

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale

Esecuzione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

contro

CONTRO BELLOMARE COSTRUZIONI S.R.L.

(N. 175/2006 R.E.)

**Relazione di CTU, ing. Pietro Barresi, a seguito dell'Ordinanza
del 05/02/24**

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO TEL:
0916764261 – E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com - PEC:BARRESIPIETRO@PEC.IT



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ITALFONDIARIO
S.P.A. CONTRO BELLOMARE COSTRUZIONI S.R.L.
(N. 175/2006 R.E.)

* * * * *

Relazione di CTU, ing. Pietro Barresi, a seguito dell'Ordinanza del
05/02/24

* * * * *

1.PREMESSE

Con Ordinanza del 05/02/24, il G.E., Dott.ssa Valentina Imperiale, ritenuto che *”...Occorre onerare l’Esperto di provvedere alla quantificazione del costo di affrancazione secondo le deduzioni offerte dal Custode e sopra sintetizzate; ritenuto che, in terzo luogo, con riferimento alla distribuzione del costo di affrancazione tra i cinque lotti, il Custode e Delegato non condivide la ripartizione del costo di affrancazione tra i cinque lotti, in quanto l’affrancazione riguarda il fondo e non il complesso edilizio, con la conseguenza che l’intero costo debba essere detratto da ciascun lotto potendo il singolo acquirente che vorrà procedere all’affrancazione rivalersi sugli altri coenfiteuti...”*, ha conferito al sottoscritto ing. Pietro Barresi l’incarico di *“...Procedere a ricalcolare il costo dell’ammontare dell’affrancazione del fondo su cui insiste il complesso edilizio di cui*



fanno parte gli immobili pignorati secondo i criteri sopra indicati e, dunque, non sulla base del canone enfiteutico ma del reddito dominicale aggiornato, provvedendo, contestualmente anche a rideterminare il valore di stima degli immobili sia con riferimento all'effettivo diritto reale pignorato che al costo dell'affrancazione”.

2.RISPOSTE AI QUESITI - RICALCOLARE IL COSTO DELL'AMMONTARE DELL'AFFRANCAZIONE DEL FONDO SU CUI INSISTE IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI SECONDO I CRITERI SOPRA INDICATI E, DUNQUE, NON SULLA BASE DEL CANONE ENFITEUTICO MA DEL REDDITO DOMINICALE AGGIORNATO, PROVVEDENDO, CONTESTUALMENTE ANCHE A RIDETERMINARE IL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SIA CON RIFERIMENTO ALL'EFFETTIVO DIRITTO REALE PIGNORATO CHE AL COSTO DELL'AFFRANCAZIONE

Per maggiore chiarezza espositiva suddivido in due parti il quesito posto.

2.1 RICALCOLO DEL COSTO DELL'AMMONTARE DELL'AFFRANCAZIONE DEL FONDO SU CUI INSISTE IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI SULLA BASE DEL REDDITO DOMINICALE AGGIORNATO

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade sul fondo iscritto in catasto alla particella 1564 del foglio 91 del comune di Palermo.



Come si rileva dall'allegata visura storica catastale di detta particella (All. 1), la stessa è oggi classificata come "Ente urbano"; è indicata la sua superficie, pari a 3.588 mq., ma non il reddito dominicale.

Nella stessa visura si legge che la detta particella è stata generata dall'unione delle seguenti particelle, oggi soppresse, appartenenti sempre al foglio: 226, 540, 541, 881, 1239, 1241, 1242 e 1244.

Ho quindi estratto le visure storiche delle sopra elencate particelle, rilevandone la superficie e il reddito dominicale di ciascuna. Nella sottostante tabella ho riportato, per ognuna delle dette particelle, la superficie, il reddito dominicale e il numero di allegato della relativa visura. Ho altresì constatato che la superficie totale di dette particelle è pari a 3.588 mq., che corrisponde a quella della particella 1564 e, pertanto, adotterò come reddito dominicale la somma dei redditi dominicali delle particelle che, dalla loro soppressione, hanno generato la particella 1564.

Particella	Superficie	Reddito dominicale	Numero Allegato visura
226	67 mq.	==	All. 2
540	73 mq.	L. 4.782	All. 3
541	160 mq.	L. 9.200	All. 4
881	45 mq.	==	All. 5
1239	144 mq.	L. 9.432	All. 6
1241	1.050 mq.	L. 64.775	All. 7
1242	1.816 mq.	L. 118.948	All. 8
1244	<u>233 mq.</u>	<u>L. 19.572</u>	All. 9
TOTALE	<u>3.588 mq.</u>	<u>L. 226.709</u>	



Come si rileva dalla soprastante tabella il reddito dominicale complessivo è pari a L. 226.709, equivalenti a € 117,08.

Moltiplicando tale valore per il coefficiente di rivalutazione, pari a 1,80, si ottiene l'importo di € 210,74 che deve essere ulteriormente rivalutato per mezzo dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati dal 01/01/97 al 01/01/24. Tale indice, come può essere calcolato attraverso le relative tabelle pubblicate dall'ISTAT, è pari a 1,67% circa; pertanto il valore rivalutato del canone al 01/01/24 è pari a € 351,73. Tale valore coincide con quello calcolato direttamente sul sito dell'ISTAT inserendo i dati necessari.

Determinato il canone annuo attualizzato, occorrerà calcolare il valore di affrancazione del fondo che si ottiene sommando il canone per 15 anni con le ultime 5 annualità e pertanto si determina l'importo di € 7.034,60 ($15 \times € 351,73 + 5 \times € 351,73$).

2.2 VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SIA CON RIFERIMENTO ALL'EFFETTIVO DIRITTO REALE PIGNORATO CHE AL COSTO DELL'AFFRANCAZIONE

Gli appartamenti oggetto di pignoramento sono quelli indicati con i lotti da 1 a 5 e sono iscritti al C.F. di Palermo rispettivamente alle particelle 1564 sub 116, 153, 140, 82 e 13/107 del foglio 91.

Poiché il costo dell'affrancazione (€ 7.034,60) deve essere dedotto interamente dal valore di ciascun lotto, riporto il valore di stima del solo diritto di livello, equiparato al diritto di enfiteusi,



partendo dai valori di stima già attribuiti agli immobili e sottraendo quello dell'affrancazione.

Lotto n. 1 - Diritto di enfiteusi dell'appartamento sito in Palermo, corso dei Mille 1401/c, Corpo Y, scala B, oggi D, piano primo a destra, interno 3, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio. Esteso 106,65 mq., oltre due balconi della superficie complessiva di 17,75 mq. e posto auto coperto di 19,20 mq., identificato catastalmente alla particella **1564 sub 116** del C.F. di Palermo, con posto auto coperto iscritto alla particella 1564 sub 123. **Valore di stima del diritto di enfiteusi € 153.815,00.**

Lotto n. 2 - Diritto di enfiteusi dell'appartamento sito in Palermo, corso dei Mille 1401/c, Corpo Z, scala B, oggi F, piano secondo a destra, interno 5, composto da ingresso - soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto e due servizi igienici. Esteso 95,70 mq., oltre due balconi della superficie complessiva di 11,40 mq. e posto auto scoperto di 11 mq., identificato catastalmente alla particella **1564 sub 153** del C.F. di Palermo, con posto auto scoperto iscritto alla particella 1564 sub 43. **Valore di stima del diritto di enfiteusi € 132.465,00.**

Lotto n. 3 - Diritto di enfiteusi dell'appartamento sito in Palermo, corso dei Mille 1401/c, Corpo Z, scala A, oggi E, piano secondo a sinistra, interno 6, composto da ingresso - soggiorno, disimpegno,



cucina, due camere da letto e due servizi igienici. Esteso 95,70 mq., oltre due balconi della superficie complessiva di 11,40 mq. e posto auto scoperto di 19,10 mq., identificato catastalmente alla particella **1564 sub 140** del C.F. di Palermo, con posto auto scoperto iscritto alla particella 1564 sub 133. **Valore di stima del diritto di enfiteusi € 136.265,00.**

Lotto n. 4 - Diritto di enfiteusi dell'appartamento sito in Palermo, corso dei Mille 1401/c, Corpo X, scala A, piano secondo a destra, interno 5, composto da ingresso, corridoio, soggiorno e studio, cucina, una camera da letto e due servizi igienici. Esteso 101,45 mq., oltre due balconi della superficie complessiva di 11,15 mq., posto auto scoperto di 11 mq., posto auto coperto di 12 mq. e una cantina di 5,65 mq. Identificato catastalmente alla particella **1564 sub 82** del C.F. di Palermo, con posto auto scoperto iscritto alla particella 1564 sub 59, posto auto coperto (particella 1564 sub 131) e cantina (particella 1564 sub 90). **Valore di stima del diritto di enfiteusi € 145.765,00.**

Lotto n. 5 - Diritto di enfiteusi dell'appartamento sito in Palermo, corso dei Mille 1401/c, Corpo Y, scala A, oggi C, piano rialzato a destra, interno 2, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio. Esteso 106,65 mq., oltre due balconi e una villetta di pertinenza della superficie complessiva di 51 mq. e posto auto scoperto di 11 mq., identificato catastalmente alla particella **1564 sub 103 e 107** del C.F. di Palermo,



con posto auto scoperto iscritto alla particella 1564 sub 34. **Valore di stima del diritto di enfiteusi € 161.665,00.**

Palermo, 03/02/2024

Il CTU

ing. Pietro Barresi

ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Visura storica catastale della particella 1564 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 2 - Visura storica catastale della particella 226 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 3 - Visura storica catastale della particella 540 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 4 - Visura storica catastale della particella 541 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 5 - Visura storica catastale della particella 881 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 6 - Visura storica catastale della particella 1239 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 7 - Visura storica catastale della particella 1241 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 8 - Visura storica catastale della particella 1242 del foglio 91 del comune di Palermo

All. 9 - Visura storica catastale della particella 1244 del foglio 91 del comune di Palermo

