

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 TRE

RINVIO UDIENZA 18.06.19

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. MICHELE INGARGIOLA

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO



**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] (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, parte debitrice, [REDACTED] rappresentata dall'Avvocato 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 [REDACTED] sono i seguenti :

- 1) Piena Proprietà [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 nn. 13-15-17 a Palermo. Ivi la scrivente incontrava la [REDACTED] n. q. di legale rappresentante [REDACTED] che detiene l'immobile in locazione, ed il custode giudiziario, Avv. Michele Ingargiola, dopo avere: visionato l'unità immobiliare e verificato metricamente la corrispondenza con la planimetria catastale; non ha fatto visionare il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. poiché parte debitrice era assente. 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 del presente capitolo.

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

I diritti sul bene oggetto di pignoramento sono la piena proprietà in separazione legale di beni, 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**



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 formali dell'immobile oggetto di procedura..



Foto satellitare



Estratto di mappa

LOTTO TRE

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. 39 (Ex Sub. 25), Zona Cens. 2, Cat. C/3, Cl. 4, di mq. 50, rendita € 46,48;

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



L'unità immobiliare con ingresso da Via degli Emiri n. 17-19, fa parte di un edificio ad angolo con ingresso condominiale da via Re Enzo n. 7, 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, edificato a metà degli anni 60, presenta 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 all'immobile avviene su fronte strada da via Degli Emiri, tramite un infisso di ferro, salendo una piccola rampa carrabile si percorre uno spazio coperto comune, dove sulla destra vi sono gli accessi ai magazzini. Lo spazio coperto comune dell'edificio ha una copertura in lamierino grecato e ferro ed è delimitata da una recinzione in ferro (v. foto nn. 3-4-5-6).



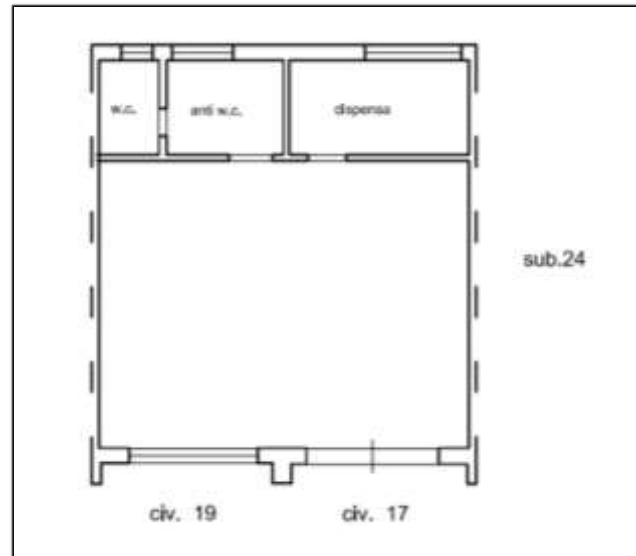
L'unità immobiliare è composta un unico ambiente, un vano dispensa, un w.c. con anti wc, si accede dal civ. n.17 dallo spazio coperto comune da via degli Emiri (v. "Planimetria di rilievo" all. n.4).



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

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in graniglia di marmo e zocchetto perimetrale (v. foto n. 7-8).

Rivestimenti interni: le pareti sono rivestite con mattoni di ceramica ad altezza 2.00 ml, poi intonacate e tinteggiate, così come i soffitti (v. foto n.7-8).



Il servizio igienico ed antibagno : le pareti sono ricoperte di piastrelle di ceramica. I sanitari w.c. e doccia e lavabo sono di media qualità commerciale ed in sufficiente stato di conservazione (v. foto n.9-10-11).

Il vano dispensa : le pareti sono parzialmente ricoperte di piastrelle di ceramica (v. foto n.12).

Infissi interni (porte): sono in legno tamburato.

Infissi esterni: le aperture sono protette da una saracinesca metallica, hanno la struttura in ferro de vetri, le finestre sono di ferro e vetro .

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

Impianto idrico : risulta sottotraccia



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 sufficiente, ci sono fenomeni di degrado dovute ad infiltrazioni d'acqua sui soffitti (v. foto n.13).

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 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 64.53.

Superficie commerciale **Mq 64,53 in c.t. Mq 65**

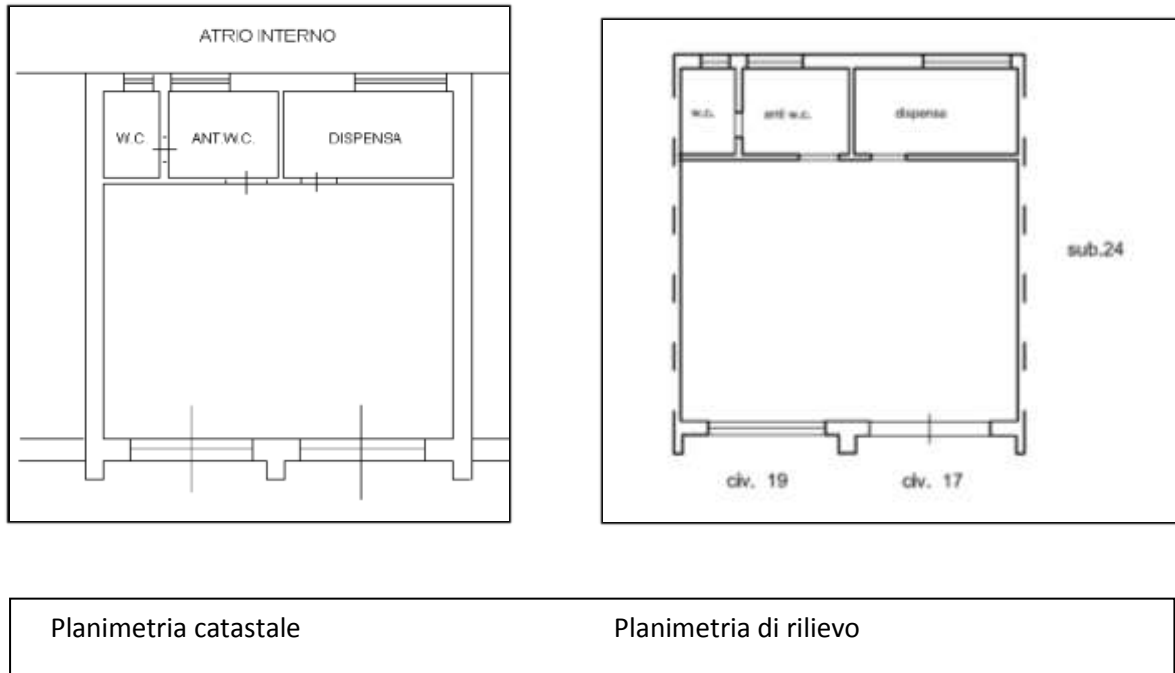
L'immobile non è provvisto di dotazioni condominiali così come riferito anche nell'atto di compravendita del 09.06.1998 rep. N.72568 (v .all n. 5).

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

L'immobile è denunciato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al al Foglio 53, particella 2157, Sub. 39, Zona Cens. 2, Cat. C/3, Cl. 4, di mq. 50, rendita € 46,48 (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.





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 20, che ha inglobato il passaggio pedonale sul retro, modificando anche le aperture,
- il frazionamento dell'unità con un tramezzo divisorio con i sub. 24, la realizzazione del bagno ed antibagno e dispensa;
- 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 e la rappresentazione del w.c. risulta denunciato al catasto (v.all.n.7).

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 ed il frazionamento, 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 € 5.000,00 comprensivo degli oneri e delle spese tecniche.

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

LOTTO TRE: 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. 39, Zona Cens. 2, Cat. C/3, Cl. 4, di mq. 50, rendita € 46,48; 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.39;** lo stato dei luoghi corrisponde alla rappresentazione catastale, ma non è conforme al titolo autorizzativo, per l'ampliamento dei locali che hanno inglobato il passaggio pedonale sul retro, con un aumento di cubatura di circa mc 20, per le modifiche delle aperture, e per il frazionamento con il sub. 24. L'immobile è stato edificato con Licenza Edile n.1026 del 10/11/1965 e successiva variante del 04/11/1970 n. 1014 per opere 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.

PREZZO BASE euro €30.600,00

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 [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, la divisione di tre locali originali in cinque, per la diversa distribuzione interna e la realizzazione dei w.c., le aperture modificate.

La scrivente a tal proposito si è recata presso lo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Palermo per richiedere la copia dei titoli autorizzativi che allega in copia alla presente relazione (v. allegato n. 8).

Dopo avere avuto copia della licenza edilizia e dei grafici, ha richiesto tramite posta elettronica certificata in data 29.04.2019 eventuale esistenza di domanda di condono relativa alla diversa distribuzione interna, successivamente non avendo avuto risposta 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, già descritte nel quesito n. 3, da detrarre dal valore di stima, si riassume quanto segue:

In merito alla quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, già descritte nel quesito n. 3, 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 € 5.000,00 comprensivo degli oneri e delle spese tecniche;

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

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo è locato con contratto di locazione [redacted] s.r.l. che si occupa di commercio di frutta e verdura fresca. Si rileva che, l'attiguo lotto due è altresì concesso in locazione [redacted] sempre alla [redacted] nella persona del legale rappresentante [redacted] 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 (v. all n. 9). Il contratto di locazione registrato il 16/11/2012 non è scaduto, rinnovabile ogni sei anni con tacito accordo. Il canone di locazione di €. 400,00 mensili (per i lotti due e tre) è congruo, superiore rispetto alla media del valore locativo di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferito all'ultimo dato aggiornato al 2 semestre dell'anno 2018, con valori : Min.2.30 e Mass. 3.1 €/mq x mese.

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 delle certificazione notarile al 22.01.2019 non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all.n. 10).

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 nuovamente :

In merito alla quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, già descritte nel quesito n. 3, 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 € 5.000,00 comprensivo degli oneri e delle spese tecniche;

- per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica si quantificano i 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] [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 1 semestre del 2018 (ultimo aggiornamento) , alle



quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2018 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. 12).

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, 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 65,00** in c.t.

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

mq. 65 X€. 550,00 = **€35.750,00**.

Dal valore commerciale individuato vanno detratte le spese per la regolarizzazione –urbanistica – edilizia e le spese per la redazione di Attestato di prestazione energetica di €5.150,00 pertanto :



€.35.750,00 – 5.150,00 = €.30.600,00

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 **€.30.600,00**

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 Contratto di locazione
- 10 Aggiornamento Ipotecale
- 11 Comunicazioni Amministratore Condominio e rendiconto 2019;
- 12 Fonti di acquisizioni valori di mercato

