

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. 145/2022

CTU Arch. Silvia Curatolo

TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.G. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ORGANA SPV SRL

NEI CONFRONTI

(R. Es. n. 145/2022)

LOTTO UNICO

RINVIO UDIENZA 24.01.2024

CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT. SALEMI GIOVANNI

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO

**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE – IV CIVILE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ORGANA SPV SRL NEI**

(R. Es. n. 145/2022) – Rinvio udienza 24.01.24

La presente 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 30.03.2023 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Fabrizio Minutoli, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta a prestare giuramento per il conferimento dell'incarico in via telematica mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 05.04.2023.

Parte creditrice, Organa SPV s.r.l. è rappresentata dallo studio legale I LAW.

Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è il Dott. Giovanni Salemi

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

La sottoscritta esperta stimatrice Arch. Silvia Curatolo, dopo avere visionato la documentazione presente nel fascicolo telematico d'ufficio, previa comunicazione del custode giudiziario, si recava in data 16.10.2023 alle ore 10.00, in seguito ad un breve rinvio richiesto da parte debitrice, per iniziare le operazioni peritali, sui luoghi ovvero in Montelepre (PA), Via Giovanni Meli nn. 2 – 14, e censito al catasto fabbricati di detto Comune al Fg. MU, p.lla 868, sub. 4, p. T-1-2-3, cat. A/4, cl. 5, vani 7). La scrivente ha ispezionato l'unità immobiliare, con le opportune verifiche metriche, constatando la non corrispondenza con la planimetria catastale pertanto ha effettuato il rilievo dei luoghi.

Alle ore 11.30 terminava le operazioni peritali, redigendo il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1).

La presente relazione è stata trasmessa ai debitori tramite mail ordinaria, al creditore procedente tramite posta elettronica certificata.

Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2).

3 RISPOSTA AI QUESITI

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

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

I diritti sul bene oggetto di pignoramento piena proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione di beni [redacted] dell'immobile sito in Montelepre (PA), via Giovanni Meli nn. 12 – 14, e censito al catasto fabbricati di detto Comune al fg. MU, p.la 868, sub 4, p. T-1-2-3, cat A/4, cl. 5, vani 7 .



Foto satellitare

Estratto di mappa

Dal raffronto tra la foto satellitare e la sovrapposizione dell'estratto di mappa, si rileva la corrispondenza.

I dati indicati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, eccetto che per un errore nel numero civico nn.2 e 14 al posto di nn.12-14.

LOTTO UNICO

Per la formazione del lotto ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto unico, ovvero: immobile intero sito in Montelepre (PA), via Giovanni Meli nn. 12 – 14, così composto: al piano terra ingresso e magazzino/deposito, al piano primo, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone a prospetto, al piano secondo, un salone con un balcone a prospetto, al piano terzo, una cucina, un bagno, un ripostiglio e un terrazzo con balcone aggettante.

Confini: l'immobile confina con Via G. Meli, altro edificio p.lla 867, altra edificio p.lla 857-858 e altro edificio p.lla 1517.

Dati catastali: censito al catasto fabbricati di detto Comune al fg. MU, p.lla 868, sub 4, p. T-1-2-3, cat. A/4, cl. 5, vani 7, vani 7, mq 192 escluso aree scoperte mq 187, rendita catastale euro 242,22

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

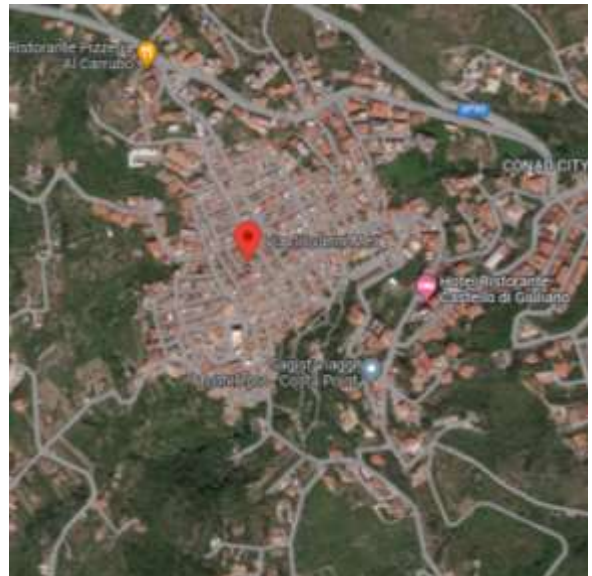
L'edificio sorge nel centro storico del Comune di Montelepre, caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale a palazzetto, con edifici aggregati in linea con uno o due prospetti su strada.

La zona in cui risiede l'edificio è ben servita da servizi e primari e secondari.

L'edificio, destinato a civile abitazione, è in linea con una struttura mista, composto di quattro elevazioni f.t. collegate da una scala interna.

Il prospetto è scandito da finestre a petto e balconi aggettanti, in parte intonacato e tinteggiato ed in

mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura dell'immobile è a falde spioventi (v. "doc. fotografica" in all n. 3).





L'accesso all'immobile avviene da un portoncino in ferro e vetro per l'abitazione o da una saracinesca carrabile per un magazzino comunicante con l'abitazione.

Oltrepassato l'ingresso, si percorre un vano stretto che immette al corpo scala, gli ambienti sono rivestiti di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il magazzino attiguo è comunicante all'abitazione da una porta interna. Il fabbricato non è munito di ascensore.



L'unità immobiliare che si sviluppa in quattro piani f.t., è così composta:

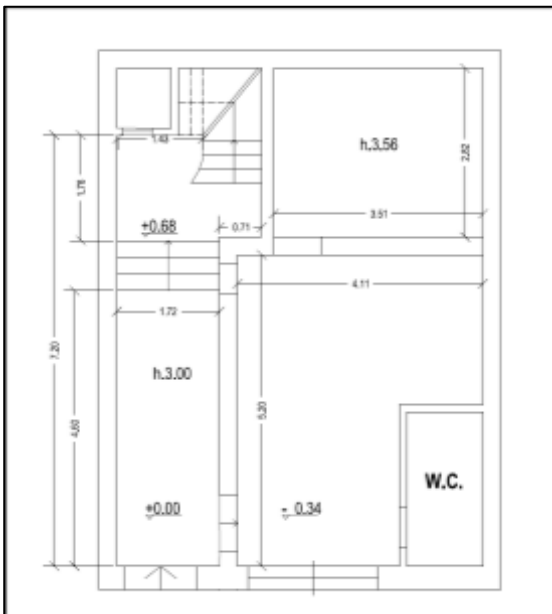
al piano terra: dall'ingresso dal portoncino all'abitazione, si arriva su un disimpegno e corpo scala a pianta quadrata, oppure dalla saracinesca, si giunge ad un vano con w.c. e un locale deposito retrostante;

al piano primo, dalla scala si arriva al pianerottolo che porta ad un disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico e un balcone a prospetto;

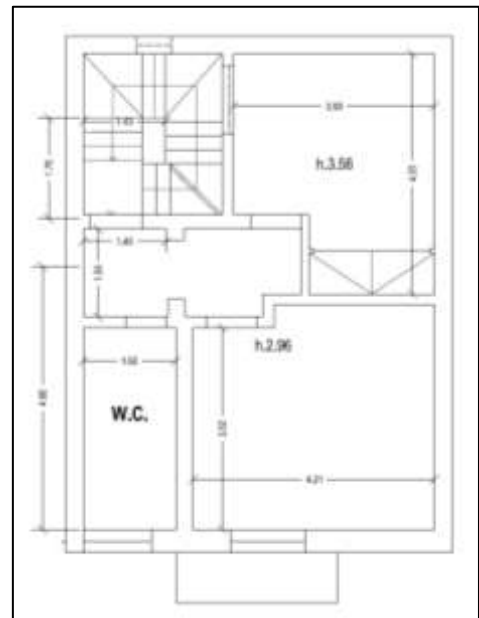
al piano secondo, riprendendo la scala comune, si giunge ad un grande ambiente il salone;

al piano terzo, percorrendo ancora la scala, si giunge alla cucina - soggiorno, un w.c.d., un ripostiglio.

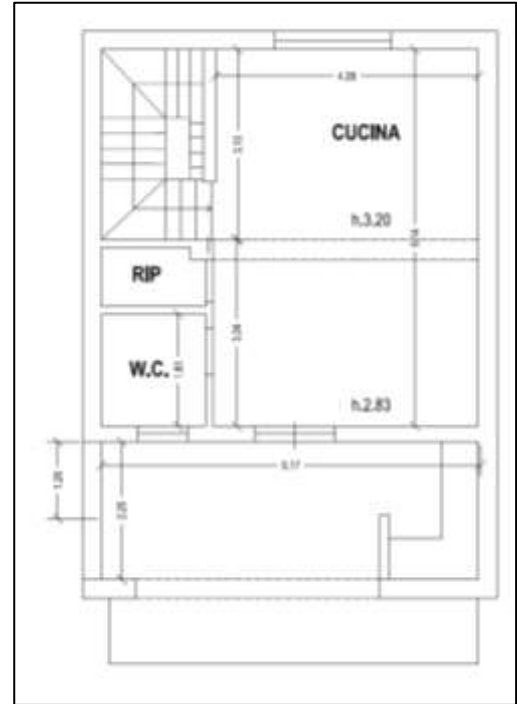
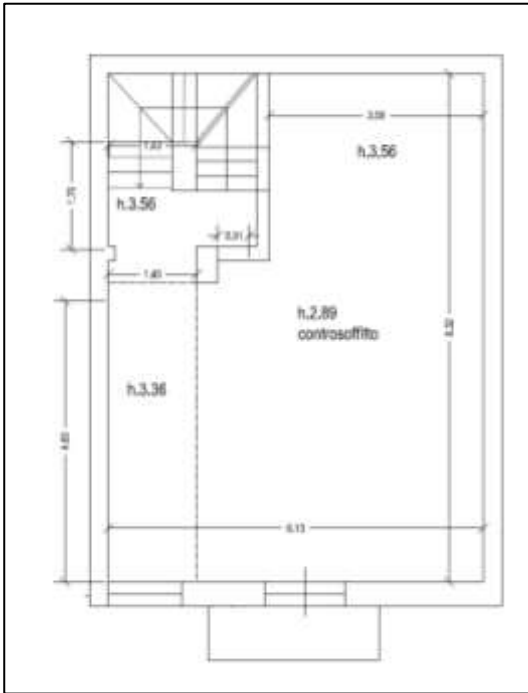
L'intero livello comunica con un ampia terrazza coperta con angolo cucina in muratura, e un balcone aggettante sul prospetto principale (v. "Planimetrie di rilievo" all. n.4).



PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO SECONDO

PIANTA PIANO TERZO

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

Piano Terra ingresso abitazione

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

Rivestimenti interni: le pareti così come i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni: portoncino è in ferro e vetro .

Piano Terra ingresso magazzino

Pavimenti: in cemento.

Rivestimenti interni: le pareti così come i soffitti sono in parte intonacati e in parte sono al grezzo.

Il servizio igienico: le pareti così come il pavimento sono al grezzo, i sanitari non sono completi .

Infissi esterni: saracinesca è in ferro.

Piano primo

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in parquet e battiscopa perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti così come i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni: sono in pvc.

Il servizio igienico: le pareti sono rivestite di gres ceramico così come il pavimento.

I sanitari sono di buona qualità commerciale ed in buono stato.

Piano secondo

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in ceramica e battiscopa perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti così come i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni: sono in pvc.

Piano terzo

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in ceramica e battiscopa perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti così come i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni: sono in pvc e persiane.

Il servizio igienico: le pareti sono rivestite di gres ceramico, così come il pavimento.

I sanitari sono di discreta qualità commerciale e in buono stato.

La cucina: la parete attrezzata è rivestita in mattoni di ceramica.

Il terrazzo ha i pavimenti in ceramica, la cucina esterna è in muratura.

I balconi hanno una ringhiera in ferro

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

Impianto idrico : risulta sottotraccia

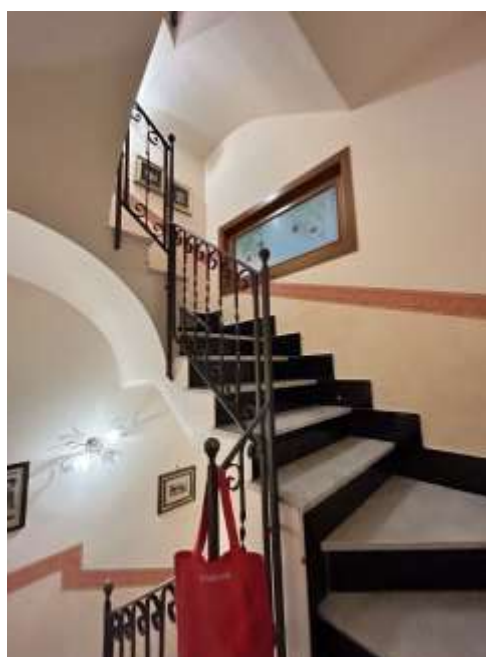
Impianto citofonico: è presente un impianto di citofono.

Impianto di riscaldamento: assente.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è buono eccetto i magazzini a piano terra. L'altezza utile interna pari a ml. 3,50



Piano primo



Piano primo



Piano secondo



Piano terzo



L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

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

PIANO TERRA			
AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Magazzino interno	9.87		3,50
W.C.	3.30	EST	3,50
Magazzino su strada	17.60	EST	3,50
Ingresso	16.25	EST	3,25
PIANO PRIMO			
Ingresso	5.40		3,00
Camera	12.90		3,00
Camera	15.93	EST	3,00
W.C.B.	5.70	EST	3,00
PIANO SECONDO			
Salone	43.80	EST	3,00
PIANO TERZO			
Soggiorno	26.37	EST-OVEST	3,00
W.C.	3.11	EST	3,00
Ripostiglio	1.68		3,00
TOTALE	161.91		

Superficie netta totale: mq 161.91 utile

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale.

La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale raggugliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%.

La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, giardini, area esterne, ecc.) confrontata utilizzando appositi coefficienti di ragguglio.

La superficie non residenziale è data dai 2 balconi di mq. 2.46 ciascuno, escluso il balcone a piano terzo, e il terrazzo di mq 13.64, quindi complessivamente è di 18.46.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Piano terra	56.64	1	56.64
Piano primo	48.74	1	48.74
Piano secondo	48.70	1	48.70
Piano terzo	36.35	0.30	10.8
Balconi/terrazzo	2.46+2.46+13.64	0,30	5,60
TOTALE			170.48

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

Mq 164.88 + 5.6= mq 170.48

Nel calcolo della superficie commerciale al piano terzo, è stato applicato un coefficiente di ragguglio del 0.30%, perché la superficie catastale descritta nell'atto di provenienza del 01/03/1993 Numero di rep.48324/16180 è di 0,5 vani, pertanto inferiore alla attuale.

Nell'atto di compravendita del 01/03/1993 Numero di rep.48324/16180, non sono indicate dotazioni condominiali (v .all n. 5).

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

Identificazione catastale: l'immobile è denunciato al N.C.E.U. di Montelepre via Giovanni Meli nn.12-14 al fg. MU, p.lla 868, sub 4, p. T-1-2-3, cat A/4, cl. 5, vani 7, vani 7, mq 192 escluso aree scoperte mq 187, rendita catastale euro 242,22. Dalle risultanze catastali effettuate, non sono state riscontrate difformità in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto. Dal confronto, tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi oggi, si evidenziano delle difformità, che verranno trattate nel capitolo della regolarità del bene (v. all. n. 6).

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: sono i diritti sul bene oggetto di pignoramento sono per ½ ciascuno in comunione di beni di [REDACTED] dell'immobile sito in Montelepre (PA), via Giovanni Meli nn. 12 – 14, composto da: al piano terra ingresso e magazzino/deposito, al piano primo due camere da letto, un bagno e un balcone a prospetto, al piano secondo, un salone con un balcone a prospetto, al piano terzo, una cucina, un bagno, un ripostiglio e un terrazzo con balcone aggettante.

Confini: l'immobile confina con Via G. Meli, altro edificio p.lla 867, altra edificio p.lla 857-858 e altro edificio p.lla 1517.

Dati catastali: censito al catasto fabbricati di detto Comune al fg. MU, p.lla 868, sub 4, p. T-1-2-3, cat A/4, cl. 5, vani 7, vani 7, mq 192 escluso aree scoperte mq 187, rendita catastale euro 242,22.

L'immobile oggetto della presente stima, ricade all'interno del centro abitato, ma dalle ricerche effettuate non è dotato di titolo edilizio. Tenuto conto che l'immobile è sicuramente antecedente al 1961, non si può escludere che esso sia stato realizzato ante 1942, per la tipologia e le

caratteristiche costruttive del fabbricato; ma non è possibile essere certi della sua epoca perché in assenza delle planimetrie d'impianto.

Dallo stralcio del programma di fabbricazione del 1969 l'immobile ricadeva in zona B1, pertanto è stato edificato non all'interno del centro storico, poiché la zonizzazione è cambiata con l'approvazione del PRG, in A1 nel 2003, non si ha certezza della originaria perimetrazione del centro abitato.

La scrivente non è nelle condizioni di avere certezza sulla conformità edilizia, non potendo escludere che sia anteriore al 1942 e pertanto conforme, ad esclusione degli ampliamenti abusivi descritti.

Lo stato dei luoghi è difforme, sia rispetto alla planimetria catastale del 1993, unico elaborato grafico rinvenuto, sia rispetto a quanto riportato nell'atto di compravendita.

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

Superficie commerciale Totale **mq 170.48**

Il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è di **€.85.240,00**, detraendo i costi totali di **€.35.250,00**, risulta essere di € 49.990,00

PREZZO BASE applicando una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, del 5% al fine di rendere competitivo: **Euro 47.500,00.**

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

Atto di compravendita del 01/03/1993 in notaio Pizzuto Francesco di Palermo Rep.n. 48324 trascritto a Palermo il 10/03/1993 ai nn. 9334/7131 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]) in
comunione di beni contro [REDACTED]

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

L'immobile sorge nel centro storico del comune, così come è riportato nell'atto di compravendita è stato edificato ante 1967, inoltre si legge che i piani secondo e terzo, sono pervenuti ai dante causa con successione rispettivamente del 17.11.1961 e del 17.01.1961.

In data 16/10/2023 dopo essermi recata presso l'ufficio tecnico del comune di Montelepre, ho richiesto tramite pec, il titolo edilizio o eventuali sanatorie relative all'immobile in oggetto.

In data 18/10/2023 il Sue ha risposto negativamente alla esistenza di un titolo edilizio o sanatoria con lettera prot. n. 14698.

Successivamente ho richiesto con istanza inviata tramite Pec al S.U.E. di Montelepre, uno stralcio del programma di fabbricazione del 1969, per verificare l'esistenza dell'immobile alla data del primo strumento urbanistico.

Il S.U.E. ha risposto in data 16.11.2023, inviando uno stralcio del programma di fabbricazione del 1969, riferendo che prima dell'approvazione del PRG del 05.05.03, l'immobile ricadeva in zona B1, divenuta poi ZTO A1(v. all. n. 7).

Secondo la normativa vigente, gli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 e la successiva legge n. 765/1967, eseguiti all'interno dei centri abitati non si considerano legittimi se eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati).

L'immobile oggetto della presente stima, ricade all'interno del centro abitato, ma dalle ricerche effettuate non è dotato di titolo edilizio. Tenuto conto che l'immobile è sicuramente antecedente al 1961, non si può escludere che esso sia stato realizzato ante 1942, per la tipologia e le caratteristiche costruttive del fabbricato; ma non è possibile essere certi della sua epoca perché in assenza delle planimetrie d'impianto.

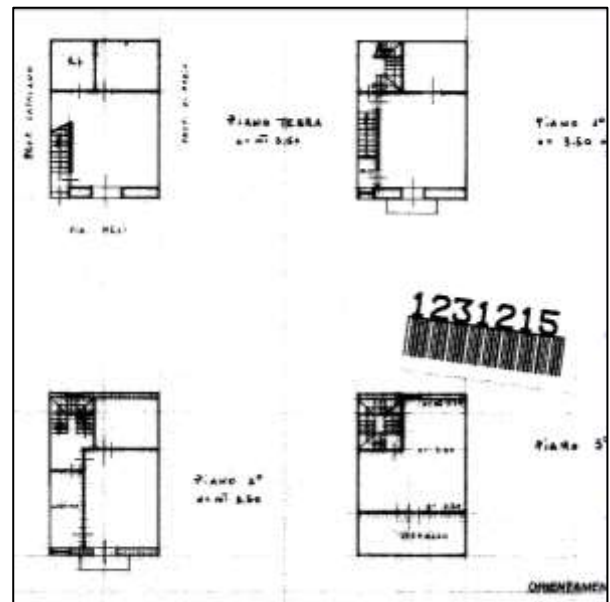
Dallo stralcio del programma di fabbricazione del 1969 l'immobile ricadeva in zona B1, pertanto è stato edificato non all'interno del centro storico, poiché la zonizzazione è cambiata con l'approvazione del PRG, in A1 nel 2003, non si ha certezza della originaria perimetrazione del centro abitato.

La scrivente non è nelle condizioni di avere certezza sulla conformità edilizia, non potendo escludere che sia anteriore al 1942 e pertanto conforme, ad esclusione degli ampliamenti abusivi descritti.

Lo stato dei luoghi ad oggi è difforme, sia rispetto alla planimetria catastale con data di presentazione del 11.10.1993, unico elaborato grafico rinvenuto, sia rispetto a quanto riportato nell'atto di compravendita. L'atto di compravendita infatti descrive il piano terzo ex sub 3 di mezzo vano catastale (0.5) e terrazzino. Pertanto al piano terzo ad oggi risulta la stessa superficie coperta equivalente ai piani inferiori, ed inoltre è stato realizzato un balcone abusivamente.

Al fine di verificare le planimetrie catastali che hanno generato l'immobile nella sua attuale conformazione, ho richiesto tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, la rasterizzazione delle originali piante catastali al Mu p.lla 868 ex sub.1-2-3, che sono state soppresse e fuse, generando l'attuale sub.4, ma ancora oggi non ho avuto riscontro.

Dal confronto dei luoghi oggi, rispetto ai grafici catastali e da quanto riportato nell'atto di provenienza, si rilevano delle difformità ovvero: la differente ubicazione della scala al piano terra, la diversa distribuzione degli spazi interni ai piani superiori, l'aumento di cubatura del piano terzo e la realizzazione di un balcone abusivo.



PLANIMETRIE CATASTALI

La scrivente, ritiene opportuno considerare, ai fini del calcolo della superficie commerciale, solo un terzo della superficie coperta, ovvero 0,50 vani catastali. La non reperibilità ad oggi, delle originali planimetrie catastali (ante 1993) non ha permesso il riscontro effettivo della superficie originale al piano terzo, rispetto alla odierna.

Per la quantificazione dei costi necessari all'eliminazione delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale e all'atto di provenienza, la scrivente ritiene opportuno indicare le attività da effettuare:

- Demolizione e ripristino degli abusi riscontrati, alterazione di prospetto di alcune aperture, la demolizione del balcone al piano terzo e aumento di cubatura, la scrivente ha quantificato forfettariamente in questa sede in **€. 30.000,00**;
- Presentazione di SCIA lettera G, ai sensi della 16 del Legge 2016, per le modifiche nella diversa distribuzione interna ai piani terra, primo, secondo e parte del piano terzo con un importo totale di **€.1.500,00**, per le spese tecniche, per quanto riguarda gli oneri concessori corrispondono al 2% pari a **€.600,00** dell'importo delle opere da effettuare per eliminare gli abusi, sommariamente sono state riconosciute dalla scrivente in €.30.000,00.
- Presentazione pratica al genio civile per le modifiche strutturali interne scala e aperture vani porta per un importo totale di **€.2.500,00**,
- Per le modifiche nella diversa distribuzione interna è necessario presentare anche un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di **€.500,00** comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.

Pertanto i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad €. 35.100,00 da detrarre dal valore commerciale dell'immobile.

In merito all'iter procedurale per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per la esatta quantificazione dei costi il dato calcolato è orientativo, 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 saranno suscettibile a variazioni non computabili in questa sede.

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

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo era occupato dai debitori .

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 05/05/2022 esaminata e dall'aggiornamento ipocatastale dalla data della certificazione notarile al 15.11.2023 non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all. n. 8).

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

Tra questi si segnalano:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 22/12/2010 AI NN.68591/15036 a favore di Banca Nuova contro [REDACTED]
[REDACTED] a Palermo (PA) per la quota di ½ ciascuno in comunione di beni in virtù del contratto di mutuo del 21/12/2010 registrato il 21/12/2010 al n. 13388/1T.

- PIGNORAMENTO TRASCritto IN DATA 02/05/2022, ai nn. Registro Generale 20918 Registro particolare n.16573 a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] a Palermo (PA)

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 eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno detrarre i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad **€.35.100,00** da detrarre dal valore commerciale dell'immobile. L'immobile non è munito di Attestazione di Prestazione Energetica pertanto deve essere considerato un costo di **€.150,00**.

QUESITO n. 9:

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

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

QUESITO n. 11:

Il bene pignorato fa parte di un edificio unifamiliare dove non c'è un condominio costituito.

QUESITO n. 12: Valutazione del bene

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente

l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

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

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore. I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1 semestre del 2023 (ultimo aggiornamento), alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2023 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in **Zona B1/centro urbano**.

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Trova Casa.it, Immobiliare.it, Casa.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, non ha individuato molti immobili riconducibili al simile segmento di mercato del cespite pignorato (v. all. n.9).

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 è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari in zone confrontabili a quella in cui ricade il bene in oggetto possono così essere riassunti, le quotazioni medie oscillano tra un minimo di €400,00/mq per immobili versanti in sufficienti

condizioni di conservazione e manutenzione ed un massimo di €.700,00/mq per immobili versanti in ottime condizioni di conservazione e manutenzione (v. tabella in all.n.10). 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 medio unitario pari **€/mq. 500,00.**

La superficie commerciale dell'immobile totale, al netto delle parti abusive, ovvero= sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata= **Mq 164.88 + 5.6= mq 170.48**

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

mq. 170.48*€. 500,00 = **€.85.240,00**

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

€.85.240,00– €.35.100,00-150 = € 49.990,00

Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile che ne deriva è : **€ 49.990,00 *0.95 = € 47.490.05** in c.t. **€.47.500,00.**

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 17.11.2023

Arch. Silvia Curatolo


Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie di rilievo
5. Atto di compravendita
6. Documentazione catastale
7. Richiesta Sue ed allegati
8. Aggiornamento ipo-catastale
9. Fonti di acquisizioni valori di mercato - Tabella comparabile