

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 2: Immobile "B" (foglio 50, part. 136, sub. 22)
sito a Palermo in via Serradifalco n.123, piano ottavo



Palermo, 17/02/2024.

Il CTU

Arch. Calogero Buttice

Architetto Calogero Buttice

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 oggetto di pignoramento, 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 Condoni Edilizi del Comune di Palermo presa visione documentazione richiesta

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. [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 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 dei beni pignorati, sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati 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 la 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 "B" del Lotto2.

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

DESCRIZIONE LOTTO 2 IMMOBILE "B"

Descrizione della zona: L'immobile "B" fa parte di un condominio costituito di un edificio sito in via Serradifalco n.123, in zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq) da variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo. La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici

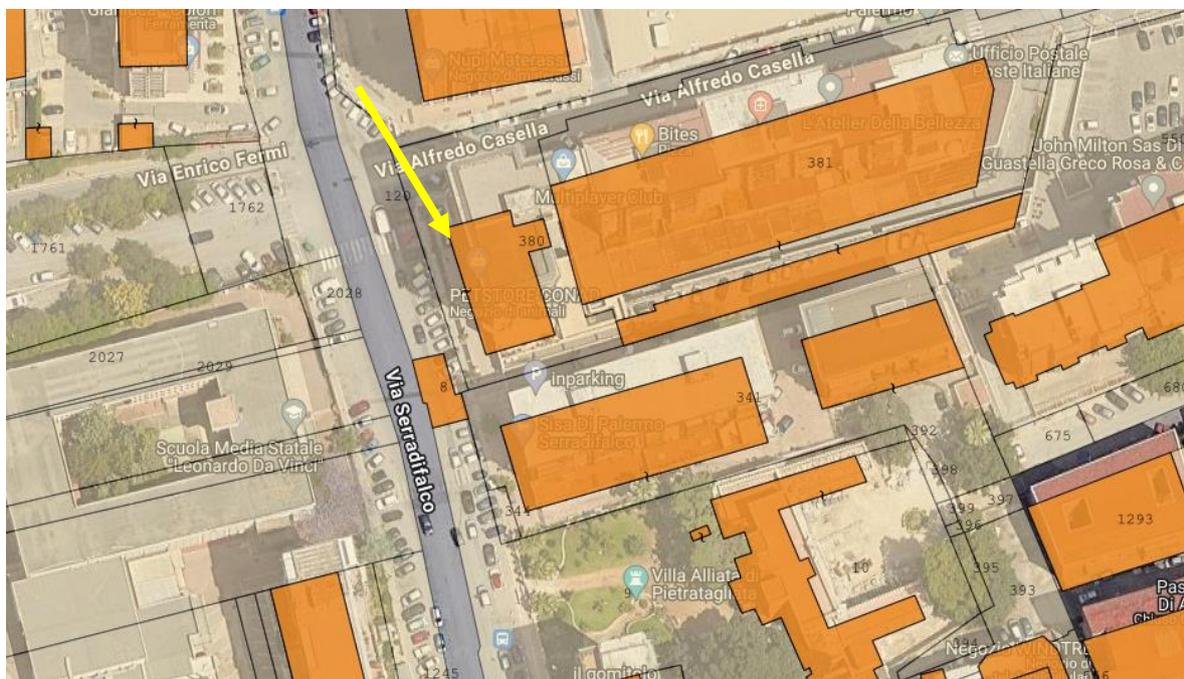
Individuazione della zona fabbricato di cui fa parte il bene pignorato:



Individuazione fabbricato:



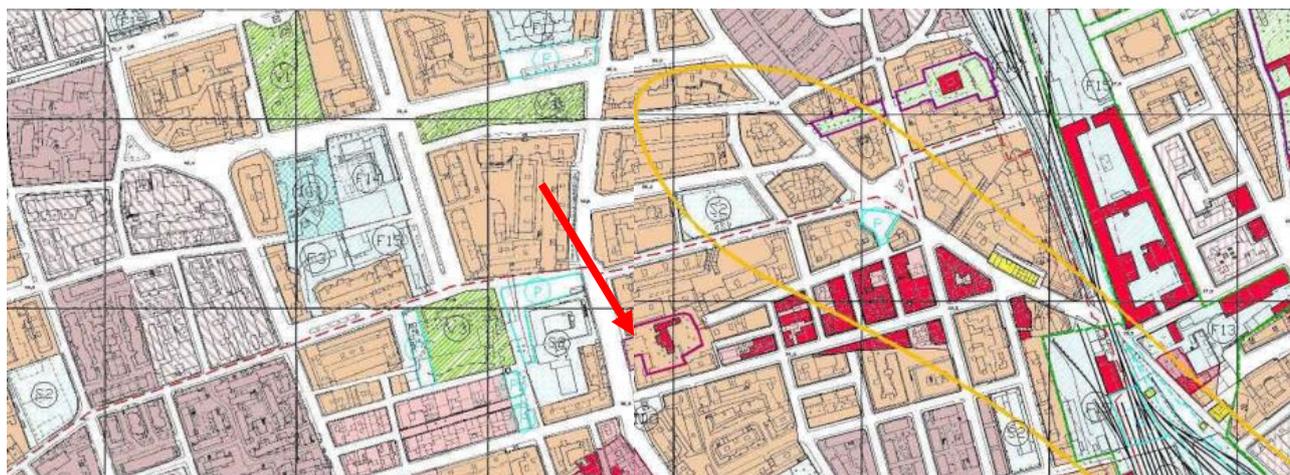
Raffronto foto satellitare con estratto mappa:



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



B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

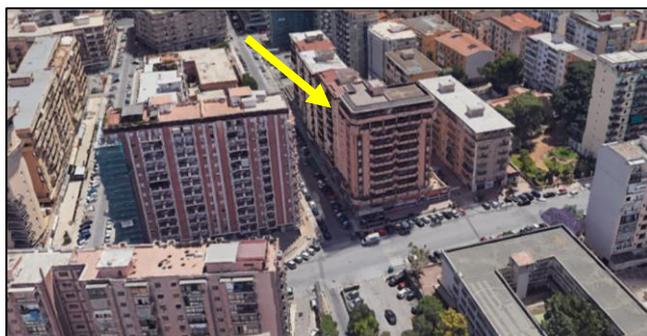


Accessi: L'immobile "B" è ubicato nell'edificio al civ. 123 della via Serradifalco al Comune di Palermo, al piano 8.

Descrizione dell'edificio:

L'edificio dove è ubicato l'immobile "B" è ubicato in un condominio composto da un edificio con una scala con ascensore per un piano scantinato, un piano terra e undici piani soprastanti. Il fabbricato è realizzato 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 del fabbricato è buono.

Vista complessiva Condominio di via Serradifalco civ. 123



Architetto Calogero Buttice

Descrizione dell'Immobile "B":

L'immobile "B" è composto da un ingresso su corridoio, un salone pari a due stanze, una cucina abitabile aperta su un grande soggiorno, un disimpegno verandato, un piccolo wc-doccia, una piccola lavanderia-cucinino, a seguire in fondo al corridoio una camera da letto matrimoniale, un wc-doccia, un wc-bagno, una camera da letto, una cameretta, un balcone.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno al di fuori del ripostiglio. L'Immobile "B" presenta una pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti tranne il salone doppio, camera da letto matrimoniale, camera da letto e cameretta che sono pavimentate a parquet.

Gli infissi esterni sono di tipo a battenti in alluminio anodizzato con tapparelle avvolgibile. Le porte interne sono in legno.

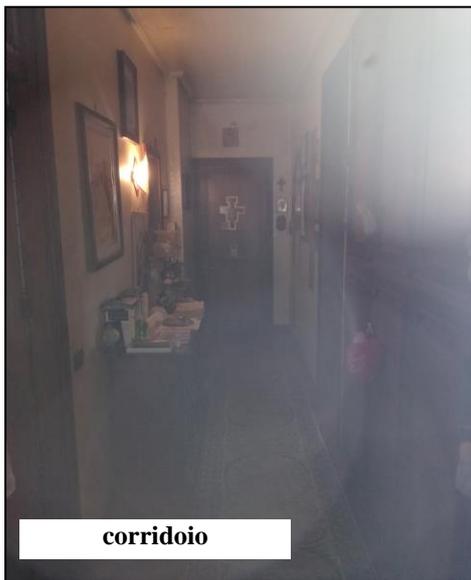
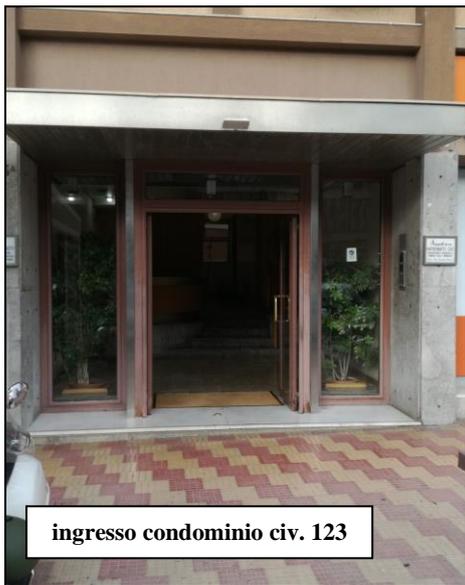
L'Immobile è dotato di impianti elettrici e idrico sotto traccia.

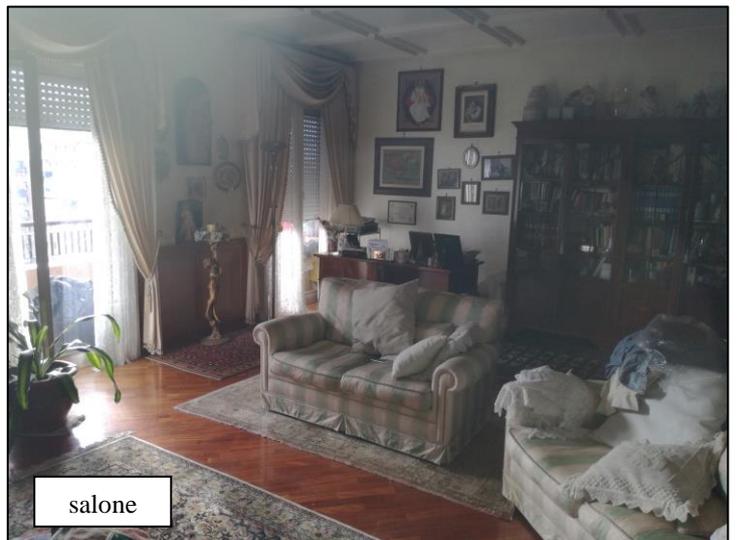
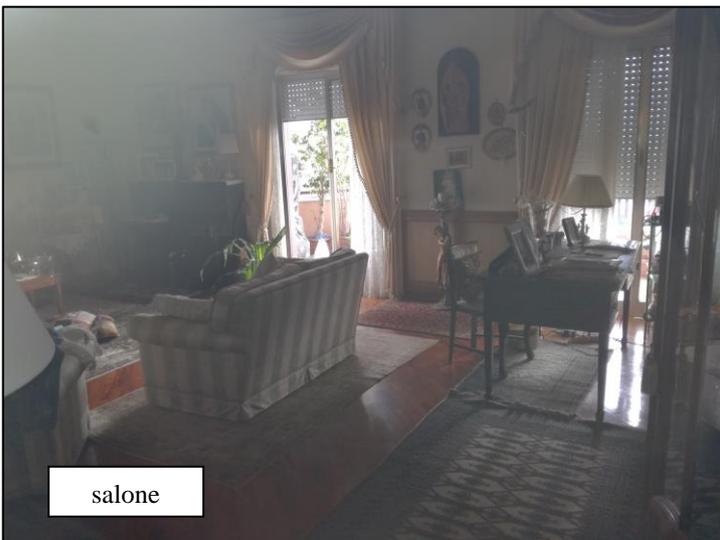
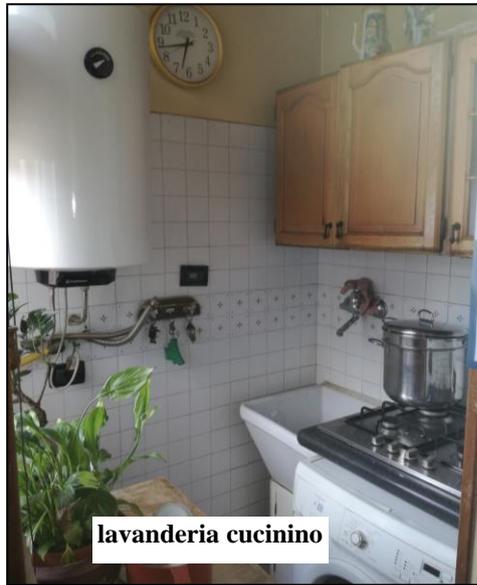
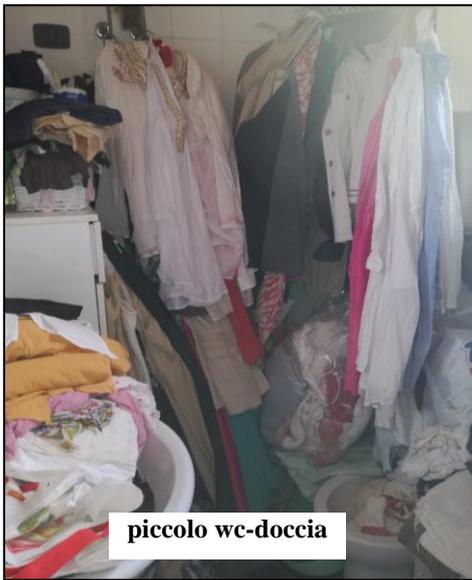
L'Immobile "B" si trova in un ottimo stato generale di manutenzione.

Planimetria rilievo Immobile "B"



Rappresentazione fotografica immobile "B"







camera letto matrimoniale



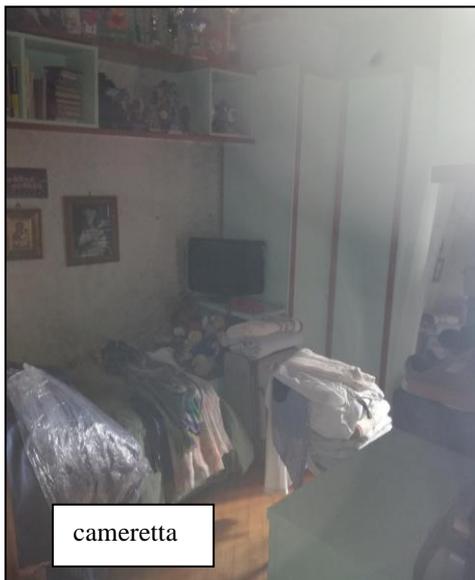
camera letto



wc-doccia



wc-bagno



cameretta



ripostiglio



Consistenza dell'Immobile "B"

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 "B": 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 "B" (stato di rilievo)

Immobile "B"	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
corridoio	11,99	2,90
cucina abitabile	20,10	2,90
soggiorno	28,70	2,60
disimpegno	5,89	2,60
piccolo wc-doccia	2,36	2,60
lavanderia-cucinino	2,32	2,60
salone	38,45	2,90
camera da letto matrimoniale	16,69	2,90
camera letto	14,61	2,90
cameretta	10,65	2,90
wc doccia	4,37	2,90
wc bagno	6,37	2,90
ripostiglio	2,91	2,90

superficie netta totale immobile "B" mq 165,41

Si precisa che per il calcolo della consistenza sarà considerato la planimetria regolarizzata come verrà relazionato nella sezione "regolarità edilizia"

Superficie netta Immobile "B" (stato regolarizzato)

Immobile "B"	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
corridoio	11,99	2,88
cucina abitabile	16,28	2,88
salone	38,45	
camera da letto matrimoniale	16,69	2,88
camera letto	14,61	
cameretta	10,65	2,88
wc doccia	4,37	2,88
wc bagno	6,37	2,88
ripostiglio	2,91	2,88

superficie netta totale immobile "B" mq 122,32

Superficie coperta o lorda Immobile “B”:

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 “B”:

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)

Immobile “B” regolarizzato	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	145,70	1,00	145,70
balcone	14,36	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	4,30
terrazzo coperto di collegamento chiuso a verandato	45,43	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	9,54

Superficie Commerciale Immobile “B”

Totale 159,54 mq

Stato di manutenzione dell’Immobile “B”: L’Immobile presenta ottime condizioni d’uso e di manutenzione

Attestazione di prestazione energetica:

L'Immobile "B" non è dotato di A.P.E.

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

Dati catastali attuali: Il bene "B" risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 50, p.lla 136, sub. 22, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, intestato a [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] 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

17/02/2003 – Variazione rettifica d'ufficio (n. 3925.1/2003)

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.

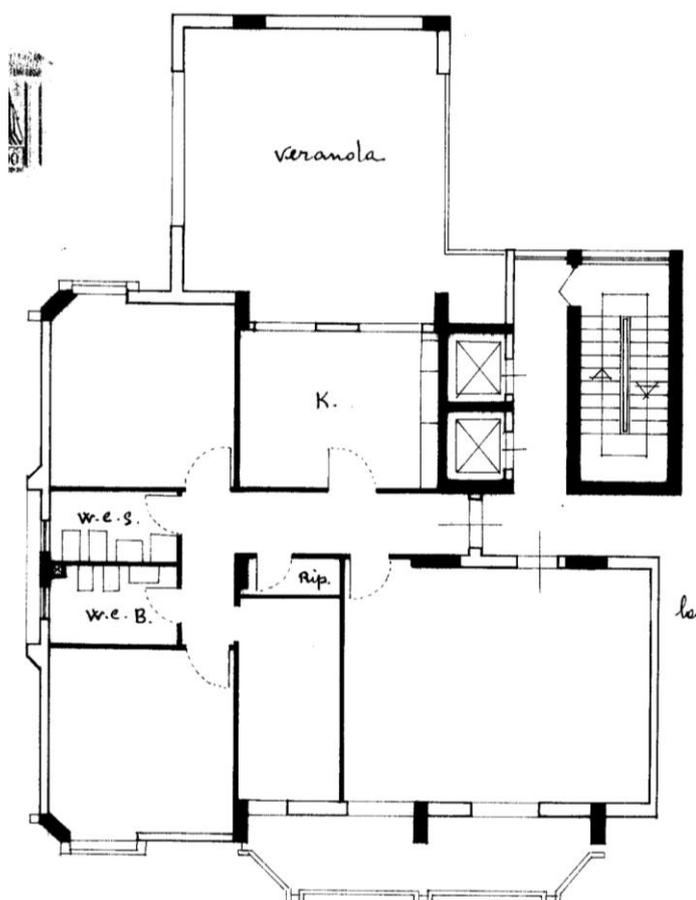
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria

catastale: Durante il sopralluogo del 10/07/2023, il C.T.U. ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

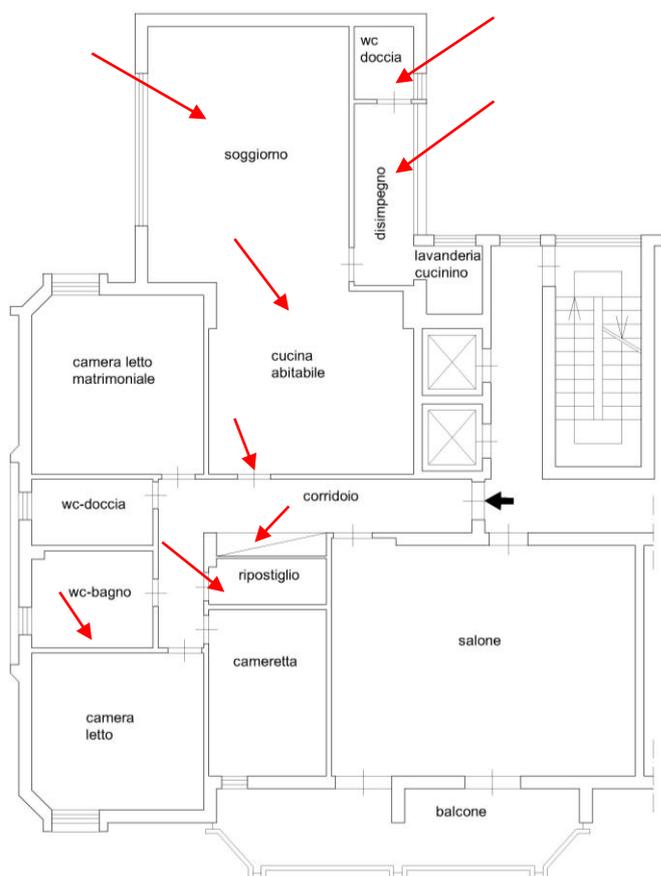
- il terrazzo di collegamento è stato chiuso e suddiviso in soggiorno, disimpegno, piccolo wc-doccia e piccola lavanderia cucinino.
- la cucina abitabile è stata unita al soggiorno con demolizione parte della parete di prospetto.
- il wc-bagno è stato allargato riducendo la camera da letto.
- il ripostiglio è stato ingrandito ricavando armadio muro su corridoio e riducendo la cameretta,

Confronto tra Planimetria Catastale e Planimetria di Rilievo:

Planimetria catastale del 27/12/1976



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 2: 1/2 indiviso della piena proprietà dell'Immobile "B" ubicato in Palermo, via Serradifalco n.123, piano 8, composto da un ingresso su corridoio, un salone pari a due stanze, una cucina abitabile aperta su un grande soggiorno, un disimpegno verandato, un piccolo wc-doccia, una piccola lavanderia-cucinino, a seguire in fondo al corridoio una camera da letto matrimoniale, un wc-doccia, un wc-bagno, una camera da letto, una cameretta, un balcone.

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

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

- il terrazzo di collegamento è stato chiuso è suddiviso in soggiorno, disimpegno, piccolo wc-doccia e piccola lavanderia cucinino, la cucina abitabile è stata unita al soggiorno con demolizione parte della parete di prospetto., il wc-bagno è stato allargato riducendo la camera da letto, il ripostiglio è stato ingrandito ricavando armadio a muro su corridoio e riducendo la cameretta,

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 "B", viene stimato a

€ 11.300,00 (importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

PREZZO BASE ASTA 1/2 QUOTA INDIVISA IMMOBILE "B": € 92.700,00

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

- L'immobile "B" 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 14/06/1996 in notaio Dott. Lucia Scoma di Palermo, rep.n.288589, trascritto il 21/06/1996 al nn. 22287/17043 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:

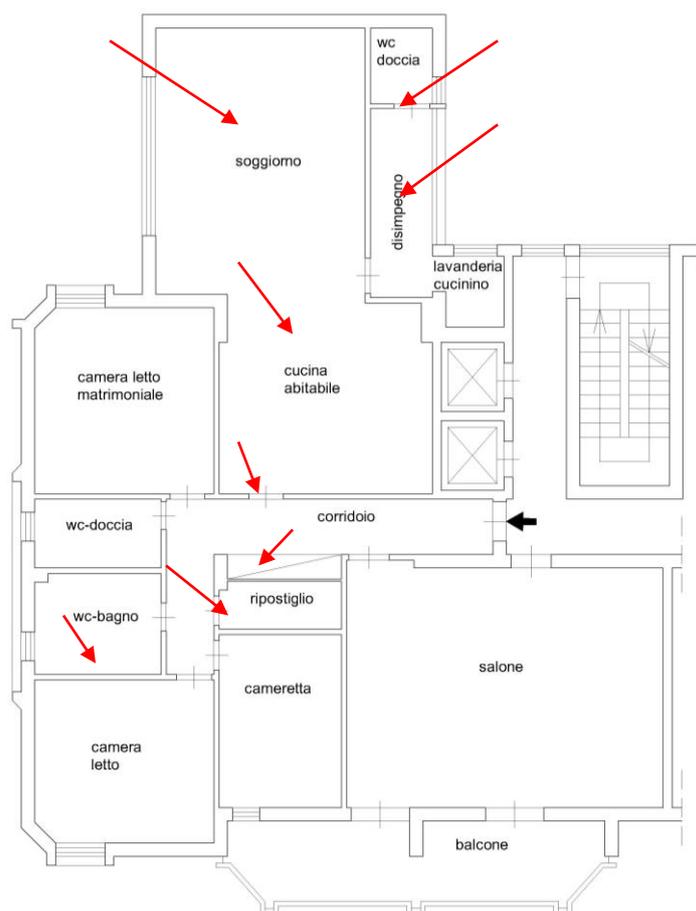
- L'immobile "B" fa parte di un edificio, ricadente secondo la Variante Generale al P.R.G. vincente del Comune di Palermo, in zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq)
- Il fabbricato è stato costruito con giusto progetto approvato il 31/07/1973, autorizzato con licenze edile n. 308 del 26/03/1974, progetto di variante

approvato il 11/07/1974, autorizzato con licenza edile n. 239 del 05/03/1975, progetto di variante approvato il 28/09/1976, autorizzato licenza edile n. 1209 del 24/11/1976 e dichiarato Abitabile con giusto rilascio del certificato n. 20195 nel 27/12/1976.

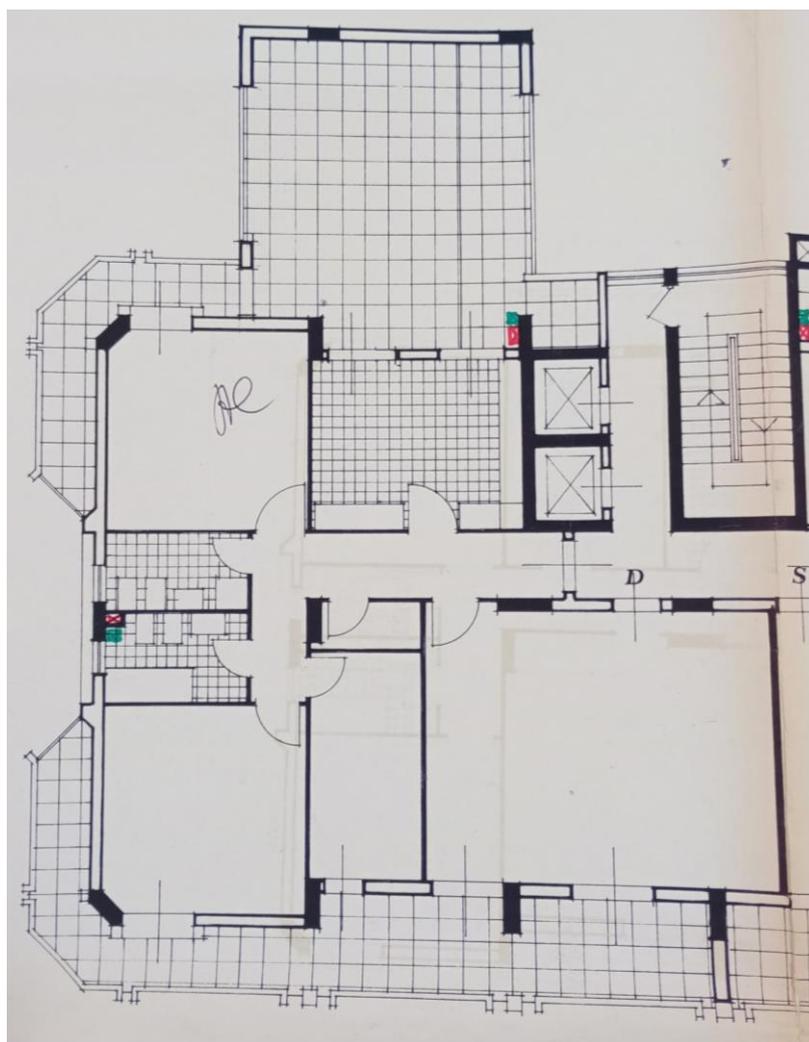
Lo stato di fatto dell'Immobile "B" non risulta conforme al progetto di variante approvato dal Comune di Palermo il 28/09/1976.

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

Planimetria di rilievo:



Planimetria di progetto di variante



Difformità riscontrate tra lo stato di rilievo e il progetto di variante:

- soppresso del doppio ingresso nel salone
- il terrazzo di collegamento è stato chiuso è suddiviso in soggiorno, disimpegno, piccolo wc-doccia e piccola lavanderia cucinino.
- la cucina abitabile è stata unita al soggiorno con demolizione parte della parete di prospetto.
- il wc-bagno è stato allargato riducendo la camera da letto.
- il ripostiglio è stato ingrandito ricavando armadio muro su corridoio e riducendo la cameretta,

- 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 chiusura del terrazzo di collegamento a veranda può essere regolarizzata (art. 20 della L.R. n.4 del 2003) solo se vengono rimossi i tramezzi divisorii, il piccolo wc e ripristinato la parete esterna con infissi della cucina abitabile.

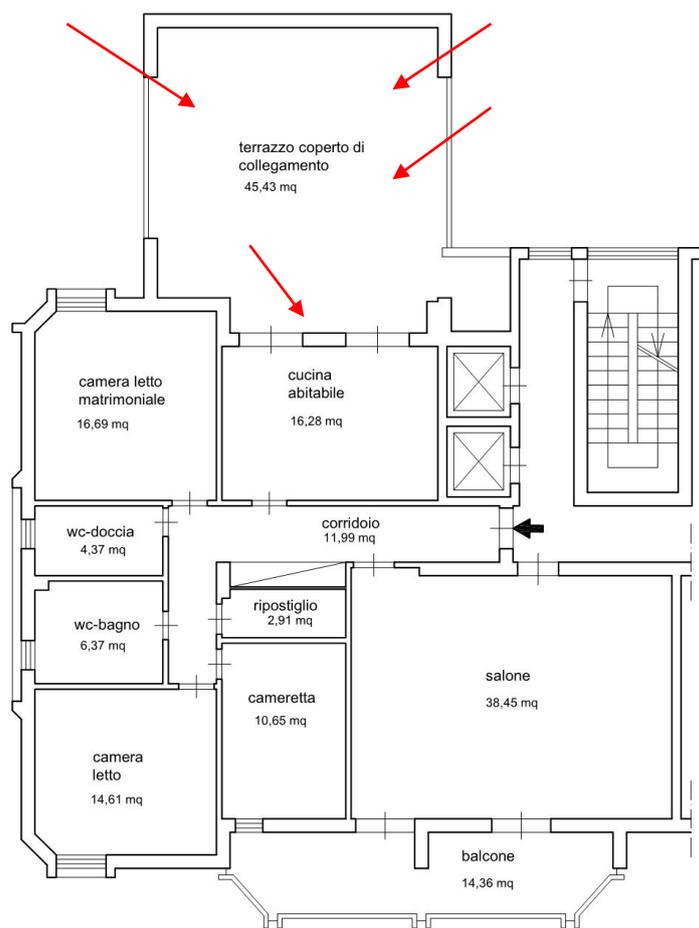
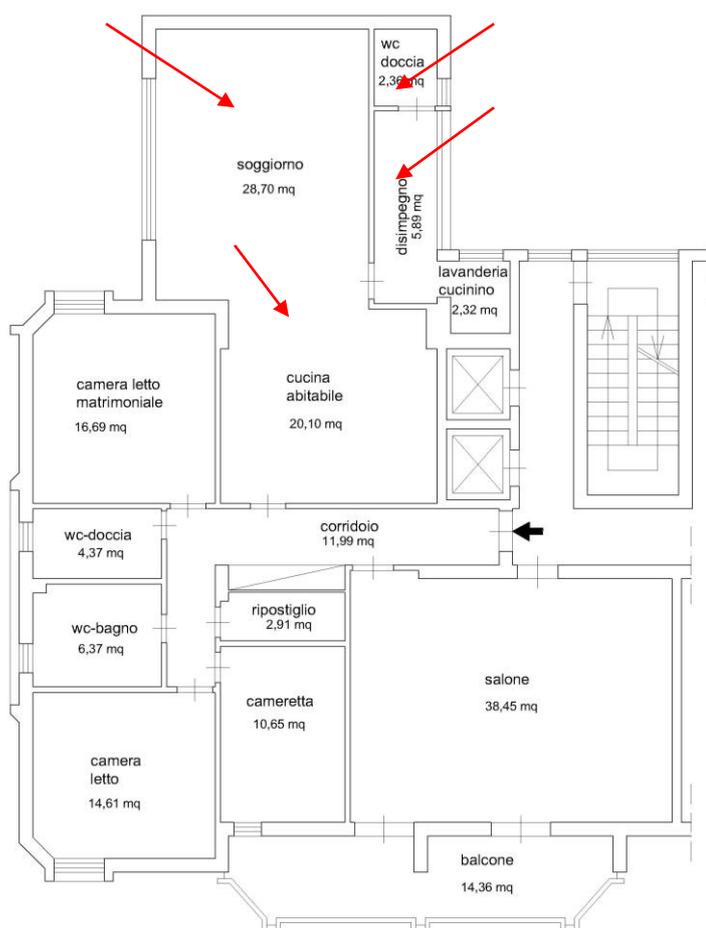
L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "B", viene stimato a

€ 11.300,00 (importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

Confronto tra Planimetria di Rilievo e Planimetria stato regolarizzato:

Planimetria di rilievo:

Planimetria stato regolarizzato



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

Il bene pignorata, risultava occupato dal debitore con la propria famiglia.

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

Nel ventennio l'Immobile "B" ha formato le seguenti formalità, come da Certificato Ipotecario depositata 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 "B" sito in Palermo, via Serradifalco n.123 riportato in catasto fabbricati Comune Palermo al foglio 50, part. 136 sub. 22)

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

L'Immobile "B" 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 "B" 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 nell'anno 2022 per un totale di € 6.430,86, (notificato con atto di precetto per un importo di € 7.836,20), e nell'anno 2023 - 2024 per un totale di € 2.887,76.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile "B" 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 "B" 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 C1 Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI". con stato di conservazione

normale tipologia civile abitazione, sono compresi tra minimo di **€/mq 1.400** ed un massimo di **€/mq 1.950**.

- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona “*SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI*” per la tipologia “Abitazione in stabili di 1° fascia”, valori di mercato compresi tra un minimo **€/mq 1.449**, un medio **€/mq 1.733** e un massimo di **€/mq 2.018**.

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra **€/mq 1.573** e **€/mq 2.347**

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 “B” 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 “B” sia pari ad **€/mq 1.600,00**

Il valore di mercato dell’Immobile “B” oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale determinato:

$$\text{€/mq } 1.600,00 \times \text{mq } 159,54 = \underline{\underline{\text{€ } 255.264,00}}$$

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, ...)

$$€ 255.264,00 - € 11.300,00 = \underline{\underline{€ 243.964,00}}$$

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).

$$€ 243.964,00 - € 12.198,20 = \underline{\underline{€ 231.765,80}}$$

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 "B":

$$1/2 \text{ quota indivisa:} \quad € 231.765,80 / 2 = 115.882,90$$

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

$$\text{decurtazione 20\%:} \quad € 115.882,90 - € 23.176,58 = \underline{\underline{€ 92.706,32}}$$

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

che si propone sarà pari,

in cifra tonda, ad € 92.700,00.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato 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 "B"
2. Elaborati catastali Immobile "B"
(visura storica per Immobile, estratto di mappa, planimetria catastale)
3. Planimetria di rilievo Immobile "B"
4. Atto di Compravendita del 14/06/1996 rep. 288589
5. Progetto di variante approvato il 28/09/1976 del 08/11/1976
6. Rapporto tecnico per l'Abitabilità del 11/12/1976
7. Abitabilità del 27/12/1976
8. Estratto quote ordinarie e straordinarie insolute