

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL’ESECUZIONE DOTT.^{SSA} GRAZIA GIUFFRIDA

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N°273/2019 R.G.Es.

PROMOSSA DALLA:

BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.

NEI CONFRONTI DI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

“Piena proprietà di appartamento sito in Montelepre (Pa), via Sammartino n. 3, piano primo, composto da quattro vani ed accessori, per complessivi 5.5 vani catastali, censito al N.C.E.U. del comune di Montelepre al foglio 2 p.lla 720 sub.8 cat. A/2”

**C.T.U. : Arch. Floriana Di Lorenzo
Via Sampolo, 123 – 90143 Palermo**



SOMMARIO

1. **PREMESSA**
2. **MANDATO DI CONSULENZA**
3. **ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE**
4. **SOPRALLUOGO**
5. **RISPOSTE AI QUESITI POSTI**
5. 1: **identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**
5. 2: **elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**
5. 3: **procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**
5. 4: **procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**
5. 5: **procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
5. 6: **verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**
5. 7: **indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**
5. 8: **specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**
5. 9: **verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**
5. 10: **verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**
5. 11: **fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**
5. 12: **procedere alla valutazione dei beni**
5. 13: **procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**
6. **CONCLUSIONI**



1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.G. Es. con il n.273/2019 risulta promossa dalla BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti - S.p.A., con sede in Roma, Via Mario Carducci n.131, Palazzina A/2, CAP 00143, codice fiscale e/o Partita IVA 07302421008 - rappresentata e difesa [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Palermo, Via A. Borrelli n. 4 nei confronti [REDACTED] [REDACTED] per il recupero del complessivo credito inizialmente di € 38.552,17 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi.

2. MANDATO DI CONSULENZA

In data 25 novembre 2020 il G.E. del tribunale di Palermo, Dott.^{ssa} Grazia Giuffrida, dispone la nomina della scrivente arch. Floriana Di Lorenzo ad Esperto per la Stima dei Beni Pignorati con la presente procedura.

L'incarico accettato con "Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c." in data 05.12.2020.

Il decreto di nomina prevede, alla Sezione "A" il contenuto dell'incarico dell'Esperto Stimatore:

- Controllo Preliminare per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., mediante compilazione dell'Allegato 2 al predetto Decreto, che è stato depositato telematicamente, previa firma congiunta con il custode nominato, in data 24.11.2020.
- Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.
- Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



- Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Dai controlli preliminari della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. effettuata insieme al custode e depositata telematicamente con firma congiunta in data 17 febbraio 2021, ovvero entro i trenta giorni dalla data del pagamento dell'acconto disposto da Giudice nell'incarico di nomina ad esperto, si evince dopo tale operazione di verifica che la documentazione è completa.

4. SOPRALLUOGO

In data 16/03/2021, a seguito di convocazione [REDACTED] n.q. di custode giudiziario nominato nella procedura in oggetto, la scrivente C.T.U. si è recata presso l'immobile pignorato sito in Montelepre, via Sammartino n.3, piano primo, per dare inizio alle operazioni di stima, in detta data la sottoscritta insieme al custode ha potuto effettuare un rilievo fotografico solo esterno a causa della mancanza sui luoghi dell'esecutata.

Le predette operazioni all'interno dell'immobile pignorato si sono effettuate in data 08/04/2021, esse si sono svolte alla presenza dell'avv. [REDACTED] in qualità di custode giudiziario nominato dal tribunale di Palermo e [REDACTED], all'uopo delegato.

La sottoscritta dopo aver fotografato il fabbricato dove è ubicato l'immobile pignorato, ha visionato gli ambienti che lo compongono constatando una lieve difformità con la Planimetria catastale rinvenuta all'agenzia dell'entrate; in seguito ha effettuato il rilievo metrico e realizzato una serie di fotografie dell'unità immobiliare.

Del sopralluogo è stato redatto, congiuntamente con il custode nominato, il verbale di primo accesso che, al termine, viene firmato dai presenti nei luoghi.



5. RISPOSTE AI QUESITI POSTI

La sottoscritta fornisce di seguito le risposte separate a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico.

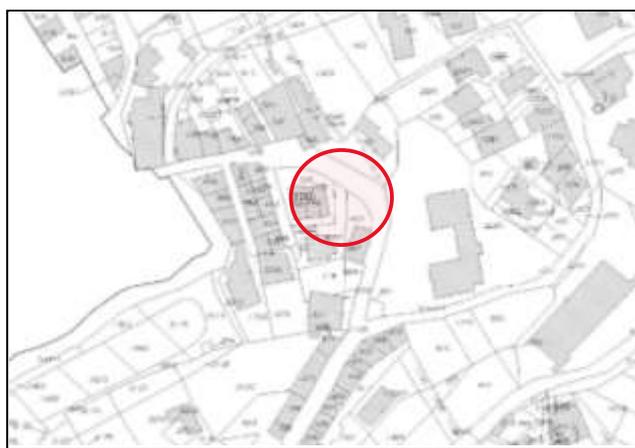
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, [REDACTED] e residente in [REDACTED], [REDACTED], alla quale è pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà (1/1) giusta atto di compravendita del 23.07.2008 in notar [REDACTED] di Palermo rep. n. 45131/30257 trascritto il 24.07.2008 da potere [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED]

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito nel Comune di Montelepre in prov. di Palermo, Via Sammartino n°3, piano primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Montelepre (Pa) al foglio 2, part.IIa 720 Sub. 8, cat. A/2, classe 3, vani 5,5. Tale particella confina a nord ed ad est con la via Castrenze di Bella, ad est e sud con terreno destinato ad agrumeto [REDACTED] a sud con terreno destinato ad agrumeto [REDACTED] e con la particella 721 foglio 2 del catasto terreni area identificata ente urbano e promiscui mentre ad ovest con la via Sammartino.



Aerofotogrammetria



Stralcio del foglio di mappa 2 di Montelepre, part.IIa 720

Si precisa inoltre che il bene pignorato, come indicato nell'atto di Pignoramento, è coincidente con i dati della visura catastale.



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito da un appartamento di civile abitazione, ubicato nel comune di Montelepre, al primo piano di via Sammartino n°3, zona centrale nelle vicinanze del municipio, fornita di tutti i servizi essenziali e non essenziali.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è realizzato in struttura intelaiata in c.a. ed è stato edificato, come trascritto in atto del notaio ██████████ rinvenuto presso l'archivio Notarile di Palermo rep. N°36375 del 20/05/1977, in conformità al progetto approvato il 16/05/1966 col n. 47 e come risulta da certificato n. 5168 del 16/10/1971 costruzione ultimata il 15/01/1970; successivamente edificio dichiarato abitabile, dal sindaco del Comune di Montelepre, con autorizzazione n° 4439/1971.

La costruzione è composta da un piano cantinato e 3 elevazioni fuori terra oltre piano di copertura a due falde.

Il fabbricato, con prospetto principale a sud-ovest su via Sammartino ha una scala esterna ad elle con scalini in marmo e ringhiera in ferro che inizia dalla strada con due pilastri in cemento alti circa 3 metri su cui è posta la numerazione civica; il portone d'ingresso al fabbricato è posto al termine della suddetta scala esterna.

Esternamente l'immobile oggetto del pignoramento:



- sul lato del prospetto principale non presenta nessuna apertura.





Tale prospetto, posto su via Sammartino, presenta lateralmente una rientranza di circa 6 metri che affaccia su via Castrenze Di Bella, nella quale per tutta la sua lunghezza è realizzato un balconcino, in cui è sistemato un pannello divisorio, realizzato in ferro e vetro temperato, che separa il balconcino in due porzioni facenti parte di due distinte unità immobiliari;

nella porzione di prospetto posto su via Sammartino e dietro l'elemento divisorio è presente una porta finestra appartenente all'immobile oggetto del pignoramento, essa si immette su un metro quadro di detto balconcino.

- Sul lato del prospetto posteriore, l'appartamento ha quattro finestre di dimensioni diverse che si affacciano su un'area destinata ad agrumeto.



Sul lato sinistro del prospetto principale, ovvero, il prospetto laterale disposto a nord presenta due porte finestre che si aprono su un balconcino che affaccia sulla via Castrenze Di Bella.



L'unità immobiliare ha tre esposizioni.

Dalla via Sammartino n°3 per mezzo di una scala esterna a due rampe si arriva ad un portone in legno che funge da ingresso allo stabile.

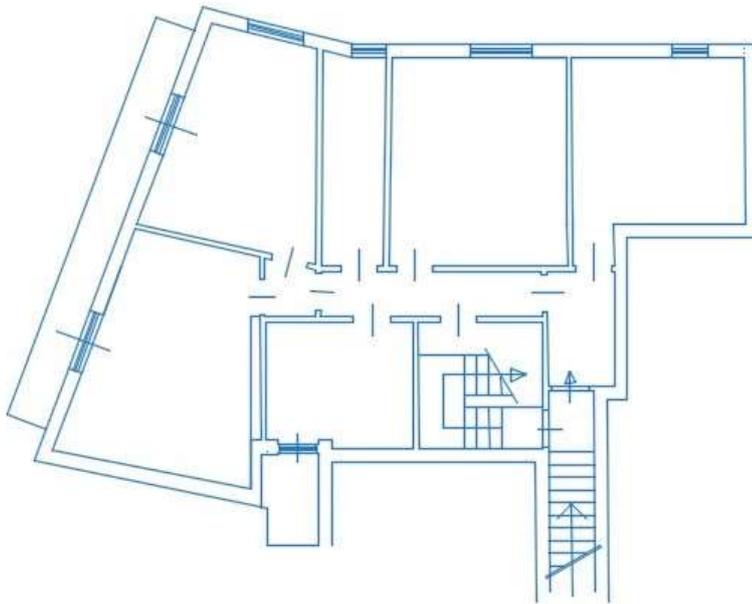


Al suo interno l'edificio presenta, come parti comuni alle unità immobiliari presenti nel fabbricato, un'area di un metro e mezzo circa da cui prende corpo un'ulteriore unica rampa di scala in marmo che porta al piano primo dove oltre l'immobile pignorato è presente un'altra unità immobiliare.





L'appartamento è composto da un ingresso, quattro vani, una cucina semi-abitabile, un corridoio, un sotto scala adibito a ripostiglio e un bagno.



Gli ambienti dell'appartamento al momento del sopralluogo risultano così distribuiti: da una porta di ingresso in legno di colore marrone, che nella sua parte centrale presenta un buco di circa 8 cm di diametro, si accede all'interno dell'appartamento in un vano ingresso di circa 3,6 m² di forma rettangolare.





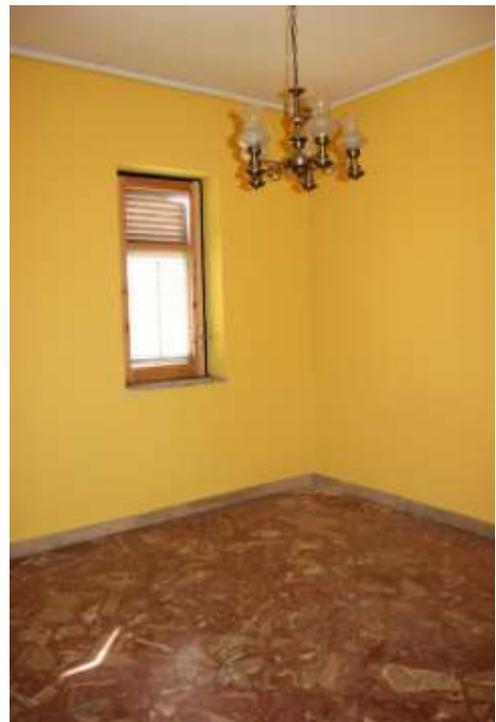
Porta di ingresso



Vano ingresso



Porta interna da cui si accede alla stanza attigua al vano ingresso



Stanza attigua al vano ingresso

Nella parete di fronte alla porta d'ingresso vi è una stanza di circa 15 m² illuminata da una finestra di 80 cm posta sulla parete opposta a quella in cui vi è aperto l'infisso interno; mentre nella parete di sinistra rispetto alla porta d'ingresso, in fondo quasi ad angolo con la parete consecutiva vi è un'altra porta dalla quale si passa dal vano ingresso al corridoio.





Accesso al corridoio dal vano ingresso



Corridoio

Sul corridoio si aprono le porte dei vari restanti vani e dei servizi di cui è composta l'unità abitativa. Il corridoio di forma rettangolare è delimitato da una porta interna posta in ciascuno dei lati corti mentre su quelli lunghi si aprono rispettivamente due porte per lato.

Nella parete destra del corridoio troviamo due porte che in ordine sequenziale, rispetto all'ingresso, fanno accedere: la prima, ad un vano di circa m^2 18 che prende luce da una finestra di cm1.30x1.50 posta nella parete opposta a quella in cui è realizzata la porta di accesso alla suddetta stanza;



Primo Vano a destra del corridoio



Primo Vano a destra del corridoio





Bagno



Particolare rivestimento bagno

mentre la seconda porta fa accedere ad un piccolo bagno di circa m^2 6 con vasca i cui sanitari sono posizionati tutti su un lato del vano, le pareti sono rivestite per metri lineari 2.40 di piastrelle dalle dimensioni 30x20 ed esso è illuminato da una finestra situata sul muro perimetrale frontalmente alla porta divisoria con il corridoio.

Con riferimento al vano ingresso, nella parete sinistra del corridoio vi sono due porte interne che fanno accedere la prima ad un sottoscala usato come ripostiglio e successivamente la seconda dal corridoio immette ad una cucina di circa m^2 9 le cui quattro pareti sono tutte piastrellate fino ad un'altezza di 1,55 con mattonelle bianche di 12x18 disposte con il lato lungo in orizzontale. Tale vano presenta a vista tutte le tubazioni degli impianti esistenti nell'appartamento. Nella parete di fronte all'accesso dal corridoio disposto in posizione specularmente opposta troviamo una porta finestra che si apre su una porzione di balconcino, delimitata da un elemento divisorio con la residua parte di balconcino di proprietà altrui che affaccia ad angolo sul prospetto principale.

Dal corridoio si arriva ad un piccolo disimpegno di circa m^2 1,3 creato con l'inserimento di una parete in cartongesso disposta in modo tale da far sì che il vano presente in planimetria catastale, come unica stanza con pareti non ortogonali, venga a realizzare due vani distinti le cui dimensioni sono rispettivamente di circa m^2 18 e di circa m^2 15, con aperture interne anch'esse separate. I due vani ottenuti così si presentano: il primo vano che ha un lato attiguo con quello della cucina, prende luce da una porta finestra che permette l'uscita in un balconcino di metri lineari 9,33 x 0,90 che prospetta sulla facciata laterale posta sulla Via Castrenze Di Bella. A tale balconcino si accede



anche da un'altra porta-finestra facente parte del secondo vano formatosi dalla suddivisione. Quest'ultima stanza ha una doppia esposizione data dalla sistemazione delle due aperture esterne quali la porta finestra e la finestra, realizzate nelle due pareti di muri perimetrali disposti a nord est del fabbricato.



Sottoscala adibito a ripostiglio



Sottoscala adibito a ripostiglio



Accesso alla cucina



Cucina



Porta-finestra cucina





Porzione di Balconcino della cucina



Particolare della porzione di Balconcino



Divisorio posto sul balconcino per delimitarlo



Vano (1) posto a nord-est



Porta finestra



Vano (2) posto a nord-ovest



Particolare impianto elettrico Vano (2)





Particolare infisso esterno Vano (2)



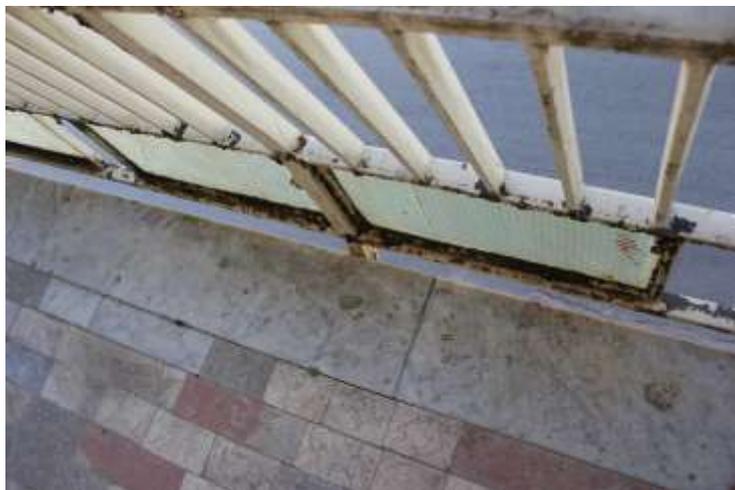
Particolare balconcino su via C. Di Bella



Particolare balconcino su via C. Di Bella



Balconcino su via C. Di Bella



Particolare pavimentazione del balconcino su via C. Di Bella

Il pavimento dell'ingresso, del corridoio e dei vani è in lastre di marmo rosso Verona mentre il pavimento del bagno è in gres porcellanato effetto marmo color marrone e quello della cucina invece è realizzato in gres porcellanato beige.

Tranne il bagno e la cucina tutte le pareti dei vani dell'appartamento sono intonacate e poi rifinite con pittura murale per interni.

L'appartamento presenta tutti gli infissi esterni in legno in discreto stato di conservazione con vetri camera, gli infissi interni sono in legno con vetrata centrale anch'essi in discreto stato di conservazione.

L'immobile presenta un impianto idrico il cui collettore ha le tubazioni in rame, un impianto di riscaldamento e un impianto elettrico da verificare.

L'appartamento costituente il lotto è privo di attestato di prestazione energetica.



Per quanto è stato possibile accertare alla data del sopralluogo, lo stato di manutenzione delle parti comuni della villetta come anche del prospetto principale sulla via Sammartino è discreto.

L'immobile, al netto dei muri esterni, misura circa m² 95 applicando un coefficiente del 15% si ha una superficie commerciale di circa m² 110

L'Unità abitativa oggetto della presente relazione di consulenza è ubicata in una palazzina situata in una zona centrale di espansione, nelle vicinanze del Municipio ed in prossimità del centro storico di Montelepre.

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

LOTTO UNICO, la cui identificazione nel catastrale urbano di Montelepre, che hanno l'esatta rispondenza formale sia ai dati indicati nell'atto di pignoramento, sia nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, risulta Foglio 2, Particella 720, sub 8, Categoria A/2, classe 3, vani 5,5, Superficie Catastale mq 110, Rendita € 244,28, intestato [REDACTED]

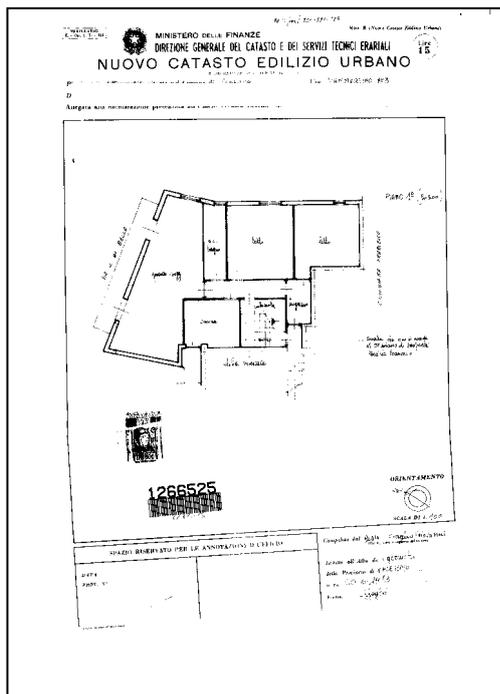
[REDACTED] alla quale è pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni con giusta atto di compravendita del 23.07.2008 in notar [REDACTED] di Palermo rep. N.50996/14478 trascritto il 24.07.2008_ ai nn. 45131/30257 da potere [REDACTED]

[REDACTED] ai quali era pervenuto giusta atto di compravendita del 30/05/2001 [REDACTED] trascritto a Palermo il 26/06/2001 ai nn. 27054/19521 da potere [REDACTED]

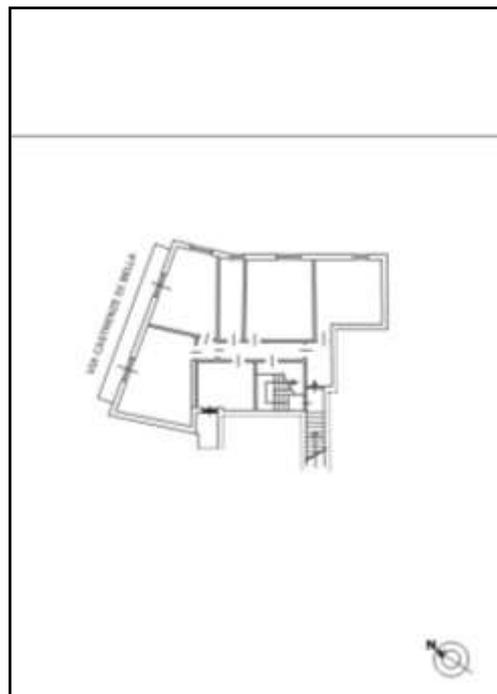
[REDACTED]. L'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto del pignoramento è stato edificato con giusta concessione edilizia n. 47 del 16/05/1966 rilasciata dal comune di Montelepre;

Lo stato reale dei luoghi rilevato dalla CTU non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, le difformità consistono nella divisione interna di una stanza con pareti non ortogonali in due vani distinti e la realizzazione di un piccolo disimpegno; come si evince dalle planimetrie di seguito riportate





Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto rilevato

Per eliminare le difformità servirà la presentazione di una CILA tardiva e il relativo deposito della nuova planimetria per la variazione catastale presso gli uffici catasto - agenzia del territorio.

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

Lotto unico: piena ed intera proprietà di appartamento ad uso abitazione ubicato in Montelepre (PA), via Sammartino n.3, piano primo; composto da una saletta d'ingresso circa di m^2 3,60 che permette di accedere, frontalmente alla porta d'ingresso, ad un vano rettangolare di circa m^2 15 illuminato da una finestra di cm 80x150, posta a destra sulla parete perimetrale e frontale alla porta da cui si entra.

Nella parete laterale sinistra della saletta d'ingresso è realizzato l'accesso ad un corridoio il quale immette per mezzo di infissi interni alle restanti stanze che compongono l'appartamento.

Nel lato destro del corridoio vi sono tre porte interne che fanno accedere, la prima ad un vano di circa m^2 18, che prende luce da una finestra di cm 130 x150, la seconda ad un bagno di forma quasi rettangolare di circa m^2 6 rivestito da piastrelle di dimensioni 20x30 ed illuminato da una finestra di cm 80x150 e successivamente la terza che fa accedere ad una stanza di forma trapezoidale di circa m^2 15 che prende luce da una finestra di cm 130 x 150 posta sulla parete di fronte l'infisso interno di accesso al vano e da una porta finestra di cm 135 x 250 che si apre su un balconcino largo cm 87



e lungo circa 9,5 metri. Tutte le finestre dell'appartamento sono realizzate sul prospetto Est e si affacciano su un agrumeto, mentre il balconcino si affaccia sulla via Castrenze Di Bella.

In fondo al corridoio si accede ad un vano di circa m² 18 che prende luce da una porta finestra di larghezza cm 120 che si apre sul balconcino di via Castrenze di Bella.

Nella parete sinistra del corridoio vi sono presenti altri due infissi interni. Il primo fa accedere ad un piccolo ripostiglio di circa m² 3 realizzato nel sottoscala mentre il secondo ad una cucina di forma rettangolare di circa m² 9 con le pareti piastrelate ad un'altezza di cm 155 con mattonelle bianche di cm 12x18, dotata di una piccola porzione di balcone di circa m² 2 delimitata da un divisorio che la separa da una proprietà aliena. Tale porzione di balcone si affaccia parzialmente sulla via Sammartino.

L'immobile confina ad ovest con via Sammartino, a nord con via C. Di Bella, ad est ed a sud con agrumeto di proprietà aliena ed è riportato al Catasto Fabbricati del comune di Montelepre Foglio 2, Particella 720, sub 8, Categoria A/2, classe 3, vani 5,5, Superficie Catastale mq 110, Rendita Catastale € 244,28

; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto i due vani che si affacciano sul balconcino di via C. Di Bella sono ottenuti dalla divisione di un vano unico inoltre al comune di Montelepre non esiste rilasciata concessione edilizia né la relativa abitabilità.

Tali abusi a parere dell'esperto stimatore sono sanabili con la presentazione di una CILA tardiva a sensi della legge regionale 16/2016.

Superficie commerciale del lotto metri quadri.

PREZZO BASE euro € 42.025,15

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

Dall'esame del fascicolo in atti della procedura esecutiva, dall'analisi della documentazione catastale e ipocatastale, in ordine alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento costituito dal LOTTO identificato nel comune di Montelepre (codice: F544) Foglio 2, Particella 720, sub 8, Categoria A/2, classe 3, vani 5,5, Superficie Catastale mq 110, Rendita € 244,28, intestato alla

. Tale bene è pervenuto alla per la quota dell'intero in piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni con giusta atto di compravendita del 23.07.2008 in notar di Palermo trascritto il 06 agosto 2008 repertorio n.49859 da



- che il 16/10/1971 è stato rilasciato dal sindaco del comune di Monteplepre certificato di abitabilità n° 4439/1971;
- che in data 22/06/1973 è stata presentata dal geom. [REDACTED], al Nuovo Catasto edilizio Urbano, l'ultima planimetria in atti dell'immobile situato nel comune di Monteplepre in via Sammartino n.3 piano 1.

Pertanto si può confermare che sotto il profilo edilizio ed urbanistico il bene pignorato è regolare anche se esiste una difformità planimetrica interna tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto e catastale.

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

L'appartamento attualmente è in possesso del custode giudiziario Avv. [REDACTED]

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

Sul bene, oggetto della presente procedura espropriativa, grava una ulteriore ipoteca legale a favore di Serit Sicilia S.p.a., ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, per il montante di € 96.115,92.

Sul bene non esistono vincoli storico-artistici.

Il bene fa parte di un edificio di cui non esiste la costituzione di un condominio ne esiste divisione in millesimi.

Dai registri immobiliari non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Sul bene pignorato gravano, per la regolarizzazione della diversa disposizione interna e la relativa regolarizzazione catastale oneri per euro 3.500,00 tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di base d'asta.

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

Dalle ricerche effettuate risulta che 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.

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



L'immobile in oggetto non risulta gravato di spese condominiali ne risultano ulteriori procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione non rispecchiano quelle della categoria A/2 nel quale è stato catastato, infatti è una costruzione in cui mancano due bagni e non vi è divisione tra la zona giorno e la zona notte.

Per ricavare il valore dell'immobile adotteremo la media ponderata delle varie valutazioni con i metodi sotto elencati

- Valutazione ricavata dalla redditività:

la redditività in base alla banca dati dell'agenzia delle entrate OMI ovvero il reddito locativo annuo degli immobili nel comune di Montelepre situati tra la zona sviluppo centro urbano ed il centro urbano, ove è posto il fabbricato di cui fa parte unità immobiliare, viene quantificato al metro quadrato da € 19,20 a € 24,00, considerando ciò nella valutazione si adotterà un coefficiente intermedio tra i valori di riferimento della banca dati delle quotazioni immobiliari di € 21,00 mq quindi per mq commerciali 110 il reddito annuo è $(21,00 \times 110)$ euro 2.310

Tale reddito capitalizzato al 5% nel ventennio dà un valore all'immobile di € 46.200,00.

- Valutazione ricavata dal reddito catastale.

In caso di rogito notarile, per calcolare il valore minimo dichiarabile stabilito dall'Agenzia delle Entrate sul quale calcolare il valore, per l'applicazione delle imposte, non soggetto ad accertamento, viene utilizzato il reddito catastale moltiplicato per 110; essendo il reddito catastale dell'immobile in oggetto euro 244,28 il valore da dichiarare in caso di vendita sarà $(244,28 \times 110)$ euro 26.870,80.

- Valutazione secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), aggiornata al primo semestre del 2022, nella zona ove è ubicato il bene oggetto di CTU, (cioè tra la zona sviluppo centro urbano ed il centro urbano) il valore delle abitazioni civili va da € 430,00 m² a € 600,00 al m². Il bene in oggetto di valutazione essendo un appartamento in discrete condizioni può assumere un valore di € 500,00 al m². Attenendosi a detto valore di riferimento, il calcolo per la stima del bene, sarà ottenuto moltiplicando 500,00 per la superficie commerciale di 110 m².

La valutazione sarà di € 55.000,00.

- Valutazione secondo le quotazioni rilevate nelle agenzie immobiliari.

Dalle pubblicità effettuate dalle agenzie immobiliari per la vendita di appartamenti nella medesima zona si rileva che il valore medio di mercato pubblicizzato dalle agenzie è ottenuto calcolando la somma dei prezzi di vendita $(100.000,00+75.000,00)$ uguale a €175.000,00 diviso la somma dei



relativi metri quadri cioè (130+100) mq 230. Da tale operazione si ha un valore a metro quadro di euro 760,86.

Quindi per calcolare il valore del bene oggetto della CTU si moltiplica il valore a metro quadro trovato di € 760,86 per i metri quadri di superficie commerciale dell'immobile che è mq 110 ottenendo cioè euro 83.694,60.

La media ponderata tra le sopra riportate valutazioni è:

$(46.200,00+26.870,80+55.000,00+83.694,60): 4 =$ euro 52.941,35

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE	€ 52.941,35
DEDOTTE LE SPESE PER LA	
REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	€ 3.500,00
IL PREZZO DI MERCATO OTTENUTO (€ 52.941,35 – € 3.500,00) =	€ 49.441,35

Per rendere appetibile l'acquisto all'asta di detto bene l'importo da porre a base d'asta sarà ridotto del 15%. Per cui l'importo da porre a base d'asta sarà: $(€ 49.441,35 - € 7.416,20) = € 42.025,15$

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

L'immobile è stato pignorato in piena proprietà.

6. CONCLUSIONI

L'appartamento, di cui ha piena proprietà la signora [REDACTED], sito in Montelepre (Pa), via Sammartino n. 3 in prossimità con via Castrenze Di Bella, posto al piano primo di un Palazzo di 2 piani privo di cabina ascensore, **composto da quattro vani ed accessori, per complessivi 5.5 vani catastali**, formato da ingresso, corridoio di disimpegno, 4 camere, una cucina, un wc con bagno e un ripostiglio con superficie commerciale pari a 110 m² ha un valore a Base d'asta = € 42.025,15

Il C.T.U.

Arch. Floriana Di Lorenzo

