di una annualità costante posticipata in questo caso indicata con R e secondo la formula di seguito rappresentata:

$$V_{ps} = R_n * (q^n - 1) / (r * q^n)$$

ove:

V_{ps} = Valore proprietà superficiaria

R_n = reddito netto annuo ricavabile dall'immobile, ovvero desunto detraendo dal reddito lordo dell'immobile (Rl) le spese annue di gestione (stabilite nella misura del 22%);

$q = 1 + r$

n = numero degli anni residui della convenzione ad oggi stabiliti in 47



r= tasso di capitalizzazione del reddito ovvero saggio di rendimento per proprietà immobiliare, determinato e stabilito nella misura del 4%.

Stima del più probabile valore di mercato in diritto di superficie.

Sviluppano la formula anzidetta per successivi passaggi si avrà:

Calcolo del reddito lordo:

Per il calcolo del reddito lordo dell'immobile pari al CM (canone mensile)* S.N. (SUP. convenzionale immobile),

si è avvalsa delle seguenti fonti di riferimento:

-Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari 1 semestre 2024- codice zona: D4-**Fascia/zona:** Periferica/S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli – destinazione: residenziale- abitazioni civili- stato di conservazione normale.

Valori di locazione €/mq*mese: min 3,5- max 4,8.

-Borsino Immobiliare- Fascia/zona: Periferica/S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli -Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valori di locazione €/mq*mese: min 2,78- medio 3,41-max 4,03

Io affitto.it- Immobile in affitto via Bennici n.45 richiesta €/mq*mese= € 6,66

Stabilità la media dei tre valori massimi riscontrati e parametrizzati, ha ritenuto congruo fissare per l'immobile in questione l'importo pari ad € 4,60 a mq x mese di superficie convenzionale, quest'ultima determinata come da tabella di seguito prodotta:

TABELLA SUPERFICIE UTILE NETTA	
Descrizione	MQ
Superficie interna al netto dei muri	109
Superficie veranda mq 4,15 con coefficiente ragguaglio 60%	2,49
Superficie balconi mq 9,00 con coefficiente di ragguaglio 25%	2,25
SOMMA SUPERFICIE Conv. UNITA' ABITATIVA	113,74

da cui:

Rl (reddito lordo annuo) = € 4,60 x mq 113,74 x12 = € 6.278,45

Rn (Reddito netto) = € 6.278,45 – € 1.381,26(22% del r.l.) = € 4.897,19

r (Saggio di rendimento per proprietà immobiliare applicato) = 4%



q pari ad $1+r$.

Pertanto, data dunque la formula

$$V_{ps} = Rn * (q^n - 1) / (r * q^n)$$

Sostituendo i valori si avrà:

$$V_{ps} = 4.897,19 * (1,04)^{47} - 1 / (0,04 * (1,04)^{47}) \approx 103.051,26$$

il più probabile valore di stima della proprietà superficiaria è di euro € 103.051,26

Dal valore di stima della proprietà superficiaria come sopra determinato si detraggono i seguenti costi:

-Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.100,00 circa

-Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa

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

-Costi eventuale procedura di affrancazione del diritto di superficie: € 1.700,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro € 7.500,00

$$V = € 103.051,26 - € 7.500,00 = € 95.551,26$$

Pertanto, il più probabile valore di stima della proprietà superficiaria, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 95.551,26 (novantacinquemilacinquecentocinquantuno/26 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA

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 come sopra individuato, nella misura del 5% pari ad € 4.777,56.

Pertanto: € 95.551,26 - € 4.777,56 = € 90.773,69 (che si arrotondano in € 90.770,00)

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà superficiaria.

ELENCO ALLEGATI: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1 Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 Documentazione fotografica

Documentazione catastale come di seguito:

ALLEGATO 3a N.C.E.U. Estratto di mappa



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.162/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

ALLEGATO 3b	N.C.E.U. Visure catastali
ALLEGATO 3c	N.C.E.U. Pianta catastale
ALLEGATO 4	Estratto Google earth+ for maps
ALLEGATO 5	Pianta stato di fatto
ALLEGATO 5a	Pianta con evidenziate difformità tra stato di fatto e pianta al C.F.
ALLEGATO 5b	Pianta con evidenziate difformità tra stato di fatto e pianta oggetto di Concessione Edilizia
ALLEGATO 6	Atto di compravendita del 07/06/2004
ALLEGATO 6a	Atto di compravendita del 18/08/1994
Documentazione a supporto regolarità urbanistico edilizie come di seguito:	
ALLEGATO 7a	Atto di Convenzione
ALLEGATO 7b	Atto integrativo di Convenzione
ALLEGATO 7c	Concessione Edilizia n 106/83
ALLEGATO 7d	Tav 4 elaborati grafici a corredo concessione edilizia piano secondo
ALLEGATO 7e	Attestazione di avvenuto allaccio alla fognatura dinamica comunale
ALLEGATO 7f	Rapporto Tecnico di Abitabilità
ALLEGATO 7g	Certificato di abitabilità
ALLEGATO 7h	Nota Comune di Palermo
ALLEGATO 8	Ispezione Ipotecaria
Documentazione posizione condominiale:	
ALLEGATO 9a	Pec Amm. condominiale
ALLEGATO 9b	Amm. condom. Riep. esercizio ordinario 2024
ALLEGATO 9c	Amm. condom. Riep. esercizio straordinario 2024
ALLEGATO 9d	Amm. condom. Tabelle millesimali e regolamento
ALLEGATO 10a	Pec in data 30.01.2025 Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia
ALLEGATO 10b	Nota Demanio Trazzerale prot.18837-25
ALLEGATO 10c	Nota Agenzia del Demanio del 28/02/25
ALLEGATO 11	Nota Comune di Palermo prot.n.1085157

Palermo, data 07/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....
arch. Alessandra Bajardi

