

TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.G. DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED].

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

(R. Es. n. 97/2022)

LOTTO UNICO

RINVIO UDIENZA 15.01.2024

CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT. GIOVANNI TROJA

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO

**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE – IV CIVILE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]. NEI CONFRONTI DI
[REDACTED] (R. Es. n. 97/2022) – Rinvio udienza 15.01.24**

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 14.04.2023 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Grazia Giuffrida, 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 17.04.2023.

Parte creditrice, [REDACTED], è rappresentata dall'Avv. Marco Moretti.

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

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 18.09.2023 alle ore 16.00, sui luoghi per iniziare le operazioni peritali, ovvero in Comune di Altofonte, Via Adua n. 32 appartamento al piano scantinato censito al Catasto fabbricati del Comune di Altofonte al foglio 12, particella n. 950, sub. 5.

Ivi la scrivente alla presenza della [REDACTED] e il sostituto custode giudiziario, Dott. [REDACTED], ha ispezionato l'unità immobiliare, con le opportune verifiche metriche, constatando la corrispondenza con la planimetria catastale, effettuando il rilievo dei luoghi.

Alle ore 17.30 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 proseguito del presente capitolo.

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

I diritti sul bene oggetto di pignoramento per $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] dell'immobile sito nel Comune di Altofonte, Via Adua n. 32, un appartamento al piano scantinato censito nel Catasto fabbricati del Comune di Altofonte al foglio 12, particella n. 950, sub. 5, cat. A3, classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 255,65.



Foto satellitare

Estratto di mappa

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

I dati del lotto, indicati nel pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, eccetto che per l'indirizzo dell'immobile poiché ha due ingressi uno a monte da via Enrico De Nicola n.9, uno a valle da via Pietro Nenni n. 27, traversa di via Adua. Si rileva che sia la visura catastale sia la planimetria catastale, indicano come indirizzo la via Adua n.32.

LOTTO UNICO

Per la formazione del lotto ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto unico, ovvero: immobile intero nel Comune di Altofonte, con ingresso a monte da Via Enrico De Nicola n.9, a valle da via Pietro Nenni n. 27. L'appartamento è al piano cantinato 2, composto da ingresso-corridoio, soggiorno-cucina, bagno, ripostiglio, cameretta e due camere da letto. L'immobile confina con Via P. Nenni, altro edificio p.lla 560, via E. de Nicola e altro edificio p.lla 539.

Dati catastali: al foglio 12, particella n. 950, sub. 5, cat. A3, classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 255,65.

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

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

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

L'edificio, destinato a civile abitazione, è con una struttura in c.a., composto da

una elevazioni f.t. su via P. Nenni, mentre su via E. De Nicola è composto da due piani seminterrati e un piano f.t. collegati da una scala interna. Dall'ingresso da via E. De Nicola, dopo avere percorso



una rampa di scale, si arriva ad un portoncino che immette alla scala condominiale per giungere al piano S/1. Invece dalla Via P. Nenni, si accede al livello della strada da un portone in alluminio e vetro, si discendono due rampe di scale che portano all'appartamento. Il fabbricato non è munito di ascensore.

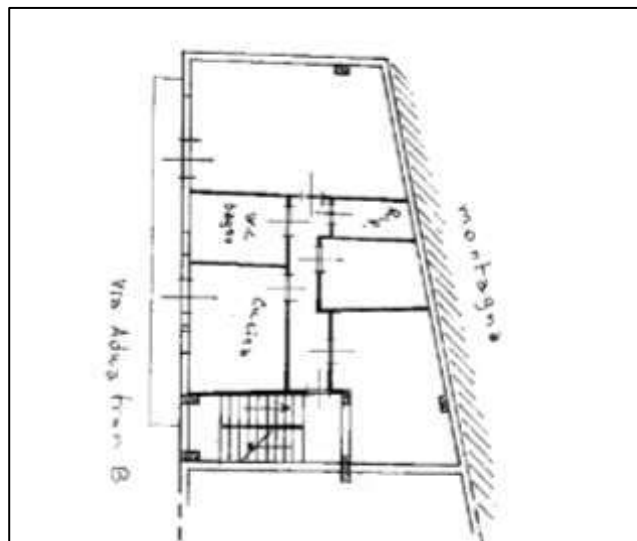
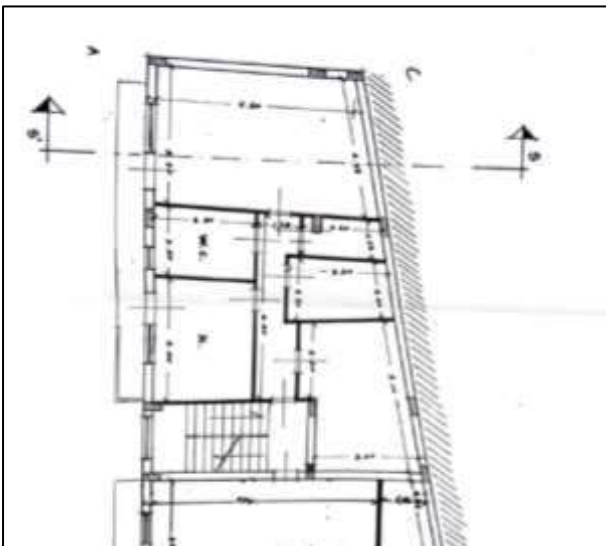
Il prospetto su via De Nicola è scandito da finestre e balconi aggettanti, intonacato e tinteggiati ed è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura dell'immobile è piana (v. "doc. fotografica" in all n. 3).





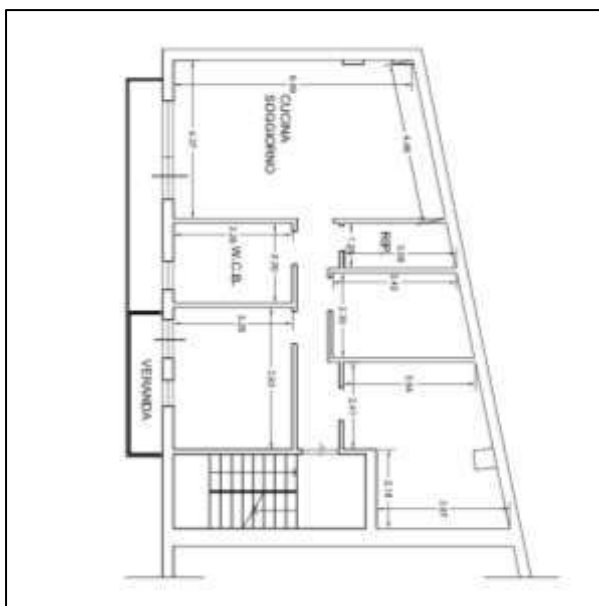
L'unità immobiliare è così composta, ingresso, corridoio, tre vani, un w.c., un ripostiglio, un soggiorno – cucina e un balcone con veranda (v. "elaborato grafico" all. n.4).

L'appartamento sul fronte a monte è cieco, munito di una intercapedine su tutta la lunghezza.



PLANIMETRIA C.E. n.12-2003

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DI RILIEVO

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

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 vetro .

Il w.c.d.: 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 .

Il balcone ha i pavimenti in ceramica con 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: presente. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, le camere da letto cieche sono state controsoffittate. L'altezza utile interna pari a ml. 3.00 .



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.

APPARTAMENTO			
AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso-Corridoio	6.54		3,00
Camera	16.57		3,00
Camera	8.62		3,00
Rip.	3.78		3,00
Soggiorno- Cucina	30.79	NORD-EST	3,00
W.C.B.	7.20	NORD -OVEST	3,00
Camera	12.90	NORD -OVEST	3,00
TOTALE	86.40		

Superficie netta totale: mq **86.40** 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 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 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 da un balcone di mq. 5.97 da computare al 30%, e la parte chiusa a veranda di mq. 3.46 da calcolare al 50%, quindi complessivamente è di 3.52 mq.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	101	1	101
Balcone	5.97	0.30	1.79
Veranda	3.46	0,50	1.73
TOTALE			104.52

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

Mq 101 + 3.52= mq 104.52 in c.t mq 104,00

Nell'atto di donazione del 08/05/2007 Numero di rep.24145/11699, il bene è stato trasferito con proprietà comuni a norma dell'art.1117 del c.c.(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 Altofonte via Via Adua n.32 oggi ingresso da Via P. Nenni n.27 (trs di via Adua) al foglio 12, particella n. 950, sub. 5, cat. A3, classe 2, vani 4,5, Totale: 99 m² escluse aree scoperte 96 m², rendita catastale € 255,65.

Dalle risultanze catastali effettuate, sono state riscontrate difformità in merito all'indirizzo dell'immobile. 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

_____ dell'immobile sito in Comune di _____

Altofonte, Via Adua n. 32, oggi via P. Nenni n.27, al piano scantinato composto da: ingresso corridoio tre camere, un bagno, un soggiorno- cucina, ripostiglio, un balcone a prospetto in parte a chiuso a veranda.

Confini: l'immobile confina con Via P. Nenni, altro edificio p.lla 560, via E. de Nicola e altro edificio p.lla 539.

Dati catastali: è denunciato al N.C.E.U. di Altofonte via Via Adua n.32 oggi ingresso da Via P. Nenni n.27 (trs di via Adua) al foglio 12, particella n. 950, sub. 5, cat. A3, classe 2, vani 4,5, Totale: 99 m² escluse aree scoperte 96 m², rendita catastale € 255,65.

L'immobile oggetto della presente stima, è stato edificato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 12 del 11.06.2003 rilasciata dal comune, così come riportato nell'atto di provenienza e dichiarato abitabile il 24.11.2023.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme al titolo edilizio rilasciato, eccetto che per una diversa distribuzione interna e parte del balcone chiuso a veranda.

Per la quantificazione dei costi necessari per sanare le riscontrate difformità: CILA TARDIVA ai sensi della 16 del Legge 2016 per la modifica nella diversa distribuzione interna, la ovvero la cucina, Art.20 per la chiusura a veranda del balcone, si considerano **€. 3236,50** totali, comprensivi di spese tecniche e diritti di istruttoria.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica con un costo di **€.150,00**.

Superficie commerciale Totale **mq 104.00**

Il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è di **€.52.000,00**, detraendo i costi totali di **€.3.236,50 – €.150,00 = risulta essere di € 48.614,00**,

PREZZO BASE applicando una riduzione del 5%, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di renderlo competitivo: **Euro 46.180,00**

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

Atto di donazione del 08.05.2007 rep. n. 24145/11699 e trascritta il 16.05.2007 ai nn. 37155/23707 da potere di [REDACTED]

Atto di donazione accettata del 08.05.2007 rep. n. 24145/11699 e trascritta il 16.05.2007 ai nn. 37154/23706 da potere di [REDACTED]

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

L'immobile sito nel Comune di Altofonte, Via Adua n. 32 è stato edificato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 12 del 11.06.2003, così come riportato nell'atto di provenienza e dichiarato abitabile il 24.11.2023 (v. all. n. 7).

In data 22/11/2023 mi sono recata presso l'ufficio tecnico del comune di Altofonte, previa richiesta tramite pec del 11.10.23, per visionare il titolo edilizio relativo all'immobile in oggetto.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme al titolo edilizio rilasciato, eccetto che per una diversa distribuzione interna e parte del balcone chiuso a veranda.

Per la quantificazione dei costi necessari all'eliminazione delle riscontrate difformità, la scrivente ritiene opportuno indicare le attività da effettuare:

- Presentazione di CILA TARDIVA ai sensi della 16 del Legge 2016 per la modifica nella diversa distribuzione interna, ovvero la cucina, importo sanzione **€.1000,00**;
- Presentazione Art.20 per la chiusura a veranda del balcone si devono pagare €25,00*mq 3.46 = **€.86.50** di sanzione e diritti di **€.150,00**;
- L'importo per le spese tecniche di **€.1.500,00**.
- 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 € 3236,50 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 da [REDACTED]

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 20/03/2023 esaminata e dall'aggiornamento ipocatastale dalla data della certificazione notarile al 13.12.2023 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 del 18/12/2013 ai nn.57272/4548 contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del contratto di mutuo fondiario del 17/12/2013 rep n. 33243/13437 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Altofonte e Caccamo soc. coop.;

- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 25.05.2022 ai nn. 25498 R.gen20166 R. part. a favore di BCC NPLS2019 SRL contro [REDACTED]

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 €. **3.236,50** 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 plurifamiliare 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 sintetico metodo, 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 D2/sviluppo centro urbano.**

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Immobiliare.it, idealista.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, non ha individuato molti immobili riconducibili al similare 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, ovvero= sup. coperta + sup. non residenziale raggugliata= **Mq 101 + 3.52= mq 104.00 in c.t.**

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

$$\text{mq. } 104 * \text{€. } 500,00 = \text{€.} \mathbf{52.000}$$

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

$$\text{€.} \mathbf{52.000,00} - \text{€.} \mathbf{3.236,50} - \text{€.} \mathbf{150,00} = \text{€} \mathbf{48.614,00}$$

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 : € 48.614,00 *0.95 = € 46.183,30 in c.t. €46.180,00.

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 13.12.2023

Allegati:

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



Arch. Silvia Curatolo