

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

**S.G. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**



**(R. ES. N°644/2016)-**

**LOTTO UNO**

**RINVIO UDIENZA 18.06.19**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

**AVV. MICHELE INGARGIOLA**

**ESPERTO STIMATORE**

**ARCH.SILVIA CURATOLO**



TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE DI  
TECNICA DI UFFICIO NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA  
(R. ES. N°644/2016).

La presenta relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

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

### 1 PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina del 07.11.2018 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Fabrizio Minutoli, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta per il conferimento dell'incarico a prestare giuramento 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 14.11.2018.

Parte creditrice, [redacted] è rappresentata dall'Avv. Enrico Aguglia, mentre la parte debitrice, Sig. [redacted], dall'Avv. Pietro Alosi.

Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è l' Avv. Michele Ingargiola.

I beni oggetto di atto pignoramento del 14/12/2016 trascritto in data 23/12/2016 ai nn. R. Gen. 48675 R. Part. 37618 a favore di Alagna Alessandro contro [redacted] i seguenti :

- 1) Piena Proprietà di [redacted] magazzino sito in Palermo nella Via degli Emiri n.13, piano terra, in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 53, particella 2157, Sub. 23, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 5, di mq. 25, rendita €25,82 – denominato **LOTTO UNO**
- 2 ) Piena Proprietà di [redacted] magazzino sito in Palermo nella Via degli Emiri n.15, piano terra, in catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 53, particella 2157, Sub. 24, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 5, di mq. 25, rendita €25,82, – denominato **LOTTO DUE**



3 ) Piena Proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via degli Emiri numeri 17 e 19, piano terra, in catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 53, particella 2157, Sub. 39, Zona Cens. 2, Cat. C/3, Cl. 4, di mq. 50, rendita € 46,48; – denominato **LOTTO TRE**

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI**

In data 13.02.2019 la scrivente ha inviato telematicamente al S.G. il modulo di controllo completezza tramite PEC.

In data 07.03.2019, come da comunicazione del custode giudiziario Avv. Michele Ingargiola, la sottoscritta alle ore 09.30 iniziava le operazioni peritali recandosi sui luoghi ovvero in Via Degli Emiri, 13,15,17,19 a Palermo. Ivi la scrivente incontrava la [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della [REDACTED] che detiene l'immobile in locazione, il custode giudiziario, Avv. Michele Ingargiola, dopo avere visionato l'unità immobiliare e verificato metricamente la corrispondenza con la planimetria catastale; poiché parte debitrice era assente non ha fatto visionare il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. Dopo avere preso appunti in fogli separati, scattato alcune foto, alle ore 10.30 terminava le operazioni peritali redigendo il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1).

La presente relazione è stata trasmessa tramite posta elettronica certificata in data 15.05.2019 sia al legale costituito del debitore, Avv. Pietro Alosi, sia al legale del creditore precedente, Avv. Enrico Aguglia, che al creditore intervenuto Riscossione Sicilia Spa. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2)

## **3 RISPOSTA AI QUESITI**

Il mandato conferito alla scrivente, consiste nel rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguo della presente relazione.

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

I diritti sul bene oggetto di pignoramento sono la piena proprietà del debitore in separazione legale di beni di un magazzino sito in Palermo nella Via degli Emiri n.13, piano terra, in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 53, Particella 2157, Sub. 23, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 5, di mq. 25, rendita €25,82 –**LOTTO UNO.**



I dati indicati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli in titolarità dell' esecutato.

La indicazione dei diritti del bene (1/1 ciascuno) nell'atto di pignoramento è esatta.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento del bene sono corrispondenti.

Dal raffronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa non si rilevano incongruenze sostanziali dell'immobile oggetto di procedura.

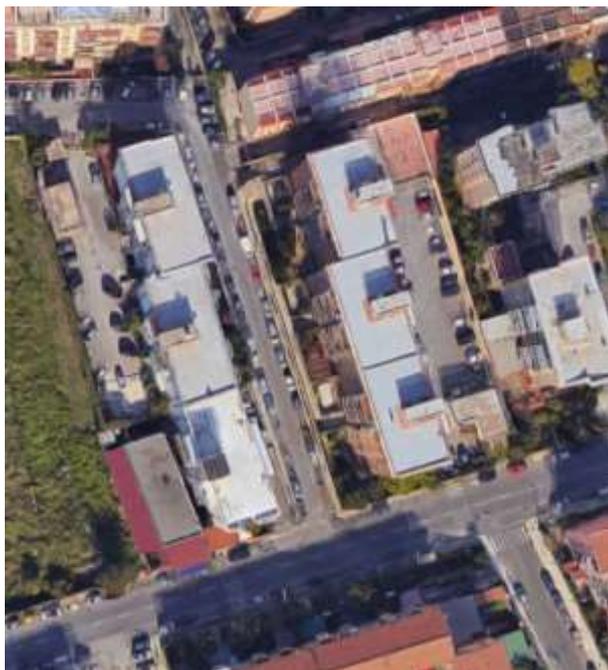


Foto satellitare

Estratto di mappa

### LOTTO UNO

Per la formazione del lotto uno, ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto unico, ovvero : un magazzino sito in Palermo nella Via degli Emiri n.13, al piano terra.

Confini: l'edificio confina a Nord con p.lla 2098; a Sud con Via degli Emiri; ad Est con edificio con ingresso da Via Re Enzo,7 e corte interna; ad Ovest con area verde libera.

Dati catastali: denunciato al in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 53, Particella 2157, Sub. 23, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 5, di mq. 25, Superficie catastale mq 33, rendita €25,82.

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



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere della Zisa dal nome dell'omonimo castello, in un territorio che in origine faceva parte dell'antico parco normanno, denominato il *Genoard*, sviluppato in prossimità della zona centrale della città.



Il quartiere comprende sia palazzine d'inizio secolo che interventi di edilizia popolare. La zona in cui risiede l'edificio è ben servita da servizi e primari e secondari. Il fabbricato, costituito da un corpo basso, è annesso ad un edificio multiplani edificato a metà degli anni 60, con una struttura in c.a. con balconi a sbalzo e parapetti in ferro.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura è piana. L'unità immobiliare con destinazione magazzino è ubicata al piano terra di un corpo basso, annesso all'edificio con ingresso da via Re Enzo n. 7, di 7 elevazioni fuori terra e due

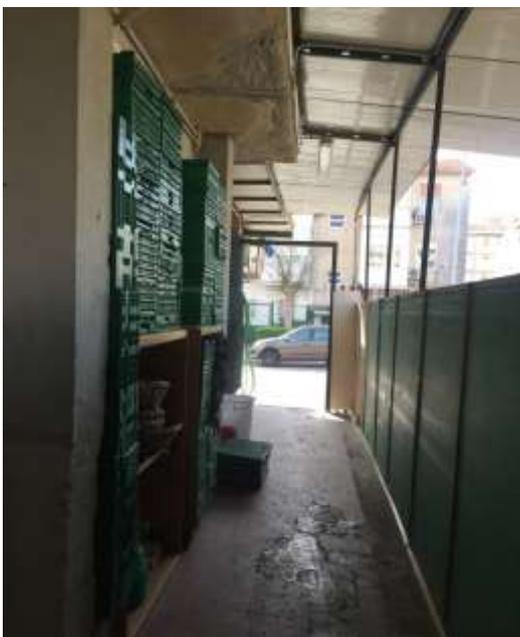


piani cantinati (v. "doc. fotografica" in all. n.3- foto nn.1-2).

L'accesso pedonale avviene su fronte strada da Via Degli Emiri, tramite un infisso di ferro, si percorre uno spazio coperto comune, salendo una piccola rampa carrabile, sulla destra vi sono gli ingressi ai magazzini. Lo spazio coperto di accesso è comune a tutti gli immobili, ha una copertura in lamierino grecato e ferro ed è delimitato da una recinzione in ferro (v. foto nn. 3-4).



L'unità immobiliare, alla quale si accede dal civ. n.13 dello spazio coperto di via degli Emiri, è composta da un unico ambiente, due w.c. di cui uno per disabili. Si rileva che all'atto del sopralluogo il magazzino è stato unificato, demolendo il muro divisorio in comune con altro immobile adiacente, ma non oggetto di questa procedura, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 53, Particella 2157, Sub. 28 (v. "Planimetria di rilievo" all. n.4).



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

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica e zocchetto perimetrale (v. foto n. 5-6).

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono rivestiti di pannelli modulari prefabbricati di cartongesso con sostegno metallica.

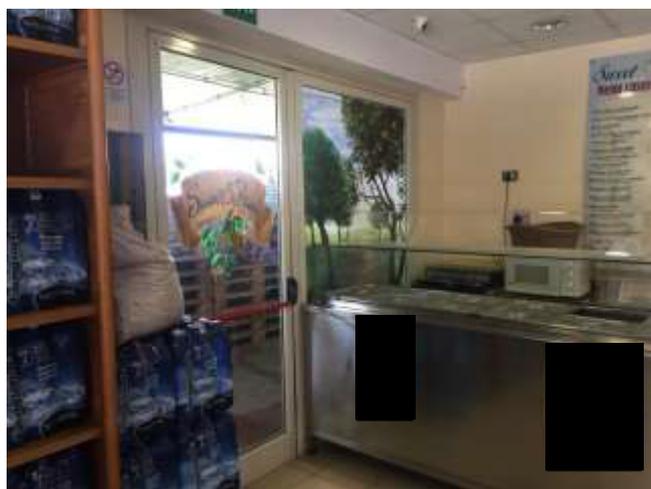
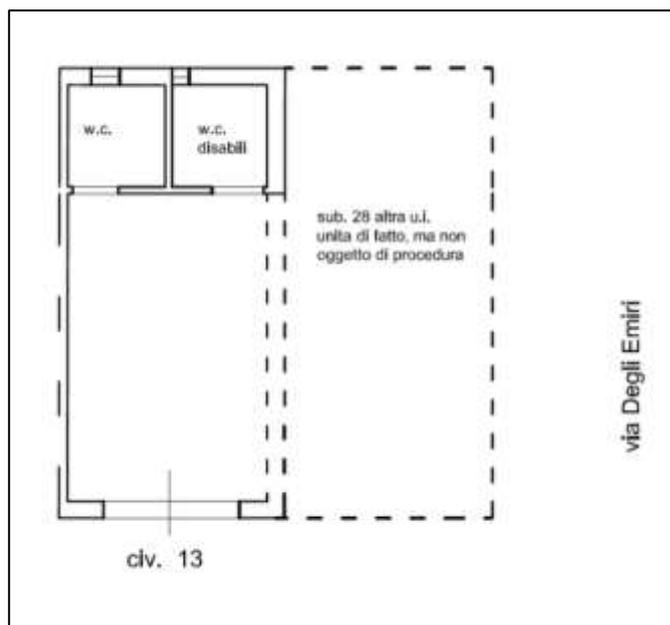
I servizi igienici: hanno le pareti parzialmente ricoperte di piastrelle di ceramica. I sanitari sono di buona qualità commerciale ed in sufficiente stato di conservazione (v. foto n.7-8).

Infissi interni (porte): sono in legno tamburato.

Infissi esterni: la vetrina con porta d'ingresso e maniglione anti panico, è in alluminio pre-verniciato e vetri, protetta da una saracinesca metallica; le finestre dei bagni sono anch'esse in alluminio pre-verniciato e vetri opachi (v. foto n.9).

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

Impianto idrico : risulta sottotraccia



Tutti gli impianti da un esame visivo sembrano essere conformi alla normativa vigente, anche se la scrivente non ha visionato le certificazioni di conformità degli stessi .

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell' unità immobiliare è discreto

L'altezza utile interna pari a ml. 2,60.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

I costi necessari per la redazione dell' Attestato di prestazione energetica si quantificano in €. 150,00.

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 lorda è pari a mq 30,14.

Superficie commerciale **Mq 30,14 in c.t. Mq 30,00**

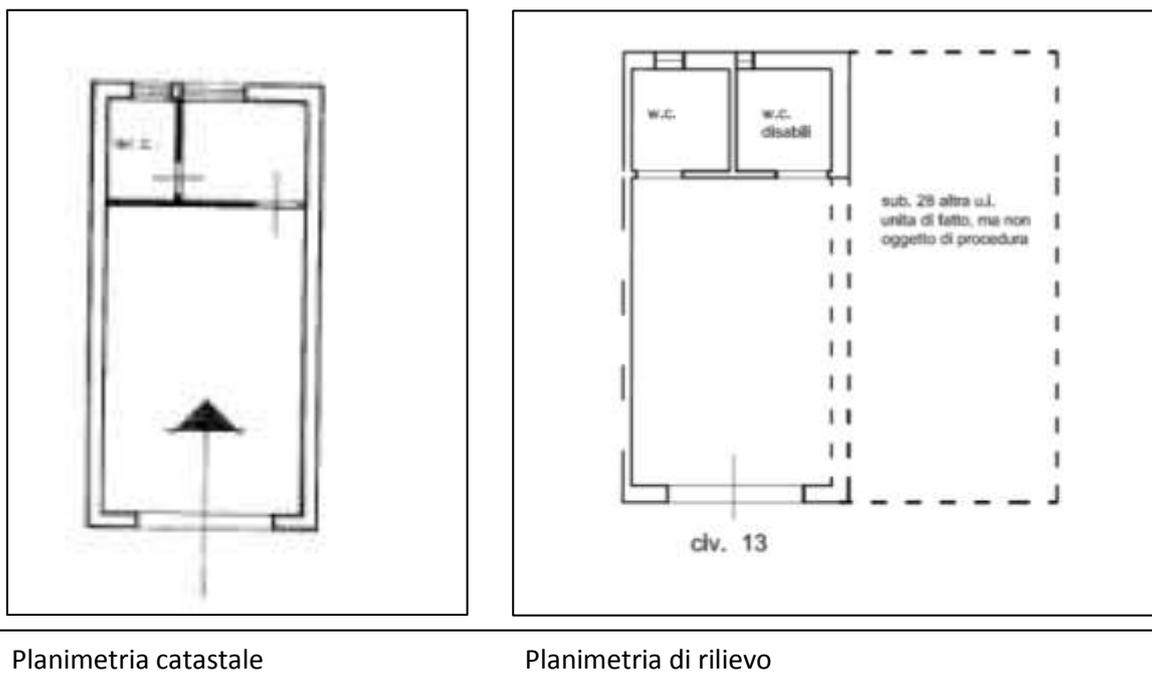
L'immobile non è provvisto di dotazioni condominiali così come riferito anche nell'atto di compravendita del 09.06.1998 rep. N.72568 (v .all n. 5).

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

Identificazione catastale: l'immobile è denunciato al in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 53, Particella 2157, Sub. 23, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 5, consistenza mq. 25, Superficie catastale mq 33, rendita €25,82 (v. all. n. 6).

Non vi sono difformità in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali effettuate (v. all. n. 7).





Planimetria catastale

Planimetria di rilievo

Dagli elaborati grafici di progetto sono emerse alcune difformità tra la planimetria catastale (presentata il 10/05/1980) ed i grafici di progetto di cui alla **Concessione edilizia n.1026 del 10/11/1965 e variante n. 1014 del 04/11/1970) e precisamente:**

- **un ampliamento dei locali, con un aumento di cubatura di circa mc 10 ciascuno, che hanno inglobato il passaggio pedonale sul retro, modificando anche le aperture,**
- **il frazionamento dell'unità e la variazione della distribuzione interna con la realizzazione dei bagni;**
- **demolizione tramezzo divisorio con altra u.i non oggetto di procedura;**
- **errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale del nord ed indicazione della via sulla corte comune.**

**Si rileva che mentre le variazioni interne e la realizzazione dei bagni, potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA tardiva, l'ampliamento con il conseguente aumento di cubatura è regolarizzabile solo con l'applicazione dell'art.14 L.R.16/2016 (ex art.36 D.P.R.380/01 – ex art.13 L.47/85.**

**Il fabbricato ricade in zona residenziale B3 secondo il P.R.G. del Comune di Palermo e si ritiene che si possano regolarizzare le difformità riscontrate, sussistendo le condizioni per l'applicazione dell'art.14 L.R.16/2016 (ex art.36 D.P.R.380/01 – ex art.13 L.47/85) (oggi Permesso di costruire**



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

*Per la presentazione della domanda di sanatoria si prevede un costo complessivo pari ad € 3.000,00 comprensivo degli oneri e delle spese tecniche, che in sede di valutazione, verrà detratto dal valore di stima.*

*Si precisa che, l'ampliamento dei locali, risulta denunciato al catasto, ma non la diversa distribuzione interna.*

Pertanto, in merito alla quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, da detrarre dal valore di stima, si riassume quanto segue:

- per la regolarizzazione dell'ampliamento e le variazioni interne esclusivamente per i nuovi tramezzi con la presentazione della domanda di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 14 L.16/2016 (ex art.36 del D.P.R. n. 380 del 2001 – ex art.13 L.47/85) si prevede un costo complessivo pari ad € 3.000,00 comprensivo degli oneri e delle spese tecniche;
- per le modifiche nella diversa distribuzione interna e necessario presentare un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di €.400,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.
- per la demolizione del muro divisorio con unità attigua non oggetto di procedura, devono essere ripristinati i luoghi, con la realizzazione d'interventi per la ricostruzione del muro quantificabili con un importo totale a corpo di €.2000,00.

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

**LOTTO UNO:** piena proprietà [REDACTED] separazione legale di beni di un magazzino sito in Palermo nella Via degli Emiri n.13, piano terra, in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 53, Particella 2157, Sub. 23, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 5, consistenza mq. 25, superficie



catastale, rendita €25,82, confina a Nord con p.lla 2098; a Sud con via Degli Emiri; ad Est con edificio con ingresso da via Re Enzo, 7 e corte interna ; ad Ovest con area verde libera.

E riportato al C.F .del Comune di Palermo al foglio 53 p.lla 2157 sub.23; lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, per l'ampliamento dei locali che hanno inglobato il passaggio pedonale sul retro, con un aumento di cubatura di circa mc 10, modificando anche le aperture, per il frazionamento e la variazione della distribuzione interna con la realizzazione dei bagni. Inoltre deve essere ripristinato il muro divisorio con immobile non oggetto di procedura.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edile n.1026 del 10/11/1965 e successiva variante del 04/11/1970 n. 1014 per opere di variante relative alla realizzazione di corpi bassi e piano cantinato ed ampliamento del semicantinato. L'edificio è provvisto di rapporto tecnico per abitabilità del 10/11/1973 e di certificato di abitabilità n. 4221 del 04/04/1975 rilasciati dal Municipio del comune di Palermo.

La superficie commerciale dell'immobile totale è in questo caso : **Mq 30,00**

**PREZZO BASE euro 11.000,00.**

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

L'immobile è stato acquistato dal debitore in separazione legale dei beni con ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/06/1998 trascritto il 09/06/1998 ai nn.17089/14022 in notaio: LA FATA GUGLIELMO a favore di [REDACTED]

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

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edile n.1026 del 10/11/1965 e successiva variante del 04/11/1970 n. 1014 per opere di variante relative alla realizzazione di corpi bassi e piano cantinato ed ampliamento del semicantinato. L'edificio è provvisto di rapporto tecnico per abitabilità del 10/11/1973 e di certificato di abitabilità n. 4221 del 04/04/1975 rilasciati dal Municipio del comune di Palermo.



Lo stato dei luoghi oggi, è differente rispetto agli allegati grafici del provvedimento autorizzativo in variante (L.E. del 04/11/1970 n. 1014), per l'ampliamento e la divisione di tre locali originali in cinque, per la diversa distribuzione interna, la realizzazione dei w.c. e le aperture modificate.

Lo stato dei luoghi è diverso rispetto alla planimetria catastale per la diversa distribuzione interna le aperture modificate e l'accorpamento con immobile non oggetto di procedura.

La scrivente a tal proposito, si è recata presso lo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Palermo, previa richiesta inviata tramite posta elettronica certificata in data 13.02.2019, per avere copia di titoli autorizzativi che allega in copia alla presente relazione (v. allegato n. 8).

Dopo avere avuto copia della licenza edilizia e grafici, ha richiesto tramite posta elettronica certificata in data 29.04.2019 eventuale esistenza di domanda di condono relativa alla diversa distribuzione interna, non avendo avuto esito si è recata presso lo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Palermo, per effettuare personalmente la ricerca ma ha avuto esito negativo.

In merito alla quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, questi sono stati già descritti nel quesito n. 3, ed ammontano ad €. 5400,00 da detrarre dal valore di stima.

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

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo è occupato senza contratto di locazione alla [REDACTED] [REDACTED] si occupa di commercio di frutta e verdura fresca. Si rileva che, gli attigui lotti due e tre, sono concessi in locazione [REDACTED] sempre alla [REDACTED] nella persona del legale rappresentante [REDACTED] con contratto del 01/11/2012 registrato il 16/11/2012 al n. 14548 serie 3 A, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale di Palermo – Ufficio Territoriale di Palermo -1.

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 25/01/2017 esaminata e dall'aggiornamento ipocatastale dalla data della certificazione notarile al 22.01.2019 non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all.n.9).

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

Tra questi si segnalano:



- Ipoteca ex D.P.R. iscritta il 19/11/2010 ai nn. 62310/13570 a favore di "Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione" con sede di Palermo con montante ipotecario di €32.241.20, somma dovuta di €16.120.60 [REDACTED]

- Atto di Pignoramento del 14/12/2016 trascritto in data 23/12/2016 ai nn. 48675 R.Gen. 37618/R.Part. a favore di Alagna Alessandro. [REDACTED] per 1/1 p.p.

Potrà essere richiesta la cancellazione 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 regolarizzazione detratti nella determinazione del prezzo base d'asta si riassumono :

- per la regolarizzazione dell'ampliamento e le variazioni interne esclusivamente per i nuovi tramezzi con la presentazione della domanda di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 14 L.16/2016 (ex art.36 del D.P.R. n. 380 del 2001 – ex art.13 L.47/85) si prevede un costo complessivo pari ad € 3.000,00 comprensivo degli oneri e delle spese tecniche;

- per le modifiche nella diversa distribuzione interna e necessario presentare un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (DOCFA) con un importo totale di €400,00 comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.

- per la demolizione del muro divisorio con unità attigua non oggetto di procedura, devono essere ripristinati i luoghi, con la realizzazione d'interventi per la ricostruzione del muro con interventi quantificabili con un importo totale a corpo di €2000,00.

- per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica si quantificano costi necessari in €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:**



**Per quanto riguarda le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**, il bene pignorato fa parte del condominio costituito di un edificio con ingresso da via Re Enzo n. 7, la scrivente ha richiesto all'amministratore [REDACTED] tramite PEC del 18/04/2019 e del 08/05/2019, reiterata più volte anche telefonicamente ma non ha avuto riscontro. Si segnala che sui piani cantinati sottostanti, non oggetto di procedura, l'amministratore [REDACTED] ha riferito verbalmente che in seguito alla Ordinanza di messa in sicurezza inviata al condominio di Via Re Enzo, 7, è seguito un procedimento giudiziale civile per effettuare i lavori di messa in sicurezza (procedimento civile (RG. N. 16915/2013 II Sez. Civ.).

In data 16.05.2019 la scrivente riceveva PEC da parte dell'amministratore del condominio, l'estratto conto dei movimenti -- Periodo: dal 01/01/2019 al 31/12/2019, che ammontano a **€.4849,99**, non pagate e la somma di **€. 1.540,00**, quale 50% dell'importo relativo alla messa in sicurezza dello scivolo per l'accesso al piano cantinato sottostante, necessario in quanto il solaio non rispondeva ai requisiti di sicurezza (v.all.n.10).

#### **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 2 semestre del 2018 (ultimo aggiornamento) , alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2019 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in Zona Zisa.

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Idealista.it, Trova Casa.it, Immobiliare.it , Casa.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, inoltre si sono utilizzate altre fonti di acquisizione, il portale delle aste giudiziarie, individuando altri immobili riconducibili al simile segmento di mercato del cespite pignorato (v. all.n. 11).

E' 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 ritiene importante sottolineare dalle ricerche di mercato effettuate, la scarsa offerta di immobili con la stessa tipologia , infatti sono stati rinvenuti pochi annunci immobiliari, quindi sono stati individuati pochi comparabili.

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 €350,00/mq per immobili versanti in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione e €650,00/mq per immobili versanti in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le buone condizioni, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore unitario pari **€/mq. 550,00.**

La superficie commerciale dell'immobile totale è in questo caso : **Mq 30,00** in c.t. .



Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è:

mq. 30 X€. 500,00 = **€.16.500,00.**

Dal valore commerciale individuato vanno detratte le spese per la regolarizzazione –urbanistica – edilizia e catastale ed le spese per la redazione di Attestato di prestazione energetica di €5.550,00 pertanto :

**€.16.500,00 – 5.550,00 = 11.000,00**

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, non si ritiene opportuno applicare una riduzione, per il valore esiguo dell'immobile, nella misura del 15%, rispetto al valore di mercato individuato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato , pertanto si conferma il valore di vendita finale dell'immobile di **€. 11.000,00.**

**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 15.05.2019**



Arch. Silvia Curatolo

Allegati:

1. Verbale di giuramento;
2. Avvisi di trasmissione;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria di rilievo;



5. Atto di compravendita;
6. Documentazione catastale;
7. Planimetria catastale;
8. Documentazione edilizia;
9. Aggiornamento ipocatastale;
10. Comunicazioni Amministratore Condominio e rendiconto 2019;
11. Fonti di acquisizioni valori di mercato.

