

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Presidente sezione: Dott. Gianfranco Pignataro**

**R.G.Es. n.466/2022**

promossa da

**CURATELA DEL FALLIMENTO**

contro



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO 1: Immobile "A" (foglio 47, part. 3016, sub. 85)**  
**sito a Palermo in via Castellana n.64, piano sesto**



Palermo, 17/02/2024.

Il CTU

Arch. Calogero Butticiè

Architetto Calogero Butticiè

cell. 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com - pec: calogero.buttice@archiworldpec.it

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

- |   |      |   |
|---|------|---|
| 1. Premessa ed oggetto della procedura        | pag. | 2 |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. | 2 |
| 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato  | pag. | 3 |

## **1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Con provvedimento del 09/05/2023 il Presidente di sezione Dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto Arch. Calogero Butticè, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare promossa da Curatela del Fallimento Charter Service S.r.l. contro [REDACTED], conferendo all'esperto l'incarico per la stima dei beni per 1/2 indiviso di proprietà, della presente procedura esecutiva, oggetto dell'Atto di pignoramento del 28/11/2022 e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 15/12/2022 ai numeri 60555/48360; ossia:

**1) ½ indiviso di appartamento sito in Palermo, via Castellana n.64, piano 6 a sx, edificio C, int. 14, scala E, categoria A/2, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 47, particella 3016, sub 85 e relativo posto auto assegnato ubicato all'interno dell'atrio condominiale.**

**2) ½ indiviso di appartamento sito in Palermo, via Serradifalco n. 123, piano 8, categoria A/2, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 50, particella 136, sub 22**

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

11/05/2023 Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

22/06/2023 Deposito Modulo di controllo documentazione

03/07/2023, alle ore 16,10 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile di via Serradifalco n. 123, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Maria Sclafani, il

sig. [REDACTED] e il sottoscritto Esperto.

10/07/2023, alle ore 16,10 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile di via Castellana n.64, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Maria Sclafani, il sig. [REDACTED] e il sottoscritto Esperto

Il sottoscritto procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dell'immobile in oggetto, annotando le caratteristiche e verificandone la conformità rispetto alla planimetria catastale.

18/12/2023 presso Ufficio Edilizia e Condonò Edilizio del Comune di Palermo presa visione documentazione inerente all'immobile in oggetto.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

*CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, è emerso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservazione dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sui beni pignorati.
- le certificazioni risalgono ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 22/06/2023.in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

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

I beni immobili oggetto di esecuzione risultano individuati nell'atto di pignoramento:

**1) Appartamento sito in Palermo, via Castellana n.64, piano 6 a sx, edificio C, int. 14, scala E, categoria A/2, distinto al catasto fabbricati Comune Palermo al foglio 47, particella 3016, sub 85 e relativo posto auto assegnato ubicato all'interno dell'atrio condominiale.**

Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato sig. [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per la quota 1/2 indivisa della piena proprietà in forza dell'Atto di Compravendita del 18/05/1978 a rogito del Dott. Francesco Giambalvo Notaio in Palermo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data --/--/1978 n. reg. part. 16113, da potere del sig. [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED].

**2) Appartamento sito in Palermo, via Serradifalco n. 123, piano 8, distinto al catasto fabbricati Comune Palermo foglio 50, p.lla 136 sub. 22**

Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati sig. Motisi Francesco nato a Palermo (PA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per la quota 1/2 indivisa della piena proprietà in forza dell'Atto di Compravendita del 14/06/1996 a rogito del Dott.ssa Lucia Scoma Notaio in Palermo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 21/06/1996 ai nn. 22287/17043, da potere del sig.r [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED].

Gli identificativi catastali degli immobili al punto 1) e 2) indicati nell'atto di pignoramento risultano individuati chiaramente e sono corretti rispetto alla situazione attuale rispetto alla situazione attuale.

### **FORMAZIONE LOTTI:**

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione del bene pignorato, sulla base delle ricerche catastali, del sopralluogo effettuato e della documentazione acquisita, si procederà, ai fini della vendita, alla formazione di due lotti 1 e 2, e gli immobili in oggetto saranno identificati tramite una lettera dell'alfabeto "A" e "B".

### **LOTTO 1:**

**IMMOBILE "A"** 1/2 indiviso della piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Castellana n.64, edificio C, piano 6, scala E, int. 14.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA),

Dati identificativi: Foglio 47, Particella 3016 sub.85,

Dati di classamento: categoria A/2, Classe 7, Consistenza 6 vani

Superficie Catastale: totale 128 mq, escluso aree scoperte 121 mq

Rendita: € 464,81

Confini: Confina a Ovest con proprietà aliena, a Est con corpo scala e appartamento di proprietà aliena, a Nord con atrio interno e a Sud con stradella di accesso al box.

### **LOTTO 2:**

**IMMOBILE "B"** 1/2 indiviso della piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Serradifalco n. 123, piano 8

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA),

Dati identificativi: Foglio 50, Particella 136 sub.22

Dati di classamento: categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7,5 vani

Superficie Catastale: totale 152 mq, escluso aree scoperte 141 mq

Rendita: € 581,01

Confini: Confina Sud-Ovest con la via Serradifalco, a Nord-Ovest con la via Alfredo Casella, a Sud-Est con l'appartamento confinante di proprietà aliena,

e il vano scala condominiale, a Nord-Est con il condomino confinante di via Alfredo Casella

**Data la formazione di più lotti, si provvederà a redigere la relazione di stima per ciascuno lotto.**

**Pertanto, nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima dell'Immobile “A” del Lotto1.**

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

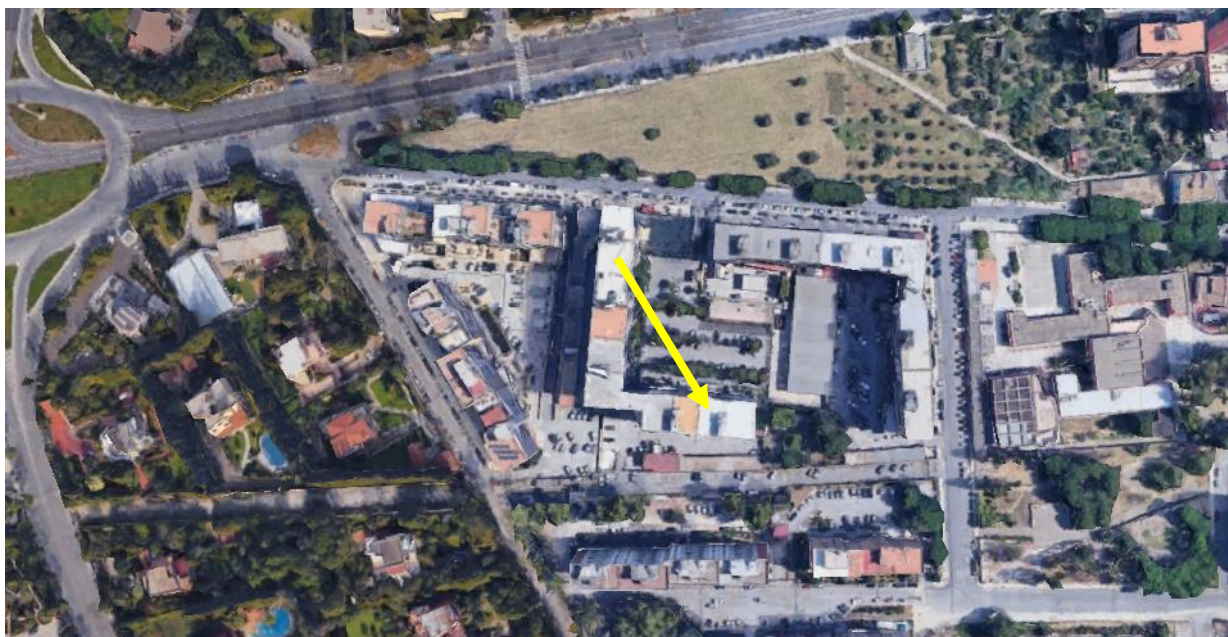
#### **DESCRIZIONE LOTTO 1 IMMOBILE “A”**

**Descrizione della zona:** L’immobile “A” fa parte di un condominio costituito di due edifici A-B) e C) situati in via Castellana n.64, in zona territoriale omogenea “B4b” (parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo anni 50) da variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo. La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici

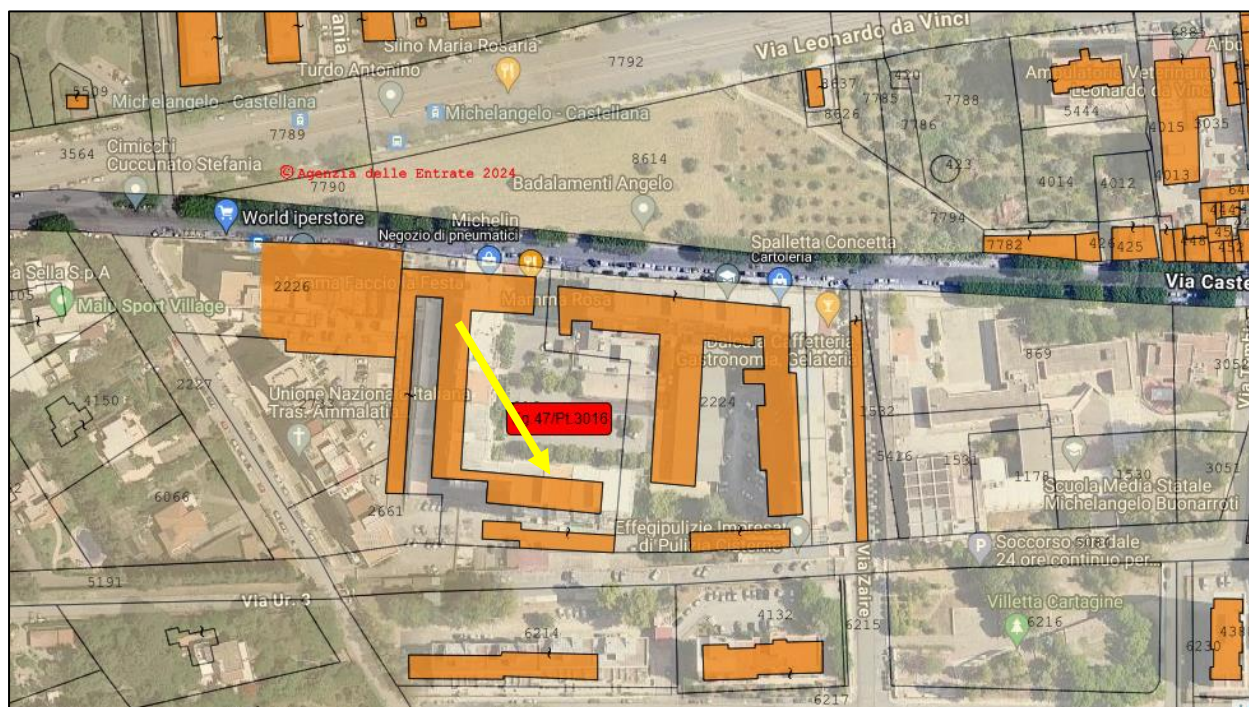
**Individuazione della zona fabbricato di cui fa parte il bene pignorato:**



## Individuazione fabbricato:



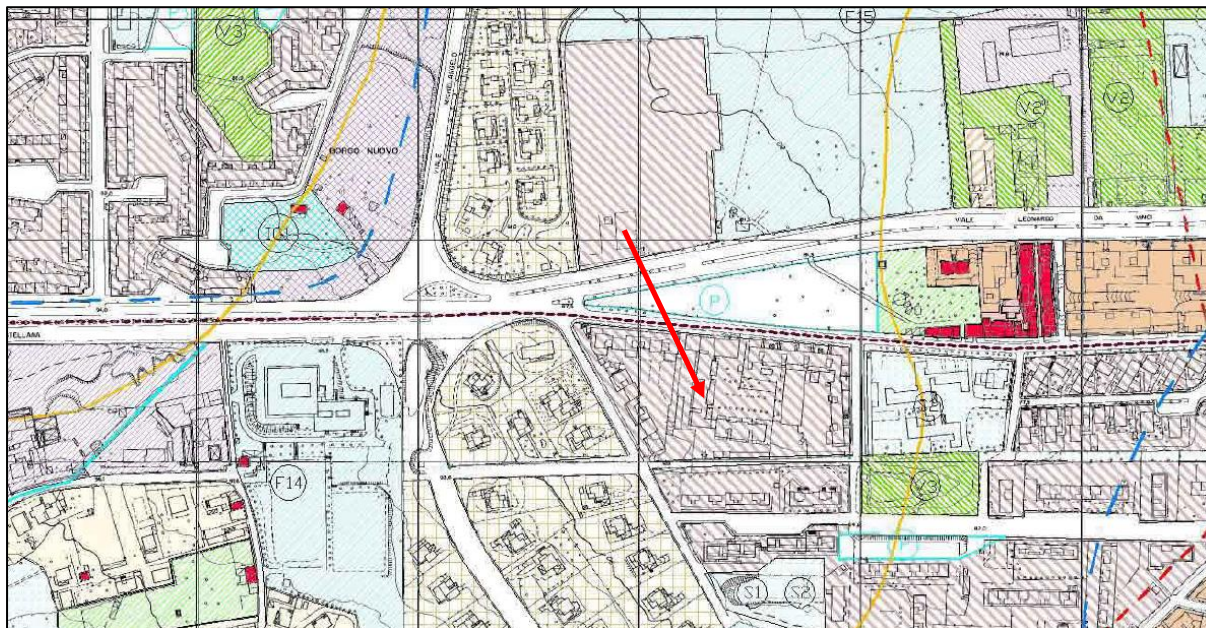
## Raffronto foto satellitare con estratto mappa:



## Estratto Variante Generale al P.R.G. del Comune Palermo:



**B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.



**Accessi:** L'immobile "A" è ubicato nell'edificio C) di fronte nell'atrio accessibile dal civ. 64 di via Castellana al Comune di Palermo, al piano 6 a sx salendo la scala E, interno 14.

### Descrizione dell'edificio:

L'immobile A è ubicato in un condomino composto di due edifici denominati uno A-B) a destra nell'atrio con tre scale A, B, C con ascensori per due appartamenti a piano, dal rialzato all'ottavo, ad eccezione della scala B con un solo appartamento di piano rialzato, n.18 box ed un corpo basso prospiciente sulla via Castellana, e l'altro edificio denominato C) (dov'è ubicato l'immobile "A") di fronte nell'atrio con due scale D e E con due appartamenti a piano, dal rialzato all'ottavo e n.8 box.



I due edifici hanno in comune l'atrio su cui prospettano in parte, destinato a parcheggio auto e di uso esclusivo.

Gli edifici A, B) e C) sono realizzati con struttura intelaiata in cemento armato con solaio latero-cementizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. La copertura è a terrazzo non praticabile.

Lo stato di manutenzione generale dei fabbricati è buono.

### **Vista complessiva Condominio di via Castellana civ. 64**



### **Descrizione dell'Immobile "A":**

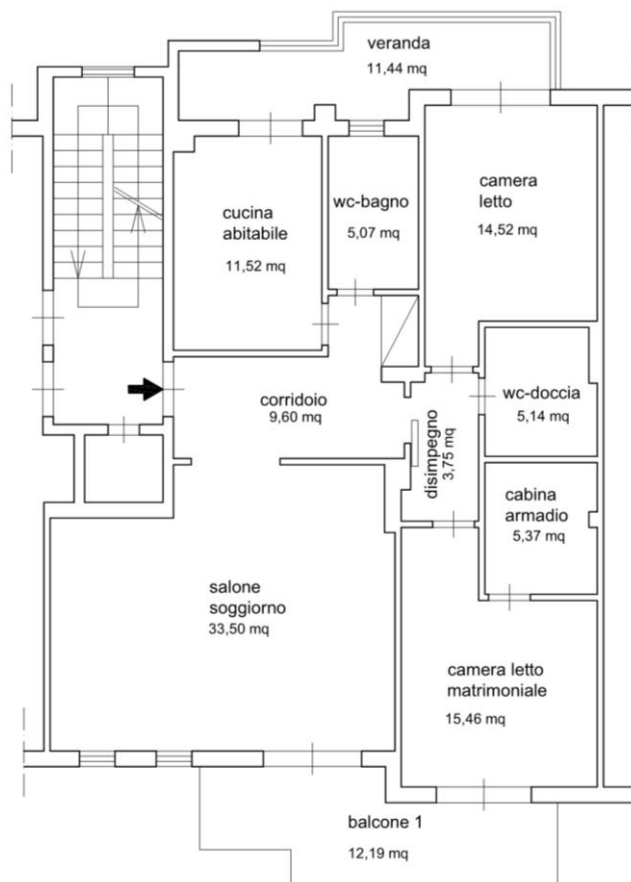
L'immobile "A" presenta doppia esposizione, è composto da un ingresso su corridoio, un salone-soggiorno pari a due stanze, cucina abitabile, un wc-bagno, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale con cabina-armadio, una cameretta, wc-doccia, un balcone, una veranda.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno al di fuori del wc doccia e cabina-armadio. L'Immobile "A" presenta una pavimentazione in gres porcellanato effetto legno in tutti gli ambienti. Gli infissi esterni sono di tipo a battenti in alluminio anodizzato a taglio termico con tapparelle avvolgibile. Le porte interne sono in legno.

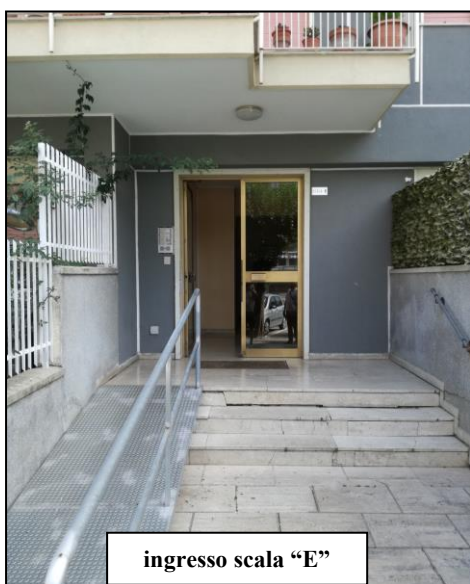
L'Immobile è dotato di impianti elettrici e idrico sotto traccia.

L'Immobile "A" si trova in un ottimo stato generale di manutenzione.

## Planimetria rilievo Immobile "A"

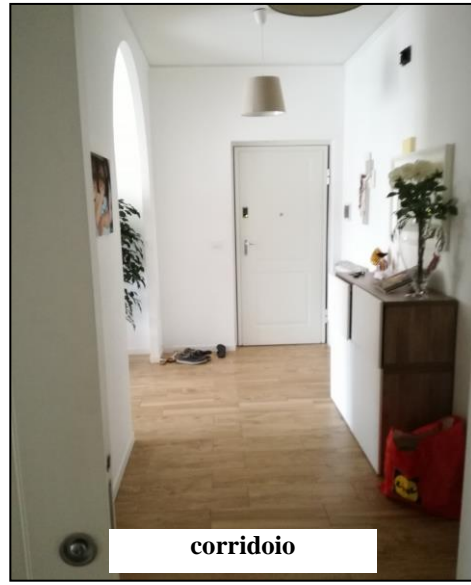


## Rappresentazione fotografica immobile "A"





**corridoio**



**corridoio**



**salone soggiorno**



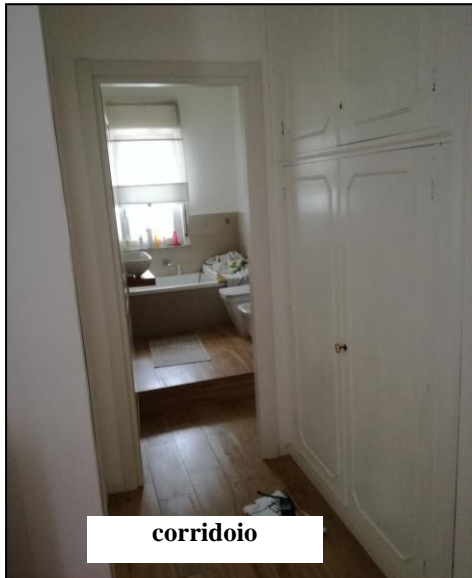
**salone soggiorno**



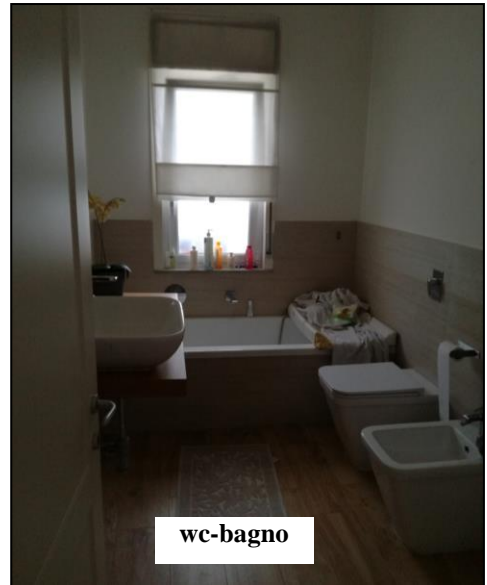
**balcone**



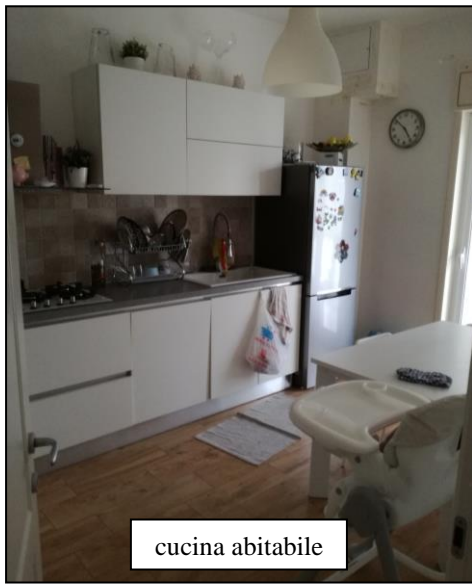
**balcone**



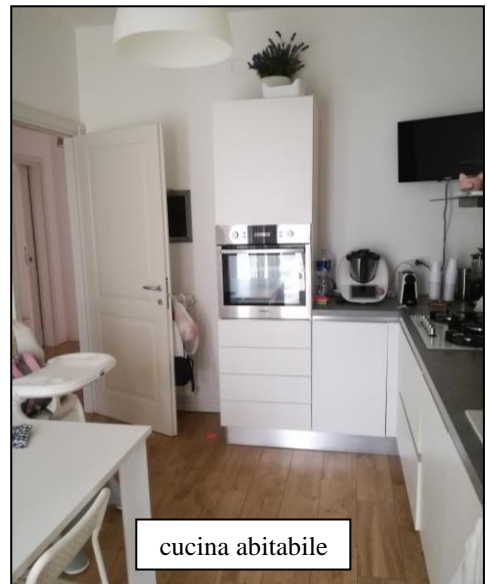
corridoio



wc-bagno



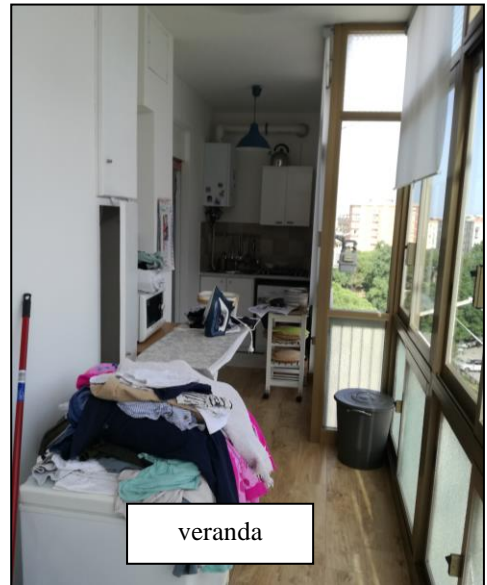
cucina abitabile



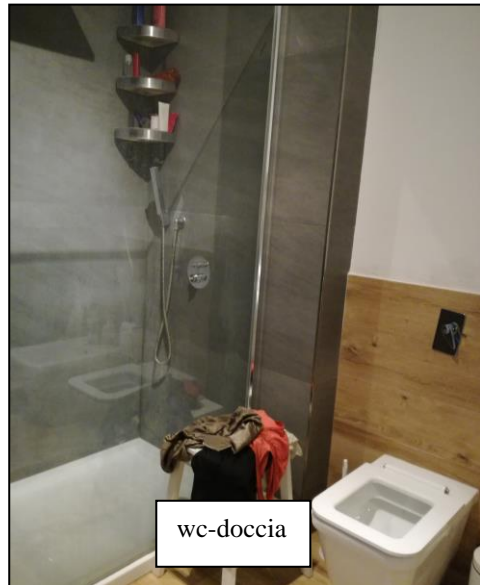
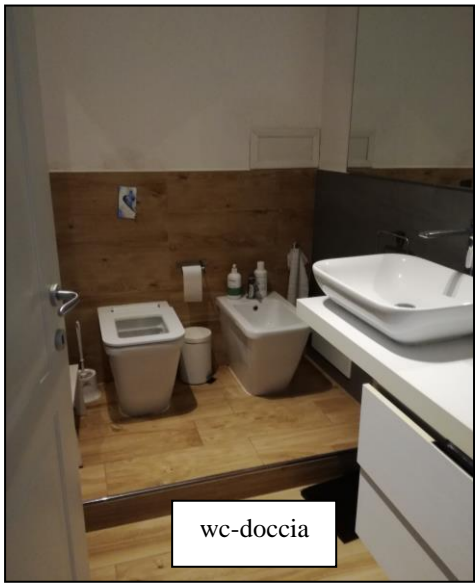
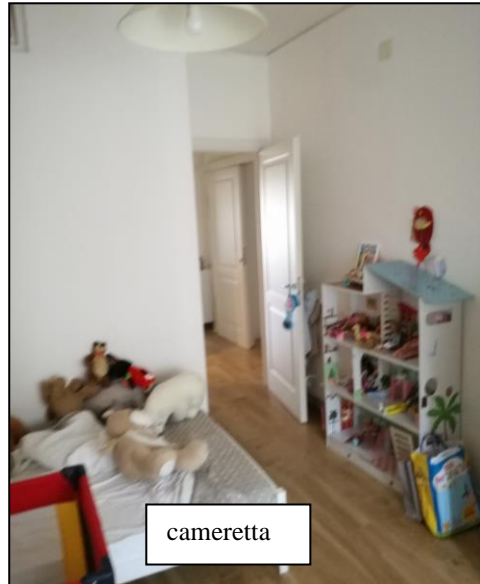
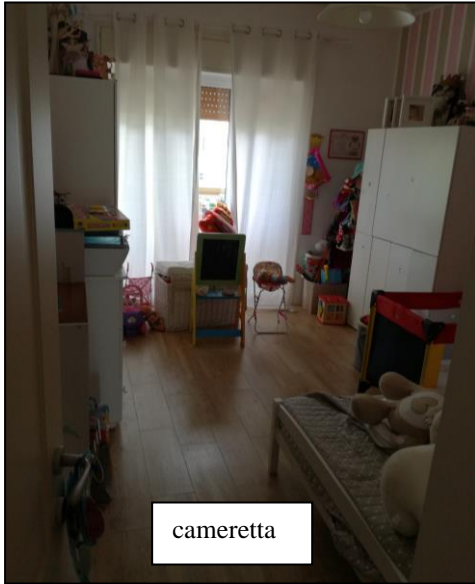
cucina abitabile



veranda



veranda





### **Consistenza dell'Immobile "A"**

La stima delle consistenze è basata sui criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/98; le superficie considerate sono la superficie lorda, la superficie utile e la superficie commerciale di seguito definite e calcolate sulla base dei rilievi metrici.

**Superficie utile o netta dell'Immobile "A":** Area all'interno di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, sono incluse gli spessori delle zoccolature, le superficie delle

sotto finestre, le superficie di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri.

### **Superficie netta Immobile “A” (stato di rilievo)**

<b>Immobile “A”</b>	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Altezza utile (mt)</b>
corridoio	9,60	2,90
cucina abitabile	11,52	2,90
salone-soggiorno	33,50	2,90
camera da letto matrimoniale	15,46	2,90
cabina armadio	5,37	2,90
camera letto	14,52	2,90
disimpegno	3,75	2,90
wc doccia	5,14	2,90
wc bagno	5,07	2,90

**superficie netta totale immobile “A”      mq 103,93**

### **Superficie coperta o lorda Immobile “A”:**

è determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non.

### **Superficie Commerciale Immobile “A”:**

è rappresentata nel caso che si tratti d’Immobile avente destinazione residenziale, dalla somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)

<b>Immobile "A"</b>	<b>superficie lorda (mq)</b>	<b>coefficiente di ragguglio</b>	<b>superficie commerciale (mq)</b>
vani principali e accessori diretti	120,10	1,00	120,10
balcone	12,19	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	3,66
veranda	11,44	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	3,43

**Superficie Commerciale Immobile "A"**

**Totale 127,19 mq**

**Stato di manutenzione dell'Immobile "A":** L'Immobile presenta ottime condizioni d'uso e di manutenzione

**Attestazione di prestazione energetica:**

L'Immobile "A" non è dotato di A.P.E.

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

**Dati catastali attuali:** Il bene "A" risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 47, p.lla 3016, sub. 85, cat. A/2, consistenza 6 vani, intestato a [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] e



██████████ nata a Palermo (PA) il ██████████ per 1/2 ciascuno dell'intera proprietà.

**Storia catastale:** Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

09/08/2010 – Variazione toponomastica

01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

30/06/1987 – Impianto meccanografico

**Altri intestatari catastali nel ventennio:**

*nessuno*

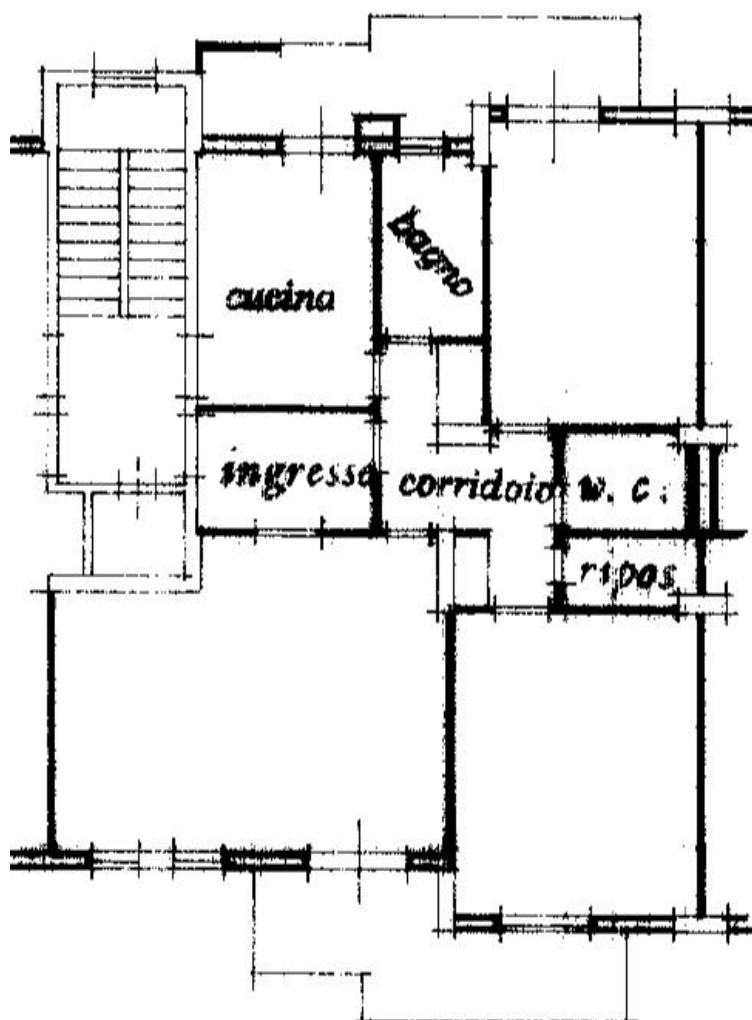
**Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali:** I dati indicati nell'Atto di pignoramento, nella Nota di trascrizione e nell'Atto di acquisto (con riferimento al foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

**Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:** Durante il sopralluogo del 03/07/2023, il C.T.U. ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

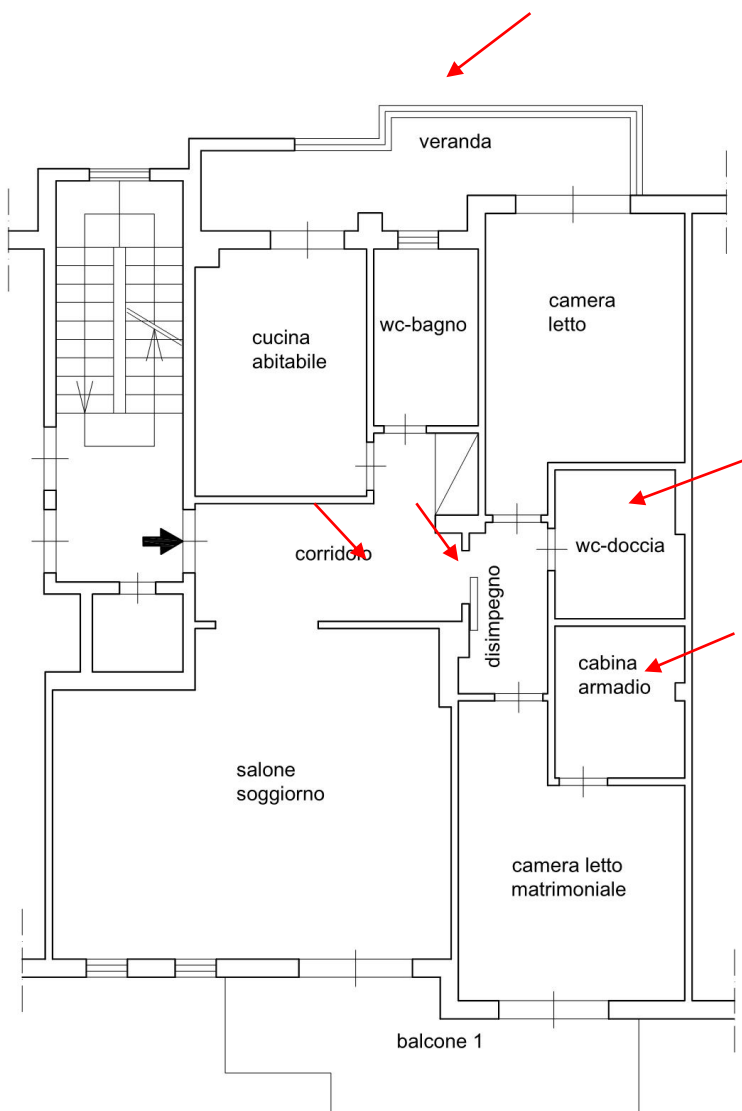
- soppresso il doppio ingresso
- il vano ingresso è stato unito al corridoio.
- il balcone della cucina è stata chiusa a veranda.
- il wc-doccia è stato ingrandito riducendo la camera da letto.
- nella camera da letto matrimoniale è stata creazione di una cabina armadio eliminando il ripostiglio.

## Confronto tra Planimetria Catastale e Planimetria di Rilievo:

### Planimetria catastale del 20/12/1976



### Planimetria stato di rilievo



Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando, tramite un tecnico abilitato, una richiesta di variazione catastale (DOCFA) presso l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

**del lotto.**

**LOTTO 1:** 1/2 indiviso della piena proprietà dell'Immobile "A" ubicato in Palermo, via Castellana n. 64, piano 6°, scala E; interno 14, composto da un ingresso su corridoio, un salone-soggiorno pari a due stanze, cucina abitabile, disimpegno, un wc-doccia, una camera da letto matrimoniale con cabina-armadio, una cameretta, wc-bagno, un balcone, una veranda.

**Confini:** Confina a Ovest con proprietà aliena, a Est con corpo scala e appartamento di proprietà aliena, a Nord con atrio interno e a Sud con stradella di accesso al box.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in quanto:

- soppresso il doppio ingresso nella cucina
- il vano ingresso è stato unito al corridoio.
- il balcone della cucina è stata chiusa a veranda.
- il wc-doccia è stato ingrandito riducendo la camera da letto.
- nella camera da letto matrimoniale è stata creazione di una cabina armadio eliminando il ripostiglio.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando, tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione catastale (DOCFA) presso l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "A", viene stimato a

**€ 6.500,00** (importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

**PREZZO BASE ASTA 1/2 QUOTA INDIVISA IMMOBILE "A": € 70.000,00**

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Ipotecario depositato il 18/01/2023 dalla Curatela del Fallimento della Charter Service s.r.l.;

- L'immobile "A" è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] e alla moglie [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, con atto di compravendita del 18/05/1978 in notaio Dott. Francesco Giambalvo in Palermo, rep. 145031, trascritto il 1978 al n. part. 16113 da potere di: [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED]

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

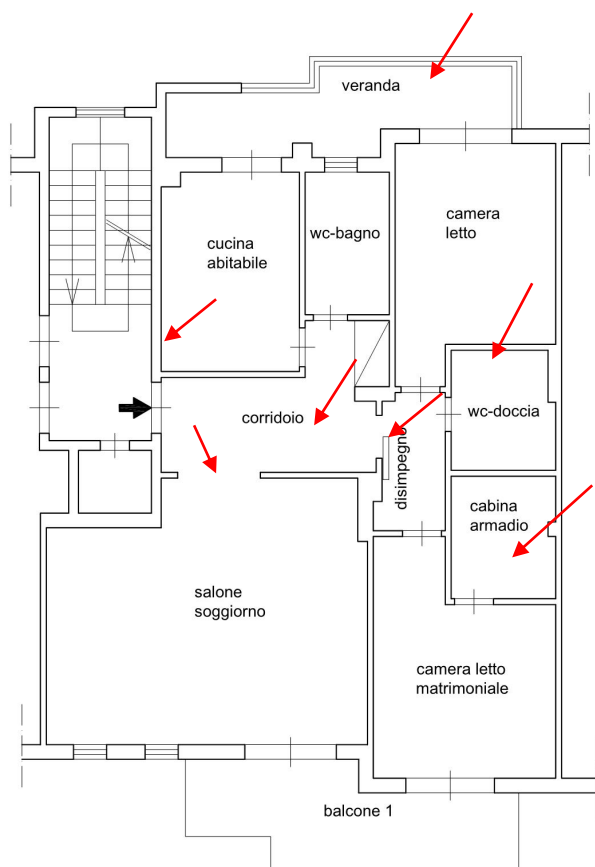
Sulla base di quanto verificato attraverso le indagini svolte è emerso che:

- L'immobile "A" fa parte di un edificio, ricadente secondo la Variante Generale al P.R.G. vincente del Comune di Palermo, in zona territoriale omogenea "B4b" (parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo anni 50)
- Il fabbricato è stato costruito con giusto progetto approvato il 17/07/1972, autorizzato con licenze edile n. 318 del 09/04/1973, progetto di variante approvato il 01/07/1973, autorizzato con licenza edile n. 752 del 09/08/1973, progetto di variante approvato il 11/07/1974, autorizzato licenza edile n. 1155 del 27/11/1975 e dichiarato Abitabile con giusto rilascio del certificato n. 20196 nel 27/12/1976.

Lo stato di fatto dell'Immobile "A" non risulta conforme al progetto di variante approvato dal Comune di Palermo il 11/07/1974.

## Confronto tra Planimetria di Rilievo e Planimetria di progetto di variante:

### Planimetria di rilievo:



### Planimetria di progetto di variante



### Diffinità riscontrate tra lo stato di rilievo e il progetto di variante:

- soppresso il doppio ingresso nella cucina
- il vano ingresso è stato unito al corridoio.
- il balcone della cucina è stata chiusa a veranda.
- il wc-doccia è stato ingrandito riducendo la camera da letto.
- nella camera da letto matrimoniale è stato creazione di una cabina armadio eliminando il ripostiglio.

- La diversa distribuzione interna con demolizione e ricostruzioni di tramezzi non portanti e spostamento porte interne, possono essere regolarizzate con la presentazione al Comune di Palermo di una C.I.L.A. tardiva (ai sensi della L.R. n.16/2016) e Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) (art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n.380)

- La veranda del balcone di retro-prospetto della cucina abitabile può essere regolarizzata (art. 20 della L.R. n.4 del 2003).

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "A", viene stimato a

**€ 6.500,00** (importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

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

Il bene pignorata, risultava alla data del sopralluogo occupato dal figlio del debitore con la propria famiglia

**Determinazione indennità di occupazione:**

Per procedere alla quantificazione dell'indennità di occupazione, il sottoscritto ha preso come riferimento la superficie di rilievo dell'immobile ed ha considerato lo stato di fatto dello stesso emerso durante il sopralluogo.

Il metodo utilizzato per determinare il valore, è stato quello di utilizzare una stima sintetica comparativa che si basi sulla comparazione di valori di locazione di fabbricati analoghi attraverso la ricerca delle quotazioni pubblicate dai siti web specialistici (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare nonché informazioni assunti dalle agenzie immobiliari della zona). Risulta che il valore di locazione (€/mq) per immobili analoghi a quello in oggetto con discreto stato di conservazione e

stessa tipologia, ricadente nella stessa zona si assestano su un valore medio di 6,5 €/mq.

Si ritiene pertanto congrua, una richiesta di indennità di occupazione mensile corrispondente al valore unitario per la superficie catastale ossia:

6,5 €/mq x 127,19 mq = 826,73 €/mensile.

in cifra tonda **830,00 €/mese**

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

Nel ventennio l'Immobile "A" ha formato le seguenti formalità, come da Certificato Ipotecario depositato il 18/01/2023.

**-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non ci sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

**- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

Sulla scorta della documentazione in atti si riportano, in ordine cronologico le formalità pregiudiziale gravanti sul bene pignorato:

- **Trascrizione nn. 60555/48360** del 15/12/2022 nascente da Pignoramento notificato il 28/11/2022, dal U.N.E.P. Corte d'Appello Palermo n.rep. 239 a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA CHARTER SERVICE S.r.l. con sede in Palermo, contro [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], (il pignoramento grava su 1/2 indiviso della piena proprietà dell'immobile "A" sito in Palermo, via Castellana n.64 riportato in catasto fabbricati Comune Palermo al foglio 47, part. 3016 sub. 85)

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

L'Immobile "A" in esame non ricade su suolo demaniale

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'Immobile "A" esaminato.

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

Vi sono spese condominiali scadute non pagate per le quote ordinarie per un totale di € 983,60, per le quote straordinarie per un totale di € 1.950,04.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile "A" in oggetto è stato utilizzato il metodo Sintetico-Comparativo, basate sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato.

**Metodo Sintetico-Comparativo:** Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'Immobile "A" e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quale stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso gli



operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con ottimo stato di conservazione e della stessa tipologia, ricadenti nella stessa zona, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili:

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio per il Comune di Palermo, “*Zone E21 Suburbana/ BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO*”. con stato di conservazione normale tipologia civile abitazione, sono compresi tra minimo di **€/mq 1.050** ed un massimo di **€/mq 1.400**.

- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona “*BAIDA ANGELICO DA VINCI RUGGIERI CASTELLANA MICHELANGELO*” per la tipologia “Abitazione in stabili di 1° fascia”, valori di mercato compresi tra un minimo **€/mq 1.081**, un medio **€/mq 1.340** e un massimo di **€/mq 1.599**.

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra **€/mq 1.378,15** e **€/mq 2.083,34**.

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all’ubicazione, all’anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, sono stati inoltre considerati quegli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un’eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato.

L’immobile “A” complessivamente si presenta in ottimo stato di conservazione.

Per quanto sopra detto, si ritiene che il valore unitario a mq che si possa attribuire all’Immobile “A” sia pari ad **€/mq 1.500,00**

Il valore di mercato dell'Immobile "A" oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale determinato:

$$\text{€}/\text{mq } 1.500,00 \times \text{mq } 127,19 = \underline{\underline{\text{€ } 190.785,00}}$$

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Al valore sopra indicato vanno detratto i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. (C.I.L.A. tardiva, S.C.A., art. 20 veranda, DOCFA, ...)

$$\text{€ } 190.785,00 - \text{€ } 6.500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 184.285,00}}$$

Al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione pari al 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile).

$$\text{€ } 184.285,00 - \text{€ } 9.214,25 = \underline{\underline{\text{€ } 175.070,75}}$$

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

Il pignoramento ha per oggetto 1/2 di quota indivisa della piena proprietà dell'immobile in oggetto. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura ossia l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore esattamente pari alla quota 1/2.

Pertanto si procede alla valutazione della rispettiva quota di 1/2 indivisa in capo all'esecutato

valore di mercato della quota 1/2 indivisa dell'immobile "A":

$$1/2 \text{ quota indivisa:} \quad \text{€ } 175.070,75 / 2 = \text{€ } 87.535,37$$

Si applica una ulteriore decurtazione pari al 20% poiché trattasi di una quota indivisa di difficile vendita.

decurtazione 20%: € 87.535,37 – € 17.507,07 = **€ 70.028,30**

**Il prezzo base d'Asta di 1/2 della quota indivisa dell'Immobile "A"**

**che si propone sarà pari,**

**in cifra tonda, ad € 70.000,00.**

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.mo Presidente Gianfranco Pignataro, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 17/02/2024

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice

## **ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica immobile "A"
2. Elaborati catastali Immobile "A"  
(visura storica per Immobile, estratto di mappa, planimetria catastale)
3. Planimetria di rilievo Immobile "A"
4. Atto di Compravendita del 18/05/1978 rep. 145031
5. Progetto di variante approvato il 11/07/1974 del 08/11/1974
6. Rapporto tecnico per l'Abitabilità del 17/12/1976
7. Abitabilità del 27/12/1976
8. Estratto quote ordinarie e straordinarie insolute