

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 92/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

promossa da

BCC NPLS 2019 s.r.l.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – IMMOBILE “A”

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

SITO IN PALERMO (PA) VIA NOCE 33 PIANO 5

(FOGLIO 49, PART. 1474, SUB. 39)

Palermo, 30/10/2023.

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 p. 3
 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza p. 3
 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato p. 4
- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- quesito n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. p. 4
- quesito n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. p.7
- quesito n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. p. 16
- quesito n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. p. 18
- quesito n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. p. 19
- quesito n. 6:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico p. 19
- quesito n.7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. p. 20
- quesito n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. p. 20
- quesito n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. p. 21
- quesito n. 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. p. 22
- quesito n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso p. 22
- quesito n. 12:** procedere alla valutazione dei beni p. 22
- quesito n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. p. 23

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 08/11/2022 il Giudice Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Calogero Butticè, C.T.U. nell' Esecuzione Immobiliare promossa da Creditore Procedente BCC NPLS 2019 S.R.L. contro il debitore sig. [REDACTED], conferendo all'Esperto l'incarico specificato alle sezioni A, B, e C contenuto nel decreto di nomina, relativo all'immobile oggetto dell'Atto di pignoramento notificato il 07/02/2022 n. rep. 332/2022 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 12/04/2022 ai numeri 17661/13948;

- Abitazione di tipo economico categoria (A/3) sito a Palermo (PA), via Noce n. 33, piano 5, scala B, interno 15, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 100, esclusa aree scoperte mq 97 distinto al N.C.E.U. Comune Palermo al foglio 49, particella 1474. sub. 39

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

09/11/2022 Accettazione incarico inviata via pec

17/02/2023 Deposito Modulo di Controllo Documentazione

20/04/2023 Deposito Modulo di Controllo Documentazione Aggiornato

02/03/2023, alle ore 10,00 Inizio delle Operazioni Peritali presso l'Immobile oggetto di pignoramento, erano presenti oltre al sottoscritto, il delegato [REDACTED] del Custode Giudiziario Avv. Marcella Badalamenti, dell'esecutato sig.r [REDACTED].

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

Sulla base degli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo è stata redatta la planimetria dello stato reale dei luoghi.

17/10/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo (Pa)

presa visione e foto della documentazione richiesta.

- Licenze di costruzione n.741 del 12/06/1962, n.357 del 18/04/1963 e n. 1018 del 27/07/1964

- Progetto di Variante approvato il 19/06/1964
- Certificato di abitabilità ed agibilità n.63 del 05/01/1965

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 precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- la certificazione risale 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 17/02/2023. 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.

Il bene immobile oggetto di esecuzione risulta individuato nell'atto di pignoramento:

- 1/1 piena proprietà Immobile sito in Palermo (PA),

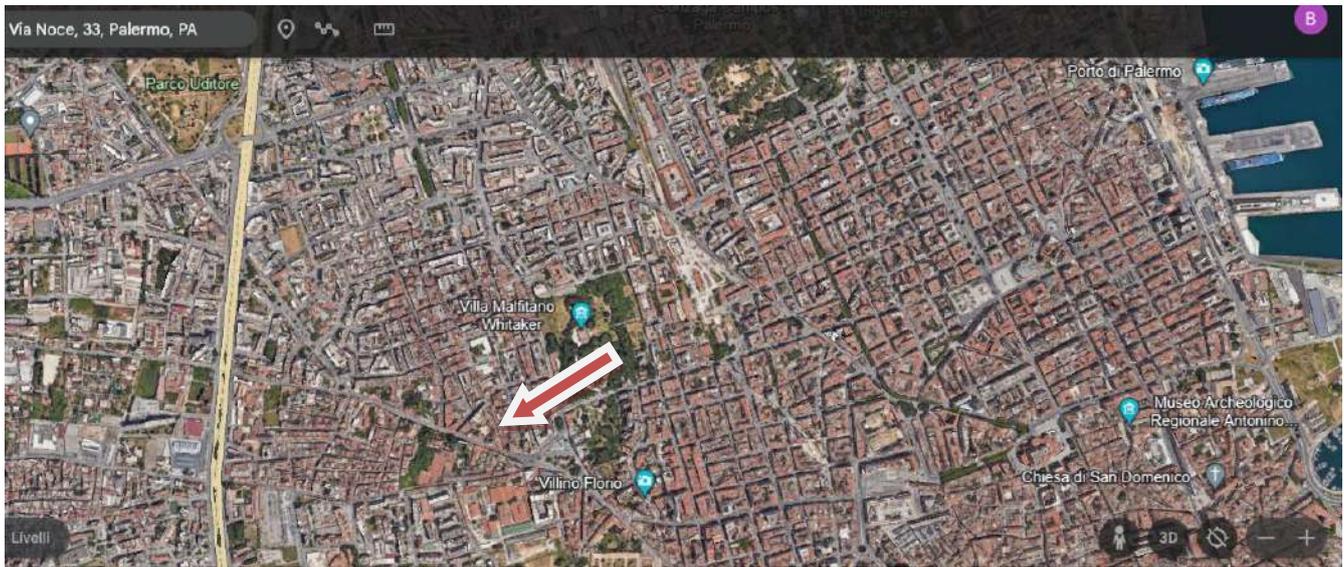
distinto al NCEU del Comune Palermo al foglio 49, particella 1474 sub. 39 categoria (A/3)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato sig. [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per l'intera quota della piena proprietà, in forza dell'Atto di Compravendita del 08/06/1984, repertorio 645 raccolta 387 a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Dioguardi di Mezzojuso (Pa), trascritto in data 23/06/1984 ai nn. 25479/20852 da potere di [REDACTED] con sede Palermo.

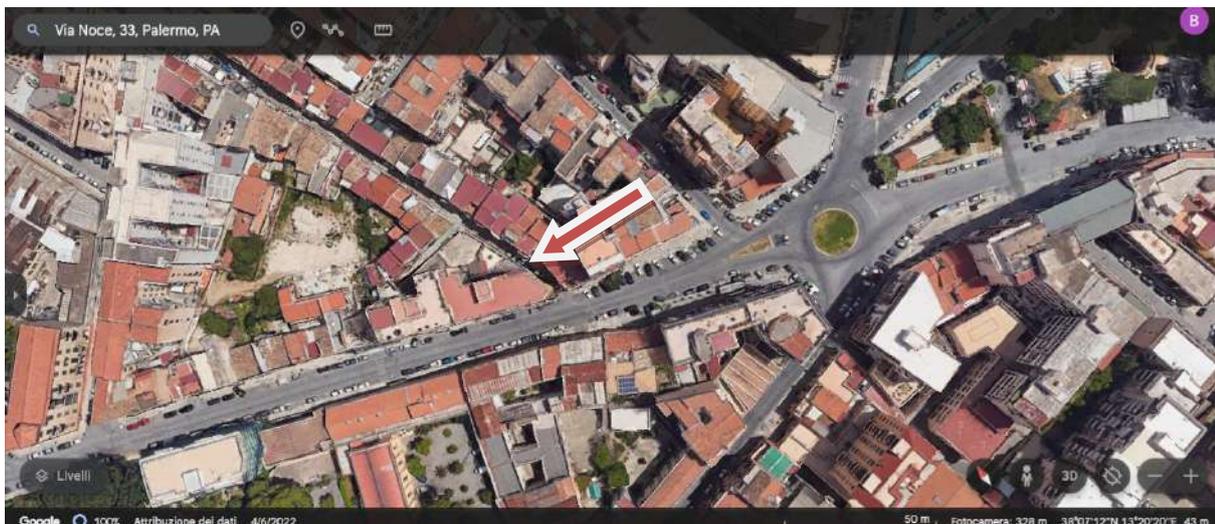
A seguito del sopralluogo effettuato e dei dati acquisiti (visura storica catastale dell'Immobile), gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale.

Individuazione del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Individuazione zona



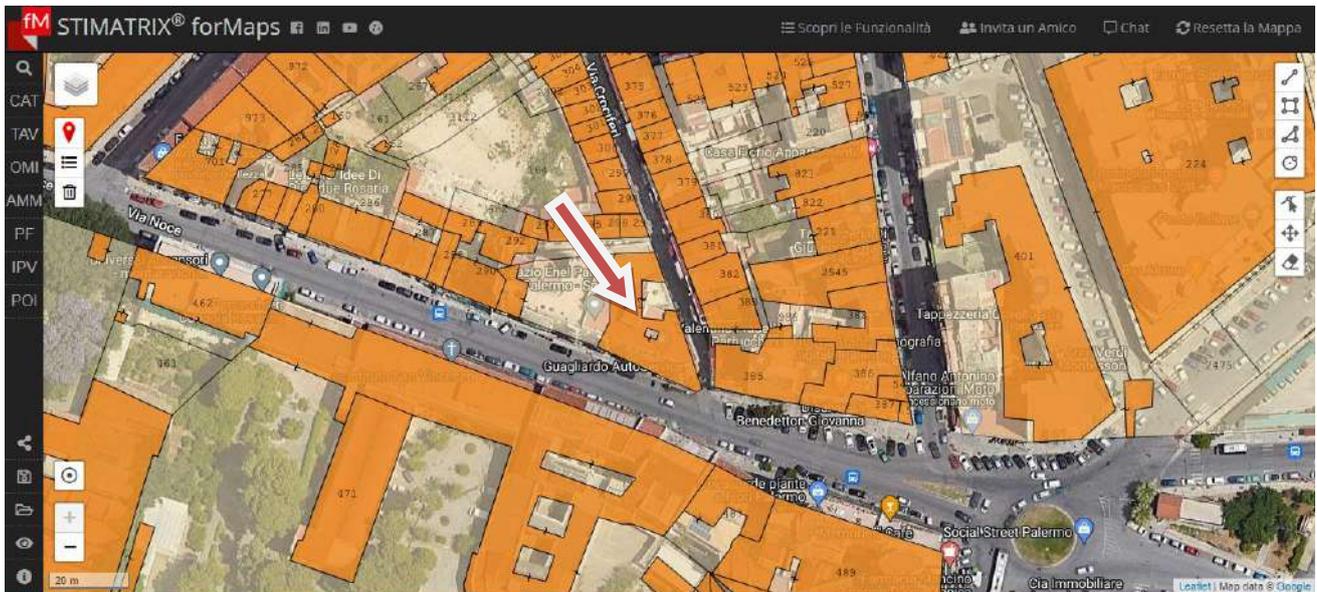
Individuazione fabbricato



Estratto di mappa Foglio 49 part. 1474.



Raffronto foto satellitare con mappa catastale:



FORMAZIONE LOTTO

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione del bene pignorato, sulla base delle ricerche catastali, del sopralluogo effettuato e della documentazione acquisita, si procederà, ai fini della vendita, alla formazione di un unico Lotto, e l'Immobile in oggetto sarà identificato tramite lettera dell'alfabeto "A":

LOTTO UNICO:

IMMOBILE "A" Piena ed intera proprietà Abitazione di tipo economico, categoria (A/3)
sito a Palermo (PA), via Noce n. 33, piano 5, scala B, interno. 15,

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA),
Foglio 49, Particella 1474, sub. 39

Confini: Nord Ovest: particella 2755
Nord Est: via Crociferi
Sud Est: via Noce
Sud Ovest: appartamento confinante proprietà aliena, scala condominiale

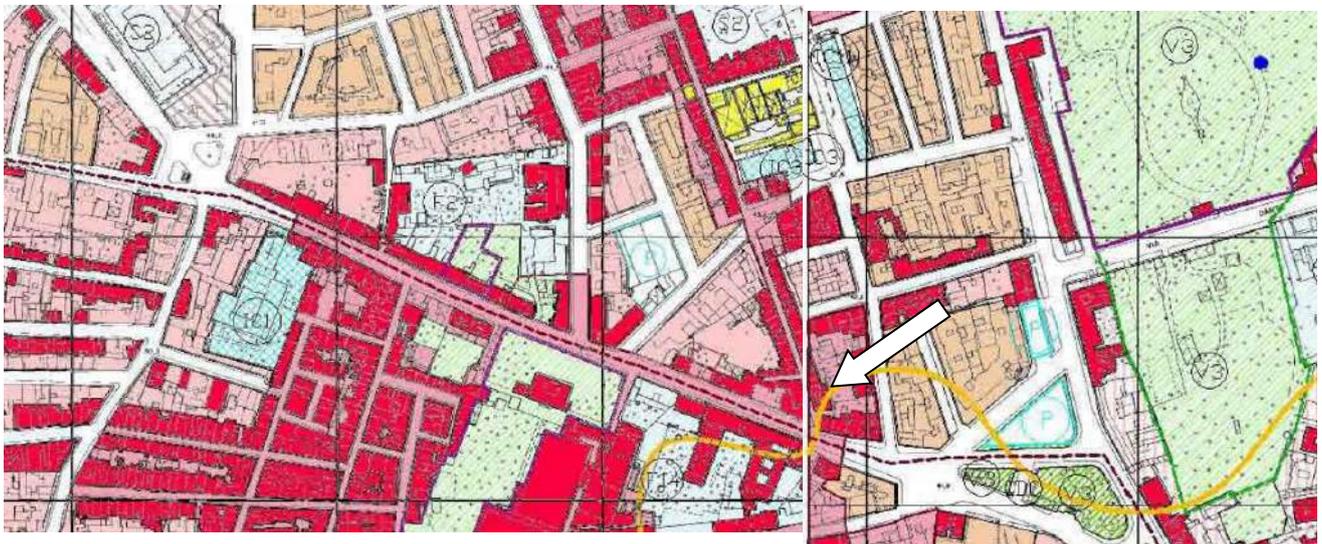
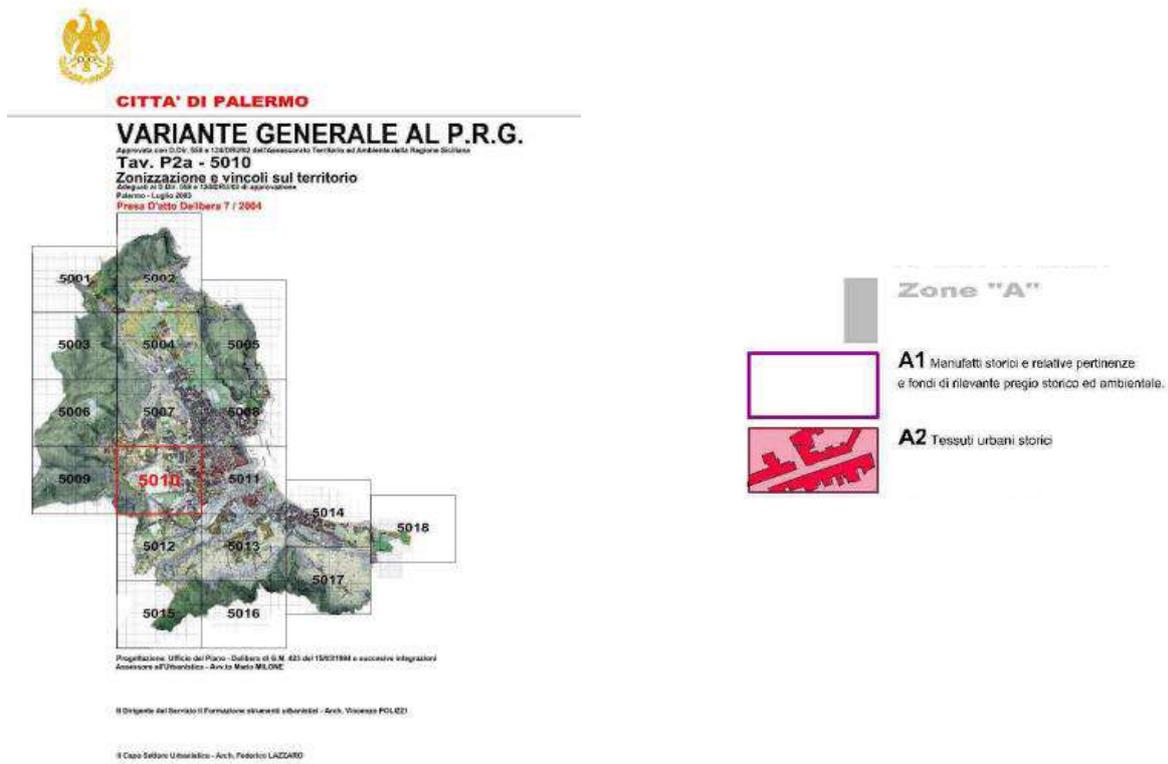
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO IMMOBILE "A"

Descrizione della zona: L'Immobile "A" fa parte di un condominio costituito di un edificio sito in via Noce n.33, vicino alla piazza Principe di Camporeale in zona territoriale omogenea "A.2" tessuti urbani storici secondo variante generale del P.R.G. vincente del Comune di Palermo (PA).

La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici.

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



Individuazione dell'Immobile "A"



Accessi: L'immobile "A" oggetto di pignoramento è ubicata nel piano 5 interno 15 della scala "B" dell'edificio con accesso al n. 33 di via Noce.

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato dov'è ubicato l'immobile "A" è composto di una elevazione fuori terra a destinazione commerciale e 6 elevazione destinati ad abitazione servito da due scale condominiali, scala "A" costituito da tre unità abitative a ogni piano, e scala "B" costituito da tre unità abitative ad ogni piano terra, la copertura è di tipo a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato con strutture del tipo intelaiato in cemento armato. I solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati in cemento armato e pignatte in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono.

Descrizione dell'immobile "A":

L'Immobilabile "A" è ubicato al quinto piano salendo dalla scala condominiale "B" a sinistra. È composto da un ingresso su salone, una cucina abitabile con accesso balcone, una camera letto-studio con accesso su balcone, una camera letto matrimoniale con finestra, un wc bagno, un wc, un piccolo ripostiglio accessibile dal balcone della cucina.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno. L'Immobilabile "A" presenta una pavimentazione in scaglie di marmo per tutta la superficie, ad eccezione del wc-doccia, wc, cucina abitabile che sono invece in piastrelle di ceramica. Le pareti dei vani principali dell'immobile sono rifinite con idropittura di tipo ducotone. Le pareti della cucina abitabile, del wc-bagno e wc sono rivestite di piastrelle in ceramica.

I soffitti sono rifiniti con idropittura di tipo ducotone. Gli infissi esterni sono di tipo a battenti in legno e persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'Immobilabile "A" è dotato di impianti elettrici dell'epoca, e idrico sotto traccia. L'Immobilabile "A" si trova in buono stato generale di manutenzione.



edificio via Noce civ. 33



edificio via Noce civ. 33



ingresso civ. 33



androne scala "B"



ingresso immobile "A"



ingresso salone



corridoio



corridoio



cucina abitabile



cucina abitabile



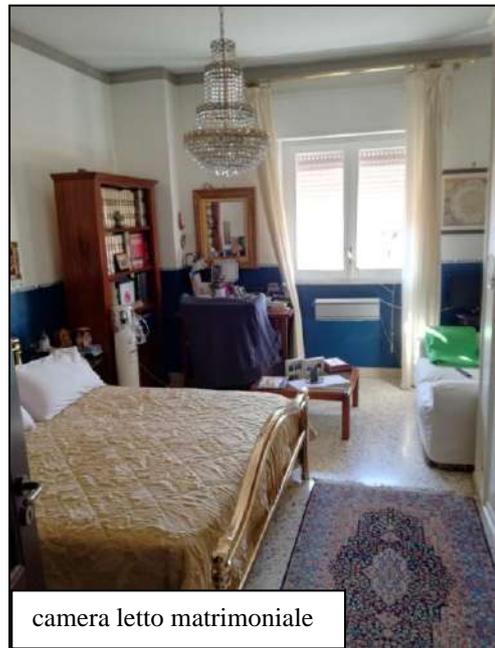
wc doccia



wc



camera letto-studio



camera letto matrimoniale



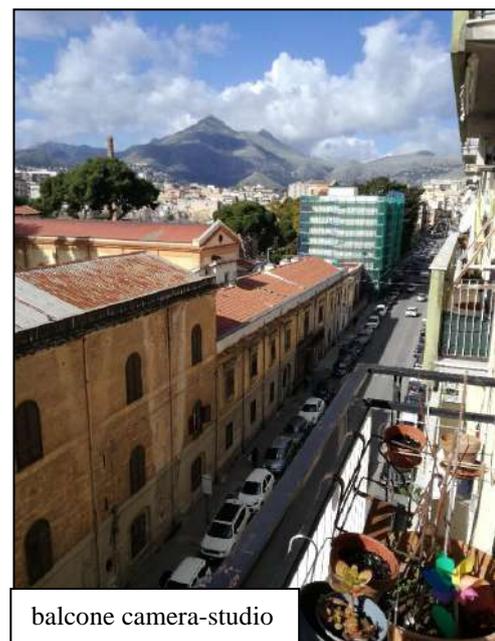
ripostiglio



balcone cucina

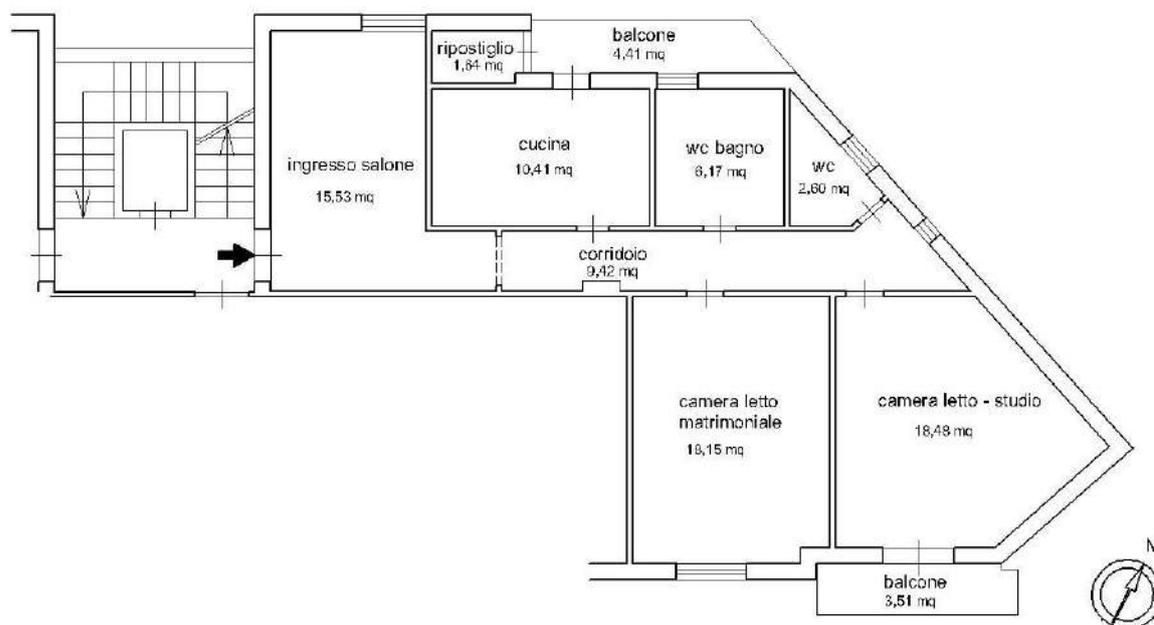


balcone camera-studio



balcone camera-studio

Planimetria di rilievo Immobile "A"



Consistenza dell'Immobile "A" (stato di fatto):

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

Superficie utile o netta dell'Immobile "A": Area all'interno di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, sono incluse gli spessori delle zoccolature, le superficie delle sotto finestre, le superficie di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri.

superficie netta immobile "A" (stato di fatto)

Immobile "A"	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
ingresso salone	15,53	3,00
cucina abitabile	10,41	3,00
camera da letto - studio	18,48	3,00
camera da letto matrimoniale	18,15	3,00
corridoio	9,42	3,00
wc bagno	6,17	3,00
wc	2,60	3,00
ripostiglio	1,64	3,00

superficie netta totale immobile "A" mq 82,40

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

Superficie Commerciale Immobile "A": è rappresentata nel caso che si tratti d'immobile avente destinazione residenziale, dalla somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)

Immobile "A"	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	96,76	1,00	96,76
balcone perimetrale	7,92	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	2,38

Superficie Commerciale Immobile "A":

Totale 99,14 mq

Stato di manutenzione dell'Immobile "A": L'immobile presenta buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Attestazione di prestazione energetica: L'unità abitativa, non risulta dotata di attestazione di prestazione energetica, il costo per la redazione € 600,00

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

Dati catastali attuali:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 49, p.lla 1474, sub. 39 cat. A/3, consistenza 5,5 vani.

è intestato a [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], per piena proprietà 1/1 (cfr. visura catastale per immobile in allegato 2)

Storia catastale:

Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene: (cfr. visura storica per immobile in allegato 2)

09/11/2015- Variazione: Inserimento in visura dei dati di superficie

01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

30/06/1987 – Impianto meccanografico

Altri intestatari catastali nel ventennio:

nella visura storica relativa all'immobile non risultano altri intestatari

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 compravendita (con riferimento a foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

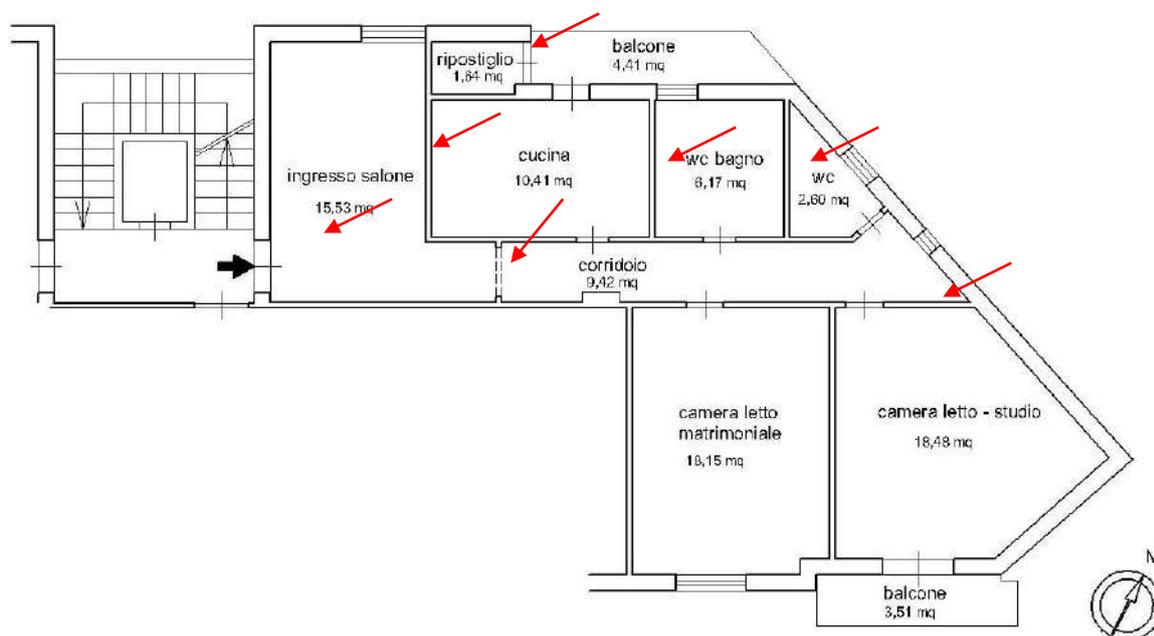
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

Durante il sopralluogo del 02/03/2023, si è riscontrato delle difformità tra stato dei luoghi e la planimetria catastale del 22/02/1965

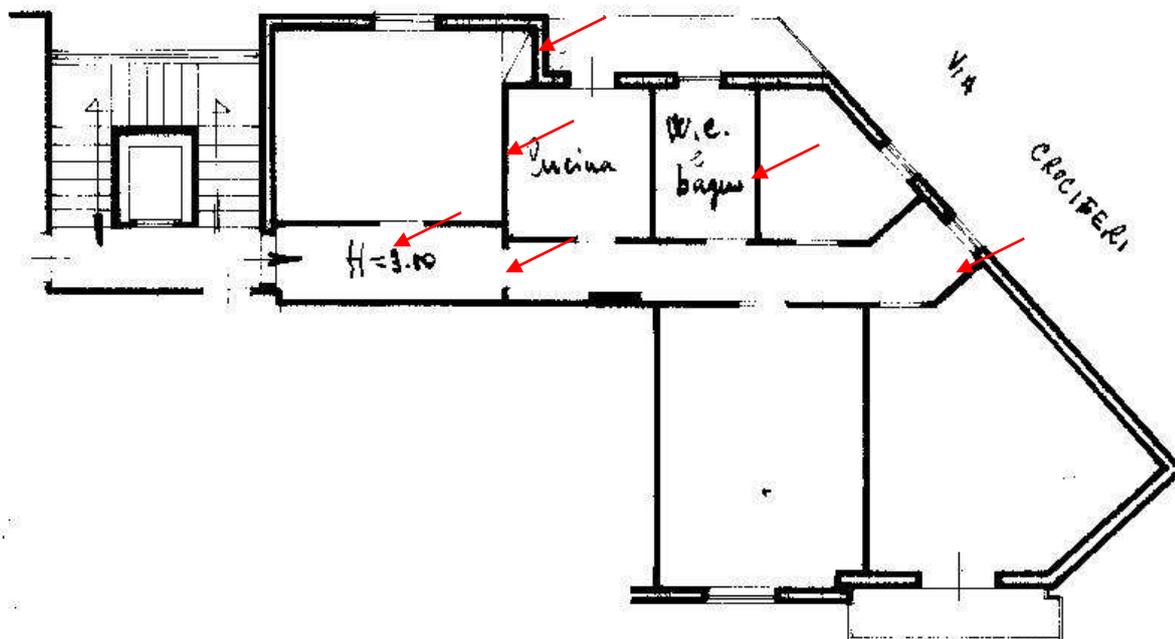
- il salone è stato ridotto per ingrandita la cucina rendendola abitabile ricavando anche un ripostiglio accessibile dal balcone.
- il corridoio d'ingresso è stato eliminato dando l'accesso diretto sul salone
- la porta d'accesso al corridoio è stato eliminato e spostato rimpiazzato con un arco
- il wc bagno è stato ingrandito riducendo il ripostiglio di destra trasformandolo in un piccolo wc
- la parte finale del corridoio è stata allargata indirizzando la parete limitrofa dalla camera letto-studio

Planimetria stato dei luoghi:

→ difformità riscontrate



Planimetria catastale del 22/02/1965



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'immobile "A" (categoria A/3) ubicato a Palermo (PA) in via Noce n.33, piano quinto; composto da un ingresso su salone, una cucina abitabile con balcone, un piccolo ripostiglio accessibile dal balcone della cucina, una camera letto - studio uno studio con balcone, una camera letto matrimoniale con finestra, un wc bagno, un wc.

Confina con particella 2755 a Nord-ovest, con via Crociferi a Nord Est; con via Noce a Sud Est; con appartamento confinante proprietà aliena e scala condominiale a Sud Ovest;

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale; si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione catastale (DOGFA) presso l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

PREZZO BASE ASTA IMMOBILE "A": **€ 137.900,00.**

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Notarile Sostitutivo depositato il 10/02/2022 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio di Corleone;

l'Immobile "A" è pervenuto all'esecutato [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] per quota pari alla piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita del 08/06/1984 rep. n. 645, in Notaio Giuseppe Dioguardi di Mezzojuso, trascritto il 23/06/1984 ai nn. 25479/20852, da potere di GAMMA S.A.S di Nicolò Vassallo e C. sede Palermo.

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

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

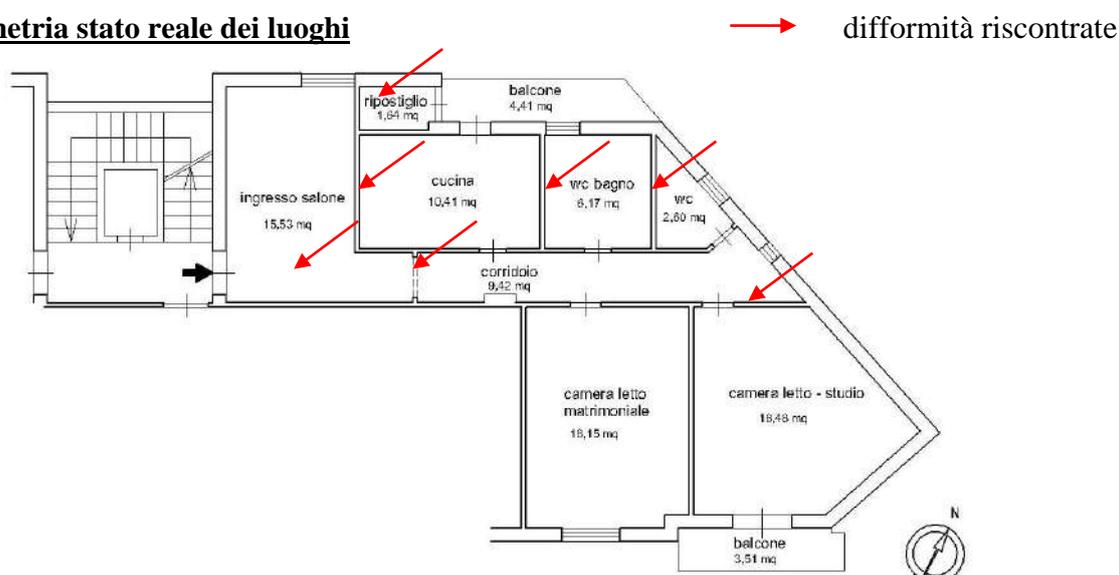
- L'immobile "A" fa parte di un edificio, ricadente secondo la Variante Generale al P.R.G. vincente del Comune di Palermo, in zona territoriale omogenea "A2" tessuti urbani storici.

- Il fabbricato è stato costruito con giuste licenze di costruzione n. 741 del 12/06/1962, n. 357 del 18/04/1963 e n. 1018 del 27/07/1964, e rilasciato il certificato di Abitabilità e agibilità n.63 del 05/01/1965.

Lo stato reale dell'immobile "A" non risulta conforme sia alla planimetria catastale del 22/02/1965, che al progetto di variante approvato del 19/06/1964.

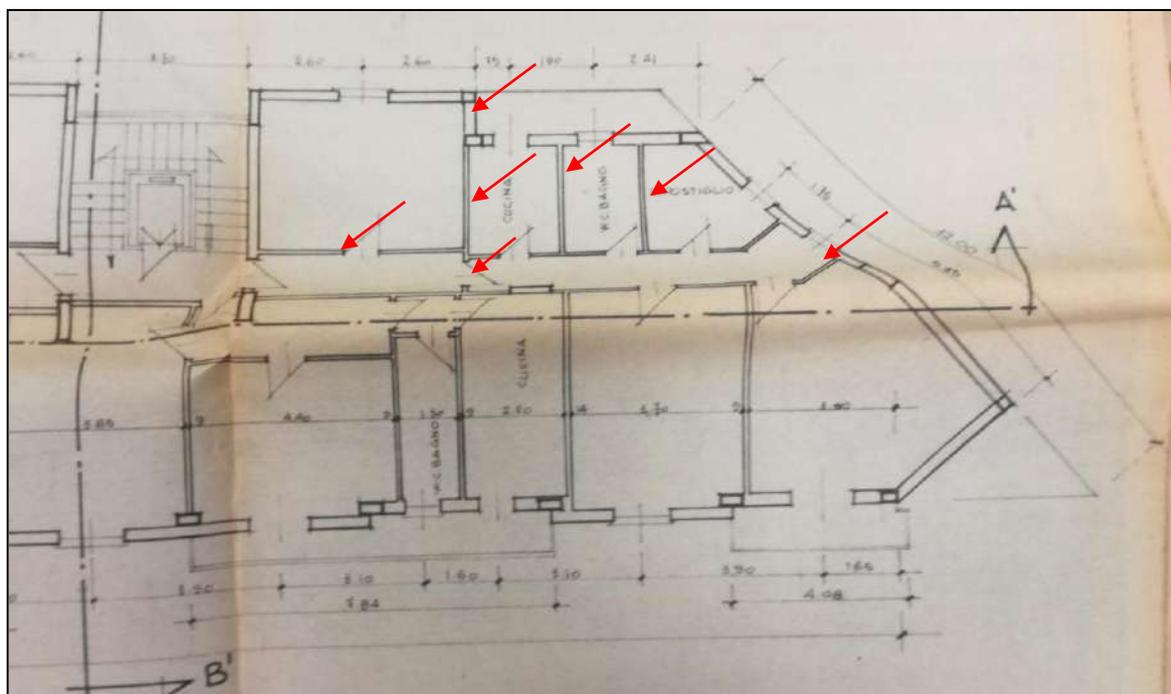
Confronto tra Planimetria di rilievo e Planimetria di progetto di variante:

Planimetria stato reale dei luoghi



Architetto Calogero Buttice

Planimetria di progetto di variante approvato il 19/06/1964



Non è stato presentato nessuna comunicazione al comune di Palermo in merito alle modifiche riscontrate durante il sopralluogo. Gli abusi commessi potranno essere regolarizzati attraverso - la presentazione di una C.I.L.A. “tardiva” (art. 3 L.R. n.16/2016) e Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) (art. 24 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380)

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

Il bene pignorata, risultava occupato dal debitore esecutato e la sua congiunta alla data del sopralluogo del 02/03/2023.

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

Nel ventennio l'immobile “A” ha formato le seguenti formalità, come da Certificato Notarile Sostitutivo (ex art. 567 comma c.p.c.), redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano , Notaio in Corleone, depositato in data 10/02/2022.

-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:

- **Iscrizione nn. 25128/6551 del 25/05/2004**, Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 21/05/2004 n. rep. 24841 a rogito del Notaio La Spina Salvatore di Palermo (PA), a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALTOFONTE SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. sede Altofonte (PA), e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo.

- **Iscrizione nn. 56137/17835 del 18/10/2005**, Ipoteca Legale nascente da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 30/08/2005 n. rep. 9499/2005 emesso da MONTEPASCHI SE.R.I.T. Servizio Riscossioni Tributi sede Palermo a favore della MONTEPASCHI SE.R.I.T. Servizio Riscossioni Tributi sede Palermo contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo

- **Trascrizione nn. 20543/10393 del 01/04/2006**, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 25/03/2006 n. rep. 786 emesso dal Tribunale Sede Palermo, a favore del Condominio via Noce 33 sede Palermo C.F. 97003510829 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo

- **Trascrizione nn. 20543/10393 del 01/04/2006**, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 25/03/2006 n. rep. 786 emesso dal Tribunale Sede Palermo, a favore del Condominio via Noce 33 sede Palermo C.F. 97003510829 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo

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

L'immobile 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 esaminato.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione util

e sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Vi sono spese condominiali scadute non pagate dal 01/12/2020 per un totale di € 1.910,41.

Non vi sono delibere assembleari per interventi straordinari. (vedi allegato 12)

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

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

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

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, 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 disponibili:

- Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Palermo, “*Zone C/5 Semicentrale/PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI*”, tipologia “abitazione di tipo economico” con stato di conservazione normale, il valore di mercato è compreso tra un minimo di €/mq 850 ed un massimo di €/mq 1050.
- Borsino Immobiliare per Comune di Palermo fornisce per la stessa “*zona LANCIA DI BROLO-C. PARISIO- NOCE-STAZIONE LOLLP*” per la tipologia “abitazione in stabili di fascia media”, valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 888, un medio di €/mq 1.057 ed un massimo di €/mq 1.227.
- Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona valori compresi tra €/mq 1.280 e €/mq 1.923

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

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

Per quanto sopra detto, si ritiene che il valore unitario a mq, che si possa attribuire al bene, sia pari ad €/mq 1.500,00

Il valore di mercato dell’unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata:

ossia:

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times \text{mq } 99,14 = \text{€ } 148.710,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima: Al valore sopra indicato vanno detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (CILA tardiva, SCA, DOGFA, APE)

$$\text{€ } 148.710,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 145.210,00$$

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.

€ 145.210,00-(€ 145.210 x 5%) = € **137.949,50**

Il prezzo base d'asta dell'immobile che si propone è pari,
in cifra tonda, ad € 137.900,00.

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

Trattasi di immobile di proprietà esclusiva di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo.

Infine l'immobile non risulta divisibile in porzioni.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.ma Giudice Fabrizio Minutoli, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 30/10/2023

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica immobile “A”
2. Visura storica catasto fabbricati immobile “A”
3. Estratto di mappa immobile “A”
4. Planimetria catastale dell’immobile “A”
5. Planimetria di rilievo dell’immobile “A”
6. Ispezione ipotecaria esecutato 
7. Ispezione ipotecaria immobile “A”
8. Atto di Compravendita del 08/06/1984
9. Licenze di costruzione n.741 del 12/06/1962,
n.357 del 18/04/1963 e n. 1018 del 27/07/1964
10. Progetto di Variante approvato il 19/06/1964
11. Certificato di abitabilità ed agibilità n.63 del 05/01/1965
12. Estratto quote ordinarie e straordinarie insolute