

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

R.G.Es. n.254/2023

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Immobile "A" (foglio 63, part. 179, sub. 26)
sito a Palermo in Corso dei Mille n.135, piano quarto, interno 7



Palermo, 15/04/2025.

Il CTU
Arch. Calogero Buttice

Architetto Calogero Buttice

cell. 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com - pec: calogero.buttice@archiworldpec.it

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 16/10/2024 il Giudice Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto Arch. Calogero Buttice, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] per essa [REDACTED] A. contro [REDACTED], conferendo all'esperto l'incarico per la stima del bene per la piena proprietà, della presente procedura esecutiva, oggetto dell'Atto di pignoramento del 17/05/2023 e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/06/2023 ai numeri 28743/22571; ossia:

1) Appartamento sito in Palermo, Corso dei Mille n. 135, piano 4, int.7, categoria A/2, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 63, particella 179, sub 26

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

18/10/2024 Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

12/11/2024 Deposito Modulo di controllo documentazione

10/12/2024, alle ore 09,00 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima in Corso dei Mille n. 135 Palermo, erano presenti Avv. Samuele Aru delegato del Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Lentini, la sig.ra [REDACTED] la quale consente l'accesso ai luoghi e il sottoscritto Esperto Stimatore. Il sottoscritto procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dell'immobile in oggetto, annotando le caratteristiche e verificandone la conformità rispetto alla planimetria catastale.

19/02/2025, richiesta presa visione atti SACE Comune Palermo

07/03/2025, richiesta presa visione atti Istituto Case popolari Palermo

10/03/2025, richiesta all'Amministratore Condominio di Corso dei Mille n.135 Palermo

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, è emerso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservazione dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sui beni pignorati.
- le certificazioni risalgono ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 12/11/2024.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) Appartamento sito in Palermo, Corso dei Mille n. 135, piano 4, scala "B", int. 7, categoria A/2, distinto al catasto fabbricati Comune Palermo al foglio 63, particella 179, sub 26.

Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato sig. [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per l'intera quota della piena proprietà in forza dell'Atto di Compravendita del 14/07/2005 rep. 2755/1255 a rogito del Dott. Giovanna Falcone Notaio in Palermo, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 28/07/2005 n. 42106/24505, da potere del sig. [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED].

Gli identificativi catastali dell'immobile "A" indicati nell'atto di pignoramento risultano individuati chiaramente e sono corretti rispetto alla situazione attuale rispetto alla situazione attuale.

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 una lettera dell'alfabeto "A".

LOTTO UNICO:

IMMOBILE "A" Intera e piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Corso dei Mille n. 135, piano 4, scala "B", int. 7.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA),

Dati identificativi: Foglio 63, Particella 179 sub.26,

Dati di classamento: categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani

Superficie Catastale: totale 96 mq, escluso aree scoperte 94 mq

Rendita: € 322,79

Confini: Confina a Nord via Serraglio Vecchio, a Est con immobile di proprietà aliena, a Sud con atrio interno e a Ovest immobile di proprietà aliena.

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 Corso dei Mille n. 135, in zona territoriale omogenea “B0a” (Aree urbane ce ripropongono e proseguono l’impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo) da variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo. La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici

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



Individuazione fabbricato:



Raffronto foto satellitare con estratto mappa:



Estratto Variante Generale al P.R.G. del Comune Palermo: Tav. 5011



B0a Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo



Accessi: L'immobile "A" è ubicato nel piano 4 interno n.7 della scala "B" dell'edificio con accesso al n. 135 di Corso dei Mille a Palermo.

Descrizione dell'edificio:

L'immobile A è ubicato in un condomino composto da un edificio di 4 piani a forma di L, con accesso agli immobili ad uso abitativo dei piani superiori dal portone di accesso al civ. 135 che dà su un grande atrio servito da due scale condominiali "A" e "B" con ascensori. Gli immobili ad uso negozio, e magazzino al piano terra sono accessibile direttamente da corso dei Mille, e da via Serraglio Vecchio.

L'edificio è stato realizzati con struttura mista. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. La copertura è a doppie falde.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è buono.

Vista Condominio di Corso dei Mille civ. 135



Descrizione dell'Immobile "A":

L'immobile "A" è ubicato al quarto piano salendo dalla scala condominiale "B", interno n.7, è composta da un ingresso su corridoio, a destra una cucina-soggiorno ampliata su veranda, a seguire una cameretta con finestra, un wc-doccia finestrato, una camera da letto con porta finestra su balcone, una camera da letto matrimoniale con finestra. dal corridoio si accede al piano sottotetto tramite scala interna in ferro autoportante, su salone-soggiorno con porta finestra su terrazzo, a seguire una camera da letto matrimoniale senza aperture, con wc-doccia finestrato e una soffitta non abitabile.

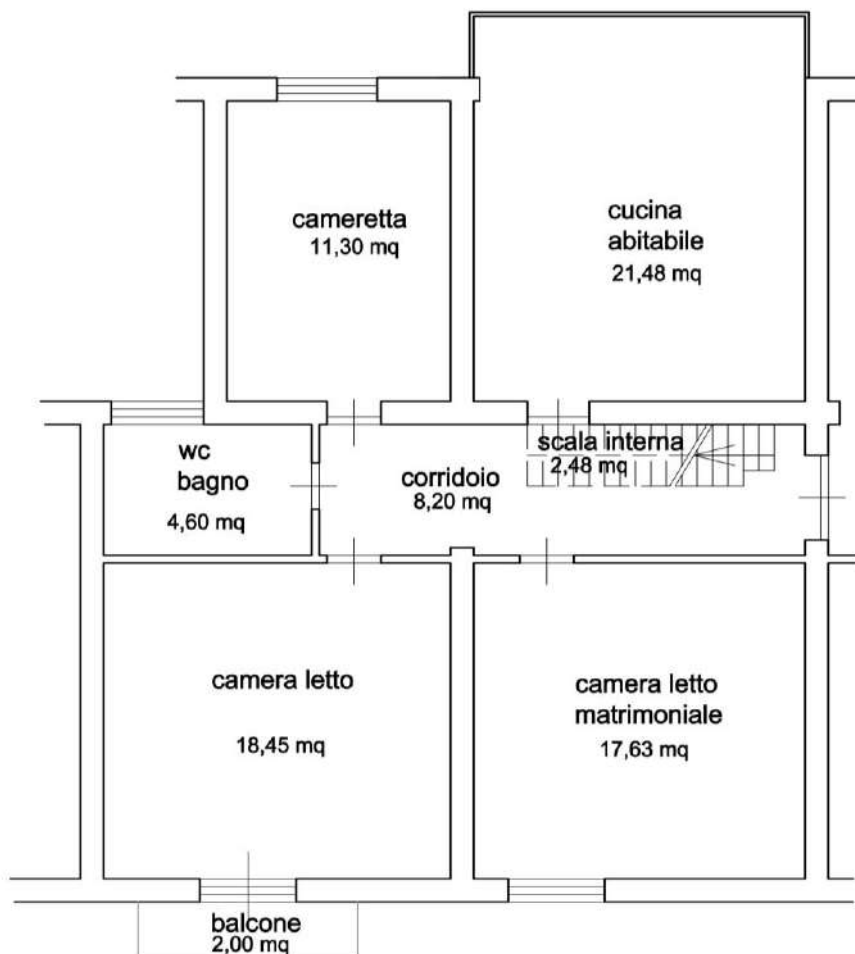
Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno. L'Immobile "A" presenta una pavimentazione di tipo a parquet in tutti gli ambienti, tranne la cucina, i bagni e terrazzo che hanno pavimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono di tipo a battenti in alluminio anodizzato a taglio termico e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno.

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

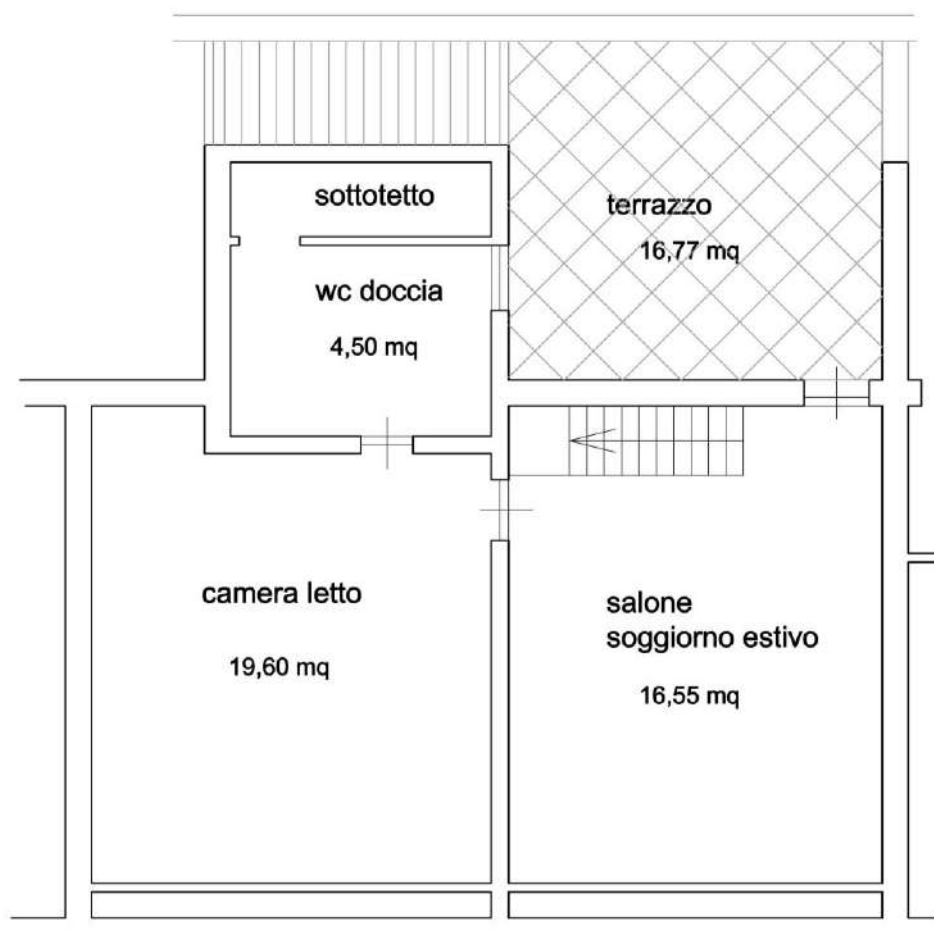
L'Immobile "A" si trova in un ottimo stato generale di manutenzione.

Planimetria rilievo Immobile "A"

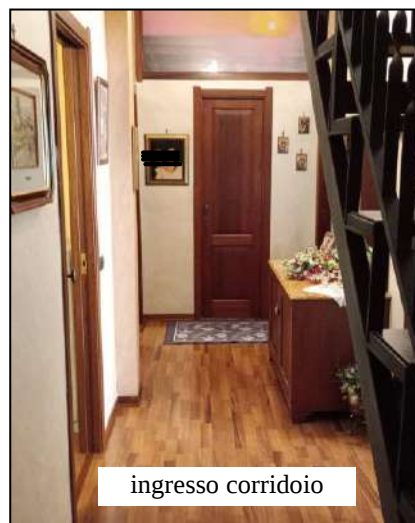
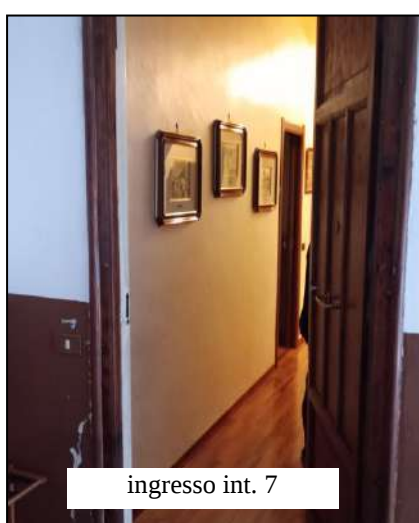
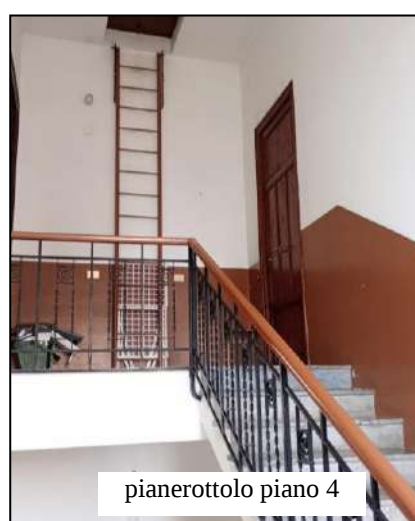
piano quarto



piano sottotetto:



Rappresentazione fotografica immobile "A"





corridoio



cucina abitabile



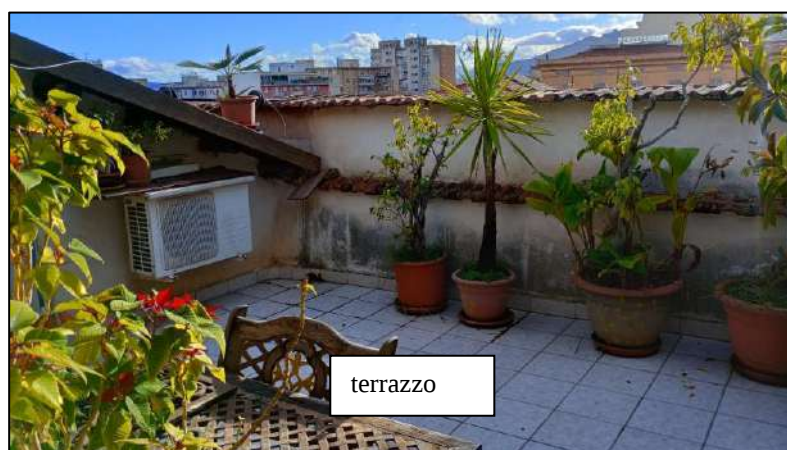
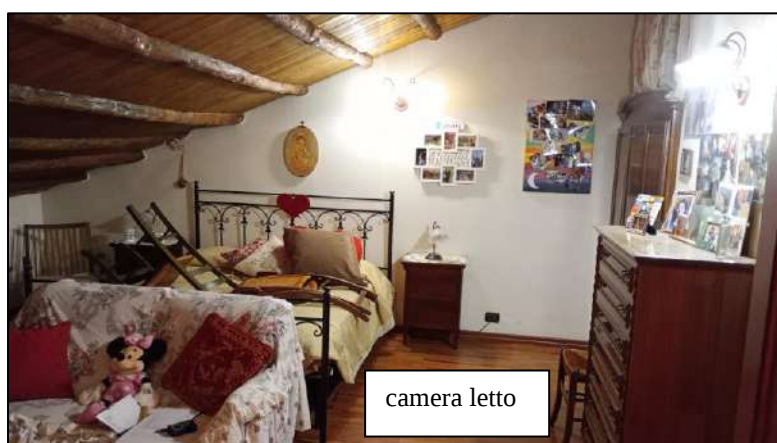
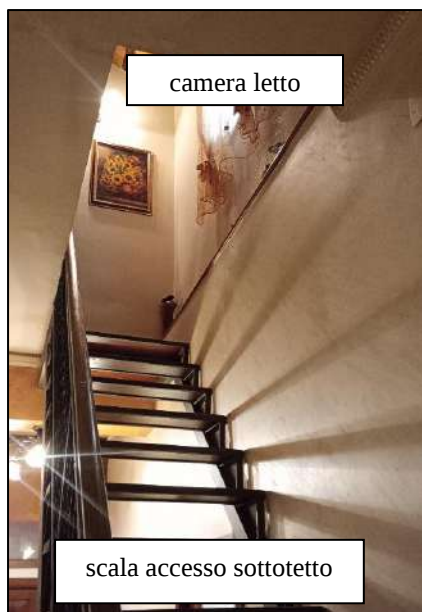
cameretta



wc-doccia



camera letto matrimoniale





Consistenza dell’Immobile “A”

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, disimpegni e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri.

Superficie netta Immobile “A” (stato di rilievo)

Immobile “A”	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
<u>piano quarto</u>		
corridoio	8,20	3,45
cucina abitabile	21,48	3,45
cameretta	11,30	3,45
camera da letto matrimoniale	17,63	3,45
camera da letto	18,45	3,45
wc-bagno	4,60	3,45
<u>piano sottotetto</u>		
salone soggiorno estivo	16,55	media 2,13
camera da letto	19,60	media 2,13
wc doccia	4,50	media 2,04

superficie netta totale immobile “A” mq 122,31

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	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
Piano 4			
Vani principali e accessori diretti	98.23 mq	1,00	98,23 mq
Scala interna	2,48 mq	1,00	2,48 mq
pertinenze esclusive balcone	2,00 mq	0,30	0,60 mq
Piano sottotetto			
Vani principali e accessori diretti	49.48 mq	1,00	49,48 mq
pertinenze esclusive terrazzo	16,77 mq	0,30	5,03 mq
Totale			155,82 mq

Superficie Commerciale Immobile “A”

Totale 155,82 mq

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

Attestazione di prestazione energetica:

L’Immobile “A” non è dotato di A.P.E.

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

Dati catastali attuali: Il bene “A” risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 63, p.lla 179, sub. 26, cat. A/2, consistenza 5 vani, sup. catast. 96 mq escluso aree scoperte 94 mq, rendita € 322,79 intestato a [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] per 1/1 dell’intera proprietà.

Storia catastale: Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

05/03/2015 – Variazione toponomastica

05/08/2013 – Variazione toponomastica

01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

30/06/1987 – Impianto meccanografico

Altri intestatari catastali nel ventennio:

██████████ nata a Palermo (PA) il ██████████

██████████ nata a Palermo (PA) il ██████████

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali: I dati indicati nell'Atto di pignoramento, nella Nota di trascrizione e nell'Atto di acquisto (con riferimento al foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

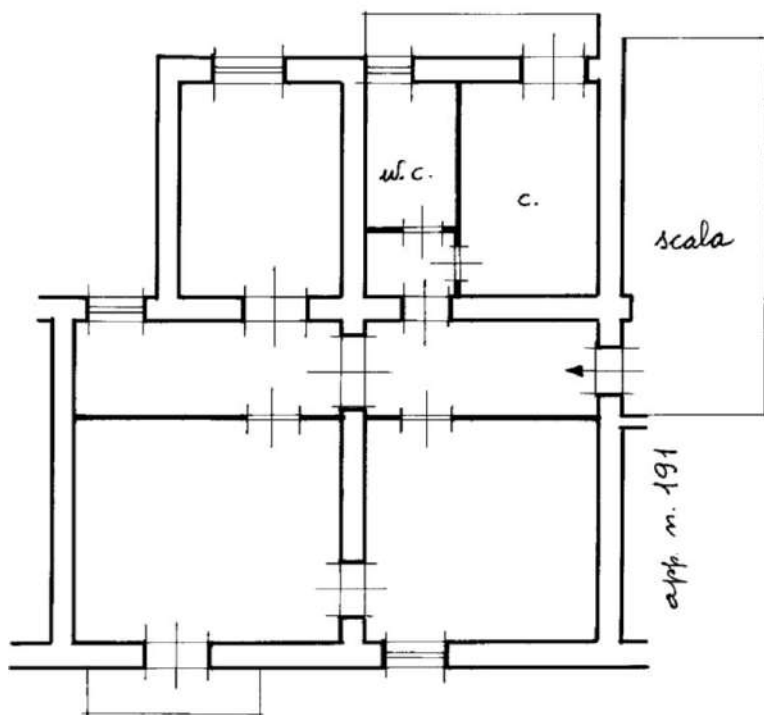
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: Durante il sopralluogo del 10/12/2024, l'esperto ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- la cucina è stata ingrandita con soppressione del wc e disimpegno
- il balcone della cucina è stata chiusa a veranda, e aperta alla cucina con soppressione del muro di tamponamento
- è stato creato un wc-bagno in fondo al corridoio.
- è stata soppressa la porta che divideva il corridoio in due.
- è stata creata una scala nel corridoio di accesso al piano sottotetto
- è stato creato nuovi ambienti ad uso abitativo e un terrazzo nel piano sottotetto.

Confronto tra Planimetria Catastale e Planimetria di Rilievo:

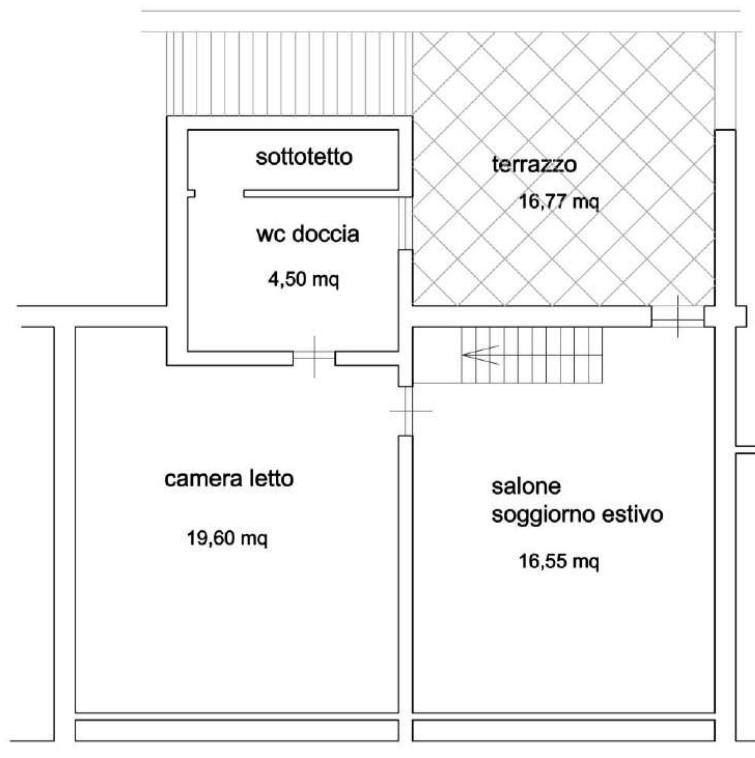
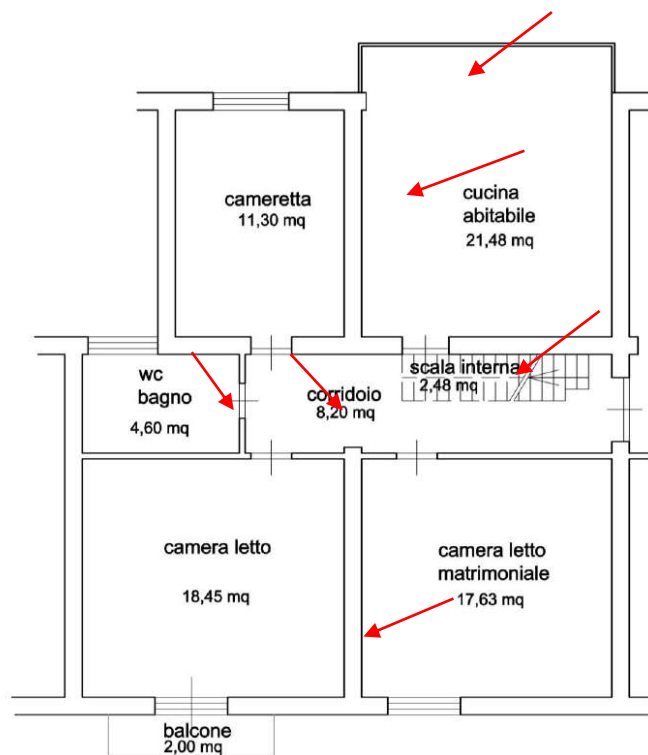
Planimetria catastale del 28/12/1939

piano quarto

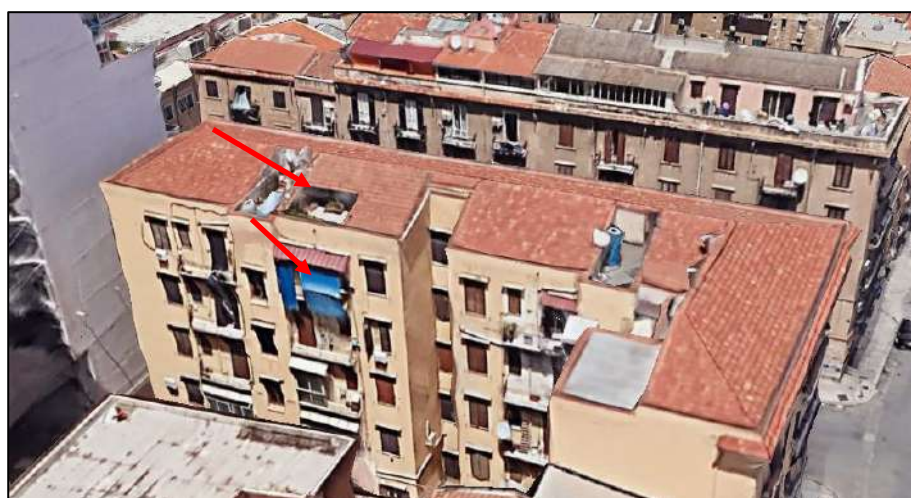


piano sottotetto

Planimetria stato di rilievo



Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando, tramite un tecnico abilitato, una richiesta di variazione catastale (DO.C.FA) presso l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.



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

LOTTO UNICO: L'immobile "A" è ubicato al quarto piano salendo dalla scala condominiale "B", interno n.7, è composto da un ingresso su corridoio, a destra una cucina-soggiorno ampliata su veranda, a seguire una cameretta con finestra, un wc-doccia finestrato, una camera da letto con porta finestra su balcone, una camera da letto matrimoniale con finestra. dal corridoio si accede al piano sottotetto tramite scala interna in ferro autoportante, su salone soggiorno con portafinestra su terrazzo, a seguire una camera da letto matrimoniale senza aperture, con wc-doccia finestrato e una soffitta non abitabile.

Confini: Confina a Nord via Serraglio Vecchio, a Est con immobile di proprietà aliena, a Sud con atrio interno e a Ovest immobile di proprietà aliena.

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

- la cucina è stata ingrandita con soppressione del wc e disimpegno
- il balcone della cucina è stata chiusa a veranda, e aperta alla cucina con soppressione del muro di tamponamento
- è stato creato un wc-bagno in fondo al corridoio.
- è stata soppressa la porta che divideva il corridoio in due.
- è stata creata una scala nel corridoio di accesso al piano sottotetto
- è stato creato nuovi ambienti ad uso abitativo e un terrazzo nel piano sottotetto.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "A"; S.C.I.A in sanatoria, P.D.C. in sanatoria, Oblazioni, S.C.A., DO.C.FA., art. 20 L.R. 4/2003, spese tecniche, viene stimato a € 48.000,00

(importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

PREZZO BASE ASTA IMMOBILE "A": € 132.000,00

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Ipotecario depositato il 20/06/2023 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia;

- L'immobile "A" è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 14/07/2005 in notaio Dott. Falcone Giovanna in Palermo, rep. 2755/1255, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 28/07/2005 al n. 24505 di formalità da potere di: [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED]

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

Sulla base di quanto verificato attraverso le verifiche 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 "B0a" (Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo)

- L'edificio è stato costruito prima della legge n.1150/1942 dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo,

Non si è riscontrato alcuna documentazione, né progetto inerente all'edificio in oggetto a seguito di richiesta presa visione atti negli uffici addetti.

-L'esperto ha confrontato la planimetria di rilievo con la planimetria catastale di impianto del 28/12/1939 (vedi quesito 3).

Diffomità riscontrate tra planimetria rilievo e planimetria catastale impianto:

- la cucina è stata ingrandita con soppressione del wc e disimpegno
- il balcone della cucina è stata chiusa a veranda, e aperta alla cucina con soppressione del muro di tamponamento
- è stato creato un wc-bagno in fondo al corridoio.
- è stata soppressa la porta che divideva il corridoio in due.
- è stata creata una scala nel corridoio di accesso al piano sottotetto
- è stato creato nuovi ambienti ad uso abitativo e un terrazzo nel piano sottotetto.

- La diversa distribuzione interna con demolizione e ricostruzioni di tramezzi non portanti e spostamento porte interne, creazione del wc-bagno possono essere regolarizzate con la presentazione al Comune di Palermo di una S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi della L.R. n.16/2016).

- La veranda del balcone di retro-prospetto della cucina abitabile può essere regolarizzata (art. 20 della L.R. n.4 del 2003) solo se viene ripristinato il muro tompagno esterno.

- Per quanto riguarda il recupero abitativo del sottotetto; L.R. 16/2016 l'art.5 comma 1 lettere d): è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.

l'art.4: gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di aperture di finestre, lucernari e terrazze esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione.

Si può sanare presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria P.D.C. in sanatoria, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 allo sportello Unico per l'Edilizia al Comune di Palermo e atti presupposti:

Il rilascio del P.D.C. in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di una somma pari al

- doppio del contributo di costruzione incrementato del 20% per interventi realizzati in variazione essenziali.

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile per gli interventi senza permesso di costruire.

Occorrerà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) art. 1 della L.R. n.16/2016.

Riguardo chiusura del balcone a veranda con struttura precaria in alluminio, pannelli e vetro, poiché non direttamente prospiciente su pubbliche vie o piazze, tale intervento è riconducibile alla casistica delle opere interne per il

quale in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003 con versamento somma pari a 50 € ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "A"; S.C.I.A in sanatoria, P.D.C. in sanatoria, Oblazioni, S.C.A., DO.C.FA., art. 20 L.R. 4/2003, spese tecniche, viene stimato a € 48.000,00
(importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

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

Il bene pignorata, risultava alla data del sopralluogo occupato dalla sig.ra [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] con il proprio marito sig. [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] quali genitori del debitore Sig.r [REDACTED].

Determinazione indennità di occupazione:

Per procedere alla quantificazione dell'indennità di occupazione, il sottoscritto ha preso come riferimento la superficie di rilievo dell'immobile "A" emerso durante il sopralluogo. Il metodo utilizzato per determinare il valore, è stato quello di utilizzare una stima sintetica comparativa che si basi sulla comparazione di valori di locazione di fabbricati analoghi attraverso la ricerca delle quotazioni pubblicate dai siti web specialistici (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare nonché informazioni assunti dalle agenzie immobiliari della zona). Risulta che il valore di locazione (€/mq) per immobili analoghi a quello in oggetto con buono stato di conservazione e stessa tipologia, ricadente nella stessa zona si assestano su un valore medio di **€/mq.4,5**

Si ritiene pertanto congrua, una richiesta di indennità di occupazione mensile corrispondente al valore unitario per la superficie catastale ossia:

4,5 €/mq x 155,82 mq = 701,19 €/mensile.

in cifra tonda **700,00 €/mese**

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 Ipotecario depositato il 20/06/2023.

-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non ci sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla scorta della documentazione in atti si riportano, in ordine cronologico le formalità pregiudiziale gravanti sul bene pignorato:

- Ipoteca volontaria n. 9069 del 03/06/2005:

favore BANCA DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, e contro [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED], [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); derivante da concessione di mutuo fondiario come da atto notarile pubblico a rogito Falcone Giovanna, Notaio in Palermo, in data 27/05/2005 rep. 2579/1183.

- Ipoteca legale n. 17414 del 07/08/2006:

favore MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISCOSSIONE TRIBUTI con sede in Palermo, e contro [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED],

pubblico ufficiale: Montepaschi Se.ri. t. Spa Serv. Riscossioni Tributi di Palermo, in data 23/06/2006 rep. 42123/2006.

- Ipoteca legale n. 3306 del 19/02/2009:

favore SE.RI. T. SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede in Palermo, e contro [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], pubblico ufficiale: Se.ri. t. Sicilia Spa Agente della riscossione, in data 05/12/2006 rep. 150181/2008.

-Pignoramento Immobiliare n. 22571 del 09/06/2023

favore [REDACTED] con sede in Conegliano, e contro [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP Corte D'Appello di Palermo, in data 17/05/2023 rep. 2616

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

L'Immobile "A" 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 "A" esaminato.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non vi sono spese condominiali scadute non pagate.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile "A" in oggetto è stato utilizzato il metodo Sintetico-Comparativo, basate sulla comparazione

dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato.

Metodo Sintetico-Comparativo: Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'Immobile "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 del bene quale stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con ottimo stato di conservazione e della stessa tipologia, ricadenti nella stessa zona, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili:

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio per il Comune di Palermo, "*Zone C4 Semicentrale/E. Basile-Montegrappa-Cliniche-Stazione Centrale-Orto Botanico*". con stato di conservazione normale tipologia civile abitazione, sono compresi tra minimo di **€/mq 900** ed un massimo di **€/mq 1.250**.

- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona "*E.Basile-Montegrappa-cliniche-Stazione Centrale-Orto Botanico*" per la tipologia "Abitazione in stabili di fascia media (qualità nella media della zona), i valori di mercato sono compresi tra un minimo di **€/mq 998**, un medio di **€/mq 1.192** ed un massimo di **€/mq 1.385**

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra **€/mq 1.070,00** e **€/mq 1.450,00**.

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 all'Immobile "A" sia pari ad **€/mq 1.200,00**

Il valore di mercato dell'Immobile "A" oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale determinato:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times \text{mq } 155,82 = \text{€ } \textbf{186.984,00}$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore sopra indicato vanno detratto i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. (vedi capitoli dedicati)

$$\text{€ } 186.984,00 - \text{€ } 48.000,00 = \text{€ } \textbf{138.984,00}$$

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).

$$\text{€ } 138.984,00 - \text{€ } 6.949,20 = \text{€ } \textbf{132.034,80}$$

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

Il pignoramento ha per oggetto l'intera quota indivisa della piena proprietà dell'immobile in oggetto. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura ossia l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni.

Il prezzo base d'Asta dell'Immobile "A"

che si propone sarà pari,

in cifra tonda, ad € 132.000,00.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.mo Giudice La Barbera Maria Cristina, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 16/04/2025

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica immobile “A”
2. Elaborati catastali Immobile “A”
(visura storica per Immobile, estratto di mappa, planimetria catastale)
3. Planimetria di rilievo Immobile “A”
4. Atto di Compravendita del 14/07/2003 rep. 2755/1255