

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. 116/2022

CTU Arch. Silvia Curatolo

TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.G. DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

CONDOMINIO VIALE CAMPANIA N. 3

NEI CONFRONTI DI 

(R. ES. N°116/2022)

LOTTO UNICO

RINVIO UDIENZA 04.04.2024

CUSTODE GIUDIZIARIO

Notaio Letizia Russo

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO

**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE – IV CIVILE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA CONDOMINIO VIALE CAMPANIA N. 3
NEI CONFRONTI DI [REDACTED] (R. ES. N°116/2022) - RINVIO UDIENZA 04.04.2024**

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1. Premessa e mandato di consulenza**
- 2. Svolgimento delle operazioni peritali**
- 3 Risposta ai quesiti**

1 PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina del 30.11.2022 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Gianfranco Pignataro, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta a prestare giuramento per il conferimento dell'incarico in via telematica mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 05.12.2022.

Parte creditrice, Condominio di Viale Campania è rappresentata dall'Avv. Rosario La Nave.

Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è il Notaio Letizia Russo.

Il creditore procedente, ha richiesto istanza di sospensione ex art. 624-bis c.p.c. depositata in data 10.7.2023, per la produzione della mancante trascrizione dell'accettazione dell'eredità, pertanto il giudice l'ha accolta, rinviando l'udienza al 04.04.2024. La scrivente ha ripreso le attività di stima come da verbale del S.G. del 14.11.2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

In data 10.01.2024, la sottoscritta esperta stimatrice alle ore 15.00, iniziava le operazioni peritali come da comunicazione del custode giudiziario, recandosi sui luoghi, ovvero in viale Campania n.3 a Palermo.

Ivi la scrivente incontrava parte esecutata, Sig.ra [REDACTED] e il sostituto del custode giudiziario, Sig. [REDACTED]; ho ispezionato l'unità immobiliare, con le opportune verifiche

metriche, constatando la corrispondenza con la planimetria catastale eccetto che per la chiusura a veranda di un terrazzo coperto.

Sui luoghi faceva visionare alla parte debitrice, il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.; prendeva appunti in fogli separati, scattato alcune foto; alle ore 16.30 terminava le operazioni peritali, redigendo il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1).

La presente relazione è stata trasmessa al debitore, tramite raccomandata A.R. presso la residenza indicata durante il sopralluogo, al creditore precedente tramite posta elettronica certificata, così come al legale degli intervenuti. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2).

3 RISPOSTA AI QUESITI

Il mandato conferito alla scrivente, come si evince dal verbale di giuramento, consiste nel rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguo del presente capitolo.

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

I diritti sul bene oggetto di pignoramento sono 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare sita a Palermo viale Campania n. 3, piano terzo e piano cantinato, in Catasto al Fg. 31, p.lla 533, sub. 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita: Euro 929,62.

I dati indicati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata, eccetto che per un posto auto indiviso non indicato.



Foto satellitare

Estratto di mappa

Dal raffronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa, si rileva che il fabbricato risulta essere stato inserito in mappa (v.all. n.3).

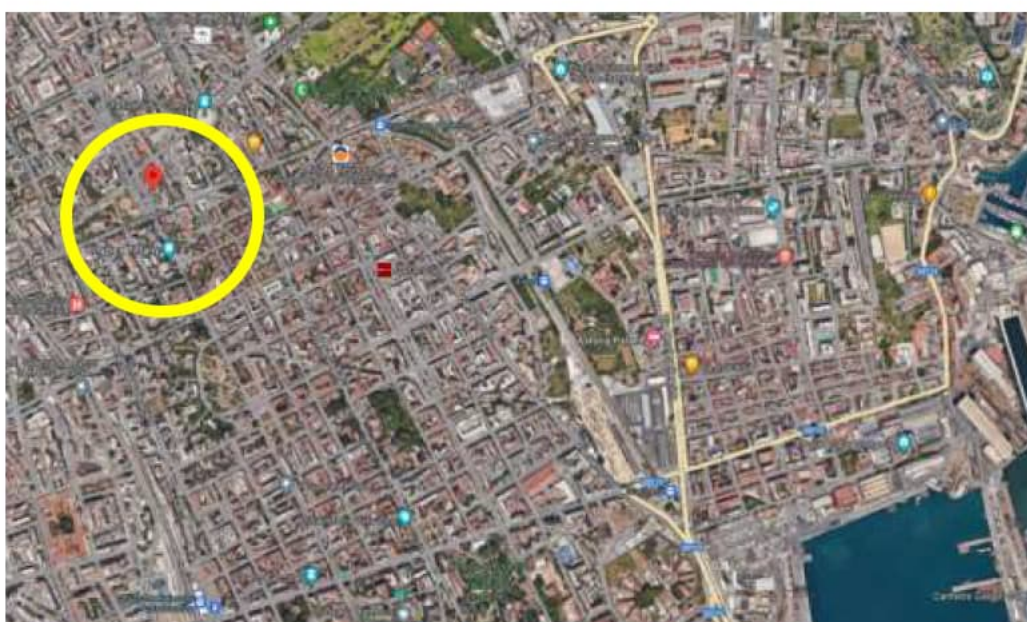
LOTTO UNICO

Per la formazione del lotto ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto unico, ovvero: appartamento sito in Palermo, viale Campania n. 3, al piano terzo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, salone doppio, corridoio, w.c.d., ripostiglio e piccolo w.c., due vani, un terrazzo coperto chiuso a veranda, un balcone sul prospetto principale e un altro sul prospetto secondario, inoltre al piano cantinato, risulta un posto auto di pertinenza indiviso. Confini: l'immobile confina con Viale Campania, altra proprietà e vano scala, intercapedine, atrio interno.

Dati catastali: denunciato al NCEU al Fg. 31 P.IIIa 533 sub. 6 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita: Euro 929.62

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

L'edificio sorge nel Comune di Palermo, in zona semi centrale della città di Palermo, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale. La zona in cui risiede l'edificio è bene servita da servizi e primari e secondari.



Geo localizzazione immobile

L'edificio, è in linea con una struttura in c.a., composto di sette elevazioni f.t., e un piano cantinato indiviso con cantine e posti auto, è destinato principalmente ad abitazioni (v. all. n. 4). I prospetti sono scanditi da finestre a petto e balconi aggettanti, sono intonacati e tinteggiati ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.



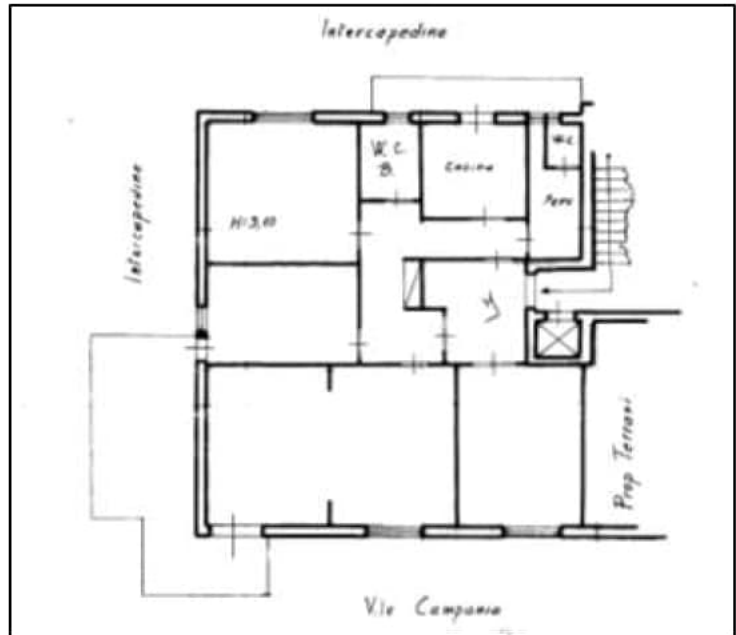
L'accesso all'immobile avviene da un primo cancello in ferro e poi da portone in ferro e riquadri in vetro. L'atrio condominiale ha i pavimenti in marmo, le scale e le pareti sono in parte rivestite di marmo e in parte intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è munito di ascensore e corpo scala. La porta d'ingresso dell'appartamento si trova al piano terzo a sinistra della scala condominiale.



L'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina, w.c. con stanza di servizio, cinque vani, ampio corridoio, w.c.b., ripostiglio, balcone sul prospetto secondario, un terrazzo di collegamento chiuso a veranda e un balcone sul prospetto principale (v. "Planimetria di catastale" all. n.5).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate.



Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in scaglie di marmo e battiscopa perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

Il servizio igienico: le pareti sono rivestite di mattoni di ceramica così come il pavimento.

I sanitari sono di media qualità commerciale ed in mediocre stato.

La cucina: è rivestita in mattoni di ceramica.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni: (finestre e porte - finestre) sono in legno protetti da serrande.

Impianto elettrico: non sembra essere adeguato alla L.46/90

Impianto idrico: risulta sottotraccia.

Impianto citofonico: è presente un impianto di video citofono.

Impianto di riscaldamento: ci sono le piastre ma non sono funzionanti.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente.

L'altezza utile interna pari a ml. 3.10.



La

superficie

utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

Le superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso	6.63		3,10
Soggiorno	18.82	Sud-Ovest	3,10
Salone	33.62	Sud-Ovest	3,10
Camera	11.28	Nord-Ovest	3,10
Camera	16.64	Nord-Ovest	3,10
W.c.d.	4.75	Nord-Est	3,10
Cucina	7.75	Nord-Est	3,10
Ripostiglio	5.00	Sud-Est	3,10
Corridoio	12.05		3,10
TOTALE	116.54		

Superficie netta totale: mq 116.54 utile

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, giardini, area esterne, ecc.) confrontata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio.

La superficie non residenziale è data dalla veranda coperta complessivamente mq 13.98

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	134.26	1	134.36
Veranda	13.98	0,50	6.99
Balconi	6.13+5.83=11.96	0,30	3.58
TOTALE			144.93

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale raggugliata =

Mq 134.36 + 6.99+3.58= mq 144.93 in c.t.mq. 145,00

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

Identificazione catastale: l'immobile è denunciato al N.C.E.U. di Palermo al NCEU al Fg. 31 P.IIa 533 sub. 6 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita: Euro 929.62 Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte: 130 m² e posta auto al piano cantinato.

Dalle risultanze catastali effettuate, sono state riscontrate difformità, in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di provenienza. È indicato nella visura catastale la presenza di un posto auto al piano cantinato (s/1) che non è riportato nell'atto di pignoramento.

Dal confronto, tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi oggi, si evidenzia la chiusura della terrazza coperta a veranda, che verrà trattate nel capitolo della regolarità del bene.

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: è 1/1 della piena proprietà di [REDACTED] dell'unità immobiliare, sita a Palermo viale Campania n. 3, destinata a civile abitazione al piano S/1 - 3°, identificata al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 31 P.IIa 533 sub. 6 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita: Euro 929.62

Totale: 138 m² con posto auto di pertinenza al piano cantinato di mq 14 circa, al piano semicantinato a destra della porta d'uscita dal fabbricato.

Confini: l'immobile confina con Viale Campania, altra proprietà e vano scala, intercapedine. L'immobile è stato edificato con licenza di costruzione n.161 del 18/02/1957 e certificato di abitabilità del 20.03.1958 n. prot.2904. Inoltre l'edificio è munito di attestato di agibilità del 09.04.1958 prot.n. 3539 solo per piano semicantinato. Si rileva che sui grafici della licenza edile la via indicata era detta via Leopardi, posteriormente è cambiata la toponomastica nell'attuale Viale Campania. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 28/03/1961, ma non corrisponde ai grafici progettuali originali allegati alla Licenza edilizia sia per la diversa distribuzione interna, sia per un arretramento parziale, inesistente sul retro prospetto in corrispondenza del balcone. Non è presente nel fascicolo edilizio una Licenza edilizia in variante. Pertanto poiché l'edificio, nel caso specifico i vani aggettanti sul prospetto posteriore delle unità immobiliari, sono stati realizzati così come riportati graficamente nella planimetria catastale originale, ovvero a filo con muro esterno, si ritiene che questa lieve difformità sia coeva alla costruzione del palazzo, così come la diversa distribuzione interna. Pertanto l'immobile risulta conforme al titolo edilizio, malgrado la probabile variazione grafica del progetto del progetto depositato al comune.

I costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità (art.20 per la chiusura del terrazzo coperto e eventuale Cila tardiva per la diversa distribuzione interna) ammontano ad **€. 4.000,00** da detrarre dal valore commerciale dell'immobile. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica pertanto bisogna considerare **€. 150.00** per la elaborazione.

Il valore commerciale dell'immobile su libero mercato detratto i costi sopraelencati è di **€.264.000,00.**

PREZZO BASE euro 250.000,00.

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

Il bene è pervenuto alla signora XXXXXXXXXX, giusta testamento olografo del 06.6.2014, pubblicato con verbale ricevuto il 23.2.2015 dal Notaio Vito Spedale di Palermo rep. 152964, a

seguito del decesso della signora [REDACTED], avvenuto in data 10.01.2015 (dichiarazione di successione n. 999, vol. 9990, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 23.3.2015 e trascritta il 17.9.2015 ai nn. 34737/26449).

Sentenza per divisione emessa il 31 marzo 2023 dal Tribunale di Palermo rep.n.1597, in seno alla quale l'immobile è stato attribuito alla signora [REDACTED], dietro versamento di un conguaglio in denaro in favore delle signore [REDACTED] di Euro 34.047,62, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo.

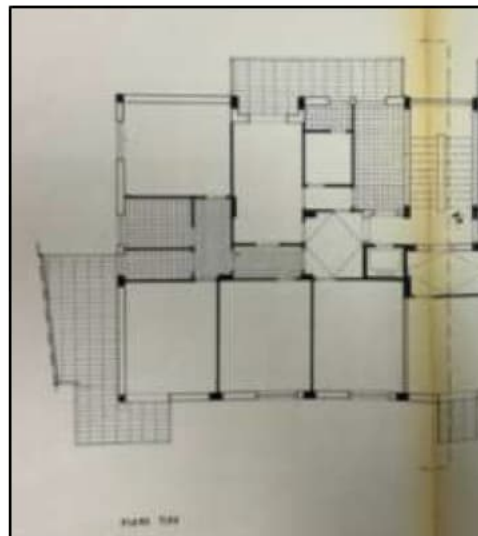
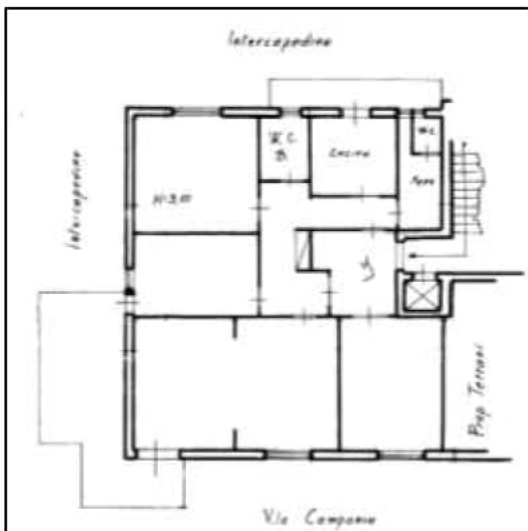
Trascrizione eseguita il 18 luglio 2023 ai nn. 36547/28337 in favore di [REDACTED] (per la piena proprietà) e [REDACTED] (in ragione di 1/6) [REDACTED] (in ragione di 1/6) la [REDACTED] (in ragione di 4/6), in dipendenza della sentenza per divisione sopracitata.

Trascrizione della accettazione tacita della sopra citata eredità in morte della [REDACTED] [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo, in data 30 ottobre 2023 ai nn. 52892/40925, in dipendenza della divisione di cui sopra (v. all. n. 6).

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

Ho richiesto con istanza inviata tramite Pec allo S.U.E. del Comune di Palermo, con Prot. n. 51265 del 18.01.2024, la copia del titolo edilizio ed eventuali istanze di pratiche Cila, opere interne ex art. 9 o art. 20. In data 08/02/2024, la scrivente si è recata presso il SUE del comune di Palermo per visionare quanto richiesto. Dalle ricerche effettuate risulta che, l'immobile è stato edificato con licenza di costruzione n.161 del 18/02/1957 e certificato di abitabilità del 20.03.1958 n. prot.2904. Inoltre l'edificio è munito di attestato di agibilità del 09.04.1958 prot.n. 3539 solo per piano scantinato. Si rileva che sui grafici della licenza edile la via indicata era detta via Leopardi, posteriormente è cambiata la toponomastica nell'attuale Viale Campania. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 28/03/1961, ma non corrisponde ai grafici progettuali originali allegati alla Licenza edilizia sia per la diversa distribuzione interna, sia per un arretramento parziale inesistente sul retro prospetto in corrispondenza dei balconi sul prospetto secondario (v. all. n. 7).

Non è presente nel fascicolo edilizio una Licenza edilizia in variante, poiché l'edificio intero, nel caso specifico i vani aggettanti sul prospetto posteriore delle unità immobiliari, sono stati realizzati così come riportati graficamente nella planimetria catastale originale, ovvero a filo con il muro esterno. Si ritiene che questa lieve difformità sia coeva alla costruzione del palazzo, così come la diversa distribuzione interna. Si ritiene che il mero superamento della soglia di tolleranza del 2%, come in questo caso, non risulta sufficiente a configurare una variazione essenziale rispetto al titolo edilizio, quindi non è un intervento eseguito in difformità dal permesso di costruire. Pertanto l'immobile è conforme al titolo edilizia nonostante la diversa rappresentazione grafica riportata sui grafici allegati alla Licenza di costruzione n.161 del 18/02/1957 (v. all. n. 8).



PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA ABUSI

Dalla visura catastale storica, non si evincono denunce di variazione catastale presentata alla Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

Per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sui luoghi, rispetto alla planimetria catastale, la scrivente ritiene opportuno indicare le attività da effettuare:

- per il terrazzo coperto chiuso a veranda di mq 14, occorre presentare un'istanza ai sensi dell'Art. 20 L.R. 4/2003 a cura di un professionista, pagando euro 25,00 per ogni mq di superficie coperta a filo con i soprastanti mantovana o ballatoio, con un costo complessivo di **€. 1000,00** comprensivo di sanzioni, spese tecniche e diritti di istruttoria;

- per le modifiche rispetto al progetto allegato alla Licenza edilizia, per la diversa distribuzione interna è necessario presentare una Cila tardiva ai sensi della 16 del Legge 2016 con un importo totale di **€.2.500,00** comprensivo di sanzione, spese tecniche e diritti di istruttoria.
- Per le modifiche ovvero la veranda coperta è necessario presentare anche un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di **€.500,00** comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.

Pertanto i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad €. 4.000,00 da detrarre dal valore commerciale dell'immobile.

In merito all'iter procedurale per la regolarizzazione delle difformità e per la esatta quantificazione dei costi il dato è orientativo, potranno essere determinati con certezza, solo a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente, pertanto saranno suscettibile a variazioni non computabili in questa sede.

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

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo era occupato dalla debitrice.

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva depositata il 03.05.2022 esaminata e l'integrazione del 06/11/2023, per la produzione da parte del creditore procedente della mancante trascrizione della accettazione dell'eredità, dall'aggiornamento ipo-catastale dalla data della certificazione notarile al 23.02.2024, non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, eccetto i seguenti elencati (v. all. n. 9).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Ipoteca legale iscritta il 18 luglio 2023 ai nn .36548/3578 in favore di [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] in dipendenza della sopracitata sentenza per divisione emessa il 31 marzo 2023 dal Tribunale di Palermo rep. n .1597 dalla quale risulta il predetto conguaglio;

- Ipoteca legale iscritta il 18 luglio 2023 ai nn.36548/3579 in favore di [REDACTED] a Palermo e contro la signora [REDACTED], in dipendenza della sopracitata sentenza per divisione emessa il 31 marzo 2023 dal Tribunale di Palermo, rep. n. 1597 dalla quale risulta il Predetto.
- Ipoteca legale iscritta il 20 ottobre 2023 ai nn.51114 5074 in favore di [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] in dipendenza della sopracitata sentenza per divisione emessa il 31 marzo 2023 dal Tribunale di Palermo dalla quale risulta il predetto conguaglio;
- Ipoteca legale iscritta il 20 ottobre 2023 ai nn.51114/5075 in favore di [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] in dipendenza della sopracitata sentenza per divisione emessa il 31 marzo 2023 dal Tribunale Palermo, dalla quale risulta il predetto conguaglio;
- Atto d'intervento del 17/11/2023 a favore di [REDACTED] di per di €. 98.733,20;
- Atto d'intervento del 17/11/2023 a favore di [REDACTED] di per di €. 98.733,20;

Potranno essere richiesta le cancellazioni di tali formalità, in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione.

Così come indicato al quesito n. 6 in merito ai costi della eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno detrarre i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad **€4.000,00** da detrarre dal valore commerciale dell'immobile.

L'immobile non è munito di Attestazione di Prestazione Energetica pertanto deve essere considerato un costo di **€150,00**.

QUESITO n. 9:

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11:

Il bene pignorato fa parte di un edificio dove c'è un condominio costituito, che rappresenta il creditore procedente.

QUESITO n. 12: Valutazione del bene

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1 semestre del 2023 (ultimo aggiornamento), alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2023 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in **Zona /semicentrale/ SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-NEBRODI.**

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (idealista.it, Immobiliare.it,) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, individuando altri immobili riconducibili al similare segmento di mercato del cespite pignorato, si sono utilizzate altre fonti di acquisizione, come il portale delle aste giudiziarie, (v. all. n.10).

È d'obbligo sottolineare che la posizione del bene in esame è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. La tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura, l'esposizione,

sono tutte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, elementi specifici di stima. Tali elementi possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.

Si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €. /mq. relative ad unità immobiliari consimili a quella in esame, in zone confrontabili a quella in cui ricade il bene in oggetto possono così essere riassunti, le quotazioni oscillano tra un minimo di €.1488,00/mq e un massimo di €.2488,00/mq per immobili versanti in ottime condizioni di conservazione e manutenzione (v. tabella in all.n.11). Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore unitario pari **€/mq. 1850,00.**

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata =

Mq 134.36 + 6.99+3.58= mq 144.93 in c.t.mq. 145,00

Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato, considerato anche il posto auto di mq 14 circa, al piano semicantinato a destra della porta d'uscita, è :

mq. 145,00 * €. 1850,00 = **€.268.250,00**

Dal valore commerciale individuato, vanno detratte tutte le spese per la regolarizzazione – urbanistica – edilizia pertanto:

€.268.250,00–€ 4.150,00 = € 264.100,00 in c.t. €.264.100,00

Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile che ne deriva è : €.264.000,00*0.95 = €. 250.800,00 assimilabile per eccesso in c.t. **€.250.000,00.**

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

L'immobile è stato pignorato per intero. Si ritiene opportuno considerare il bene non comodamente divisibile ovvero come lotto unico, quindi il valore del suo prezzo base d'asta è per intero.

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e restando inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo 04.03.2024



Arch. Silvia Curatolo

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione
3. Estratto di mappa
4. Documentazione fotografica
5. Planimetria catastale
6. Atto di provenienza
7. Documentazione catastale
8. Documentazione edilizia
9. Visura ipo-catastale
10. Fonti di acquisizioni valori di mercato- Tabella vendite in zona