

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
Sezione V Civile
Procedura di Liquidazione del Patrimonio
dei Sig.ri xxxxxx e xxxxxx
G.D.: Dott. Cristian SOSCIA
Liquidatore: Dott.ssa Irene SERENA
V.G. 9443/2020, N. R.G. 8/2021 del 17/12/2021

:.....:

Premesso

-che il Giudice Dott. Cristian SOSCIA nominava, in data 09/11/2022, il sottoscritto Dott. Enzo Chiarello, nato a Verzino (KR) il 18/07/1960 con studio in Firenze Via Cimabue n°14/D rosso, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze, con il N° 3987 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nella procedura di Liquidazione del Patrimonio dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per redigere la relazione, effettuare la valutazione dei beni, la situazione delle occupazioni e trascrizioni al fine di procedere alla vendita tramite procedure competitive dei beni di proprietà, posti in Villafrati (PA) e più precisamente:

- 1) Terreno sito a Villafrati (PA), in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*vedi allegato n° 1*) contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 478, reddito dominicale Euro 0,40, reddito agrario Euro 0,28 (*vedi allegato n° 2*);
- 2) Abitazione (*vedi allegato n°3*) di tipo economico cat. A/3, classe 1, vani 5, rendita 253,06 sita a Villafrati (PA), in Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx piano 1, contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 613 Sub. 4 (*vedi allegato n° 4*) ;
- 3) Unità (*vedi allegato n° 5*)in corso di costruzione cat. F/3, sita a Villafrati (PA), in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, piano terzo, contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 613 Sub. 6 (*Vedi allegato n° 6*).

Atti di provenienza

I beni di cui sopra sono pervenuti all'attuale proprietario tramite donazione accettata, come da trascrizione a favore, presentazione del 28/04/1997, Registro Generale 15383 Registro Particolare 11082, Atto notarile Pubblico, notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx numero di repertorio 11082 del 01/04/1997 (*vedi allegato n° 8*):

- 1) relativamente all'unità negoziale n° 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- 2) relativamente all'unità negoziale n° 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

3) relativamente all'unità negoziale n° 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sui beni individuati al n° 2 e 3 (unità immobiliari) ad oggi risulta ancora riportato il diritto di usufrutto di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in quanto non è stata depositata la successione dopo la morte del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avvenuta in data 24-04-2014, pertanto andrà depositata la pratica di successione per togliere l'usufrutto.

identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento.

I beni di cui alla presente perizia sono di seguito evidenziati:

- 1) Terreno che si trova in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a ridosso del fabbricato individuato nel foglio 14 Particella 613.
- 2) Unità immobiliari facente parte di un fabbricato, costruito negli anni 70 del secolo scorso, posto in zona periferica del comune di Villafrati, composto da quattro piani in cui si trovano: un androne e scale condominiali, un locale adibito a garage, due unità immobiliari abitabili e due unità immobiliari in fase di costruzione.

Ai piani superiori vi si accede dall'androne posto al piano terreno e dalle scale interne tranne quella del piano primo che ha accesso da una scala esterna posta in facciata laterale (*vedi allegato n° 7*).

Il fabbricato esternamente è al finito intonacato (*vedi foto dal n° 1 al n° 4*) per quanto riguarda la facciata su via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e la parete laterale mentre il retro fabbricato non risulta intonacato, ha infissi in legno con persiane ad ante.

L'approvvigionamento idrico per uso domestico avviene tramite allaccio alla rete idrica urbana così come lo scarico fognario su allaccia alle condotte fognarie urbana tramite condotte in PVC.

La copertura è in parte piana a terrazza praticabile ed in parte ad una falda inclinata.

Le unità immobiliari, oggetto della presente valutazione, sono ubicate una al piano primo (*vedi foto dal n° 5 al n° 11*) ed è adibita ad abitazione, ha internamente tutte le finiture con intonaco dei muri ad eccezione del servizio igienico che sono piastrellate, i pavimenti sono in ceramica con infissi in legno tamburato. È provvista di impianto di riscaldamento con elementi in alluminio, attualmente non è stata posizionata la caldaia quindi l'impianto non è in funzione, per l'acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico ma ad oggi è staccato.

L'unità immobiliare posta al terzo al piano (*vedi foto dal n° 12 al n° 21*) è in fase di costruzione, ha solo pareti esterne in muratura in blocchi di cemento che non risultano

intonacate ne internamente ne esternamente, ha un terrazzo con parapetto in blocchi di cemento e rifiniture della pavimentazione con la sola guaina.

Eventuali occupazioni.

I beni sono attualmente liberi perché in uso del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della sua famiglia.

A verificare l'esistenza di formalità.

Il C.T.U. da visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio di Palermo, precisa le formalità di seguito riportate:

- 1- Trascrizione a favore del 28/04/1997 Registro Particolare 11086, Registro Generale 15387 Pubblico Ufficiale Bruno Sergio Repertorio 73111 del 01/04/1997 Donazione accettata (*vedi allegato n°8*);
- 2- Iscrizione contro del 06/09/2017 Registro Particolare 4327, Registro Generale 34690, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate -Riscossione repertorio 2225/4117 del 05/09/2017 Ipoteca Concessione amministrativa / Riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Ipoteca derivante da Capitale di Euro 91.220,63; Tasso interesse semestrale totale Euro 182.441,26 (*vedi allegato n° 9*).
- 3- Iscrizione contro del 01/02/2018 Registro Particolare 421, Registro Generale 4001, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate -Riscossione repertorio 2457/4118 del 01/02/2018 Ipoteca Concessione amministrativa/ Riscossione derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Ipoteca derivante da Capitale di Euro 35.653,39; Tasso interesse semestrale totale Euro 71.306,78 (*vedi allegato n°10*).
- 4- Trascrizione contro del 13/04/2022 Registro Particolare 14327, Registro Generale 18109, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 8/2021 del 17/12/2021, Atto Giudiziario -Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio immobili siti in Villafrati (PA), (*vedi allegato n°11*).

Spese condominiali ed opere condominiali

In merito ad eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., non vi è un amministratore condominiale.

Le sole spese a comune sono quelle del consumo elettrico delle scale e la pulizia delle scale che vengono suddivise in due quote, quindi ad oggi, come riferito dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non vi sono spese non pagate.

Conformità urbanistica

A seguito di richiesta delle pratiche edilizie presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Villafrati, le unità immobiliari di cui si fa riferimento risultano ubicate al piano primo e terzo di un edificio costituito da complessive quattro elevazioni fuori terra, sito nella via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Cominna (PA) il 04/01/1931, oggi deceduto, nella qualità di proprietario ha presentato domanda in data 23/03/1973, protocollo n° 999, per ottenere il permesso di esecuzioni lavori edili da effettuare su un immobile ricadente in via Bevaio n° 2 .

Il comune di Villafrati in data 27/07/1973 ha rilasciato la Licenza Edilizia n° 458, per esecuzione lavori riguardanti la demolizione e ricostruzione di un piccolo fabbricato, con contestuale ampliamento su area di sedime limitrofa, per complessive n° 2 elevazioni.

Da sopralluogo esperito, in data 22/04/1976, dai vigili urbani e personale dell'ufficio tecnico, a seguito di emissione Ordinanza di sospensione lavori n° 29 del 11-03-1976, è stato accertato che la ditta intestataria del titolo abitativo sopra richiamato, aveva realizzato, oltre ai due piani assentiti con licenza edilizia (piano terra e primo), anche un secondo ed un terzo piano in parte coperto ed in parte in terrazzo. Per tale reato, a seguito di processo, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha subito, in data 14/06/1976, sentenza di condanna da parte della Pretura di Mezzojuso (PA).

In data 20/04/1983, protocollo n° 1591, in applicazione della legge Regionale 29/02/1980 n° 7, modificata ed integrata con legge regionale 18/04/1981 n° 70, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha avanzato al Comune richiesta di Concessione in Sanatoria per la realizzazione delle opere abusive sopra descritte. Per detta istanza, dagli atti contenuti nel fascicolo, non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo.

Successivamente, con istanza ai sensi legge 47/85, protocollata al n° 6281 del 28/11/1986 (*vedi allegato n° 12*), il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha depositato n° 4 modelli 47/85-A, uno per ogni piano realizzato (Piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo), tutti quanti adibiti ad abitazione principale per se e per i propri figli.

Con atto del 01/04/1997 repertorio n° 73110 depositato in copia in Comune, il sig. XXXXXX ha disposto fra l'altro, anche la donazione al figlio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Ciminna (PA) il 05/07/1958, dell'appartamento del piano primo e del locale del terzo piano con annesso terrazzo iscritti nel foglio di mappa n° 14 particella n° 613 subalterni n° 4 e n° 6.

Ad oggi, come da conferma del responsabile settore Urbanistica -Lavori Pubblici del Comune di Villafrati, Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la documentazione tecnica può ritenersi completa mentre per quanto riguarda la congruità delle somme pagate, il Comune con nota del 13/12/2006, protocollo n° 13601, ha notificato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'entità delle somme dovute per conguaglio oblazioni ed oneri concessori che non risultano ancora pagate. Tenuto conto di quanto sopra esposto e del tempo trascorso dall'avvenuta notifica delle superiori risultanze, l'Ufficio Urbanistico ha proceduto alla rideterminazione delle somme ancora dovute, in considerazione anche delle mutate condizioni (decesso del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rinuncia ad agevolazioni previste dalle norme per abuso di necessità, nuovi proprietari) rispetto a quelle esistenti al momento della presentazione delle quattro istanze, con il seguente esito:

- Conguaglio oblazione dovuta riferita ai piani primo e terzo riportati in catasto nel foglio n° 14 , particella n° 613 sub 4-6) (calcolata al 01/03/2023) Euro 6.156,92;
- Oneri Concessori (calcolata al 01/03/2023) Euro 244,04;
- Diritti di segreteria per il rilascio permesso di costruire in sanatoria Euro 292,00;
- Imposta di bollo per rilascio permesso di costruire in sanatoria Euro 16,00.

Il responsabile dell'ufficio tecnico ha precisato, infine, che il titolo abilitativo riguardante le opere abusive oggetto della presente perizia (piano primo e piano terzo) e quello relativo al piano terreno e piano secondo, di proprietà di altri, dovranno essere rilasciate nel medesimo momento.

Ad oggi le unità immobiliari dovranno ottenere, dopo aver pagato le somme dovute per conguaglio oblazioni ed oneri concessori che non risultano ancora pagate, per un totale di Euro 6.708,96 (calcolati fino al 01-03-2023 quindi se pagati successivamente ci sarà da calcolare gli oneri concessori e le oblazioni) il titolo abilitativo per la pratica come da istanza ai sensi legge 47/85, protocollata al n° 6281 del 28/11/1986 al comune di Villafrati.

Il terreno come da Certificato Urbanistico rilasciato (*vedi allegato n°13*) ricade in Zona B2 Aree urbane di "margine" e di completamento. In tali zone l'attività edilizia consentita è la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione nei lotti liberi.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso la concessione del permesso di costruire secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizio: indice di fabbricabilità fondiaria 4,5

mc/mq, altezza massima consentita: ml 10,00, elevazione fuori terra n° 3; superficie coperta: larghezza del lotto per una profondità di ml. 14,00. Per i lotti di terreno interclusi aventi superficie non superiore a 120,00mq la densità fondiaria massima ammissibile è di 9,00 mc/mq. in ogni caso l'altezza massima consentita è quella degli edifici adiacenti.

Valore di Mercato

Il C.T.U. sulla base delle eque riflessioni contenute nel quesito, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato attuale degli immobili (considerando che ad oggi non è stata rilasciata la Sanatoria Edilizia), dello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con tutti gli annessi e connessi, servitù attive e passive, del prezzo reale di mercato oggi corrente nella zona, dei vincoli urbanistici cui il bene di cui trattasi è soggetto, della capacità di reddito e d'usufruità riguardo alla zona d'ubicazione, dello stato di rifinitura e di manutenzione dell'immobile stesso come sopra evidenziato e precisato, valuta sulla base di consultazione di riviste specializzate e tramite informazioni assunte in loco presso agenzie immobiliari e studi tecnici, stabilisce il valore più probabile al mq. L'elemento base è il prezzo al mq. applicato nelle compravendite eseguite recentemente nella zona per immobili aventi caratteristiche a quello oggetto di perizia.

Da un'indagine effettuata sulle pubblicità di alcune agenzie della provincia di Palermo su quanto pubblicato sull'OMI secondo bimestre e dal Borsino Immobiliare, si registra un allungamento dei tempi di vendita, in calo la domanda, soprattutto nel segmento dell'investimento.

Per la stima dei beni immobili oggetto di C.T.U. è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il loro confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili secondo dati certi.

Preliminarmente all'espressione dei valori di stima, nel presente paragrafo sono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare riferiti alla data novembre 2022 gennaio 2023, così come riportati in alcune pubblicazioni del settore ritenute maggiormente rappresentative, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima riguardante gli specifici immobili.

Avendo opportunamente considerato le medie del mercato nello specifico settore nell'area di ubicazione, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'andamento immobiliare e quelli

ulteriori noti per esperienza professionale diretta e per le informazioni assunte sul posto, il sottoscritto conclude indicando nella misura di:

- 1) €. 100,00 per il terreno;
- 2) €. 600,00, unità immobiliare posta al piano primo;
- 3) €. 250,00 per l'unità immobiliare posta al terzo piano.

1) Terreno mq. 55 x €. 100,00 Totale €. 5.500,00.

2) Unità immobiliare posta in Comune di Villafrati via xxxxxxxxxxxx piano primo:

	Superficie commerciale mq	Coefficiente riduttivo	Superficie MQ
Superficie	132,00	100%	132,00
Scala di collegamento	10,00	25%	2,50
Balcone	10,00	25%	2,50
Totale Sup. mq.			137,00

Superficie commerciale unità immobiliare	Costo al mq.	Totale Euro
Mq. 137,00	600,00	82.200,00

3) Unità immobiliare posta in Comune di Villafrati via xxxxxxxx n° 2 piano terzo:

	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie MQ
Superficie commerciale	93,00	100%	93,00
Terrazzo	53,00	25%	13,25
Totale Sup. mq.			106,25

Superficie commerciale unità immobiliare	Costo al mq.	Totale Euro
Mq. 106,25	250,00	26.562,50

Prezzo a base d'asta.

Per rispondere correttamente al quesito il C.T.U. ritiene opportuno proporre il prezzo base d'asta più conveniente.

Si ribadisce che la somma sopra riportata rappresenta il valore dei beni non occupati nella vendita dell'intera quota in una contrattazione libera, valore determinato tenendo conto anche dell'andamento delle compravendite sulla piazza dei Comuni di Villafrati;

considerando che il negozio tra privati normalmente ha un'estensione contrattuale e una rateizzazione economica nel tempo mediamente di circa un anno, con prezzo erogato per circa il 70% al momento della stipulazione del rogito notarile, le clausole contrattuali (cancellazione ipoteche, etc.) nel negozio, tra privati sono oggetto di contrattazione contrariamente a quanto avviene per l'asta pubblica ove sono fissate con norme non derogabili.

Tutto ciò esposto e ponderato, considerando anche l'attuale consistenza il sottoscritto C.T.U. propone quale prezzo a base d'asta più conveniente per l'esito positivo della medesima di dover applicare una diminuzione del 15% sul valore di mercato ottenendo così un valore così evidenziato, tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, si ha un valore a base d'asta:

	Valore	Diminuzione 15%	Valore a base d'asta
Valore terreno	5.500,00	825,00	4.675,00

Arrotondato a € 4.700,00 (Euro quattromilasettecento/00).

Valore Unità immobiliare via Bevaio n° 2 piano primo	82.200,00	12.330,00	69.870,00
---	-----------	-----------	-----------

Arrotondato a € 70.000,00 (Euro settantamila/00).

Valore Unità immobiliare via Bevaio n° 2 piano terzo	26.562,50	3.984,37	22.578,13
---	-----------	----------	-----------

Arrotondato a € 22.500,00 (Euro ventuduemilacinquecento/00).

Si fa presente che sui lotti n° 2 e 3 andranno pagati gli oneri per la definizione del Condono Edilizio per Euro 6.708,96, pratica come da istanza ai sensi legge 47/85, protocollata al n° 6281 del 28/11/1986 al comune di Villafrati.

Pertanto il primo aggiudicatario del lotto n° 2 (unità immobiliare via xxxxxx n° 2 piano primo) e del lotto n°3 (unità immobiliare via xxxxxx n° 2 piano terzo) dovrà pagare le somme dovute per conguaglio oblazioni ed oneri concessori per ottenere il titolo abilitativo.

A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06

Dalle visure effettuate presso gli uffici edilizia privata del Comune di Villafrati non risultano stati depositati certificati di Attestazione di Prestazione Energetica.

A indicare il regime impositivo della vendita.

Il C.T.U. precisa che si tratta di vendita non soggetta a IVA poiché i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono posseduti da persone fisiche.

Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.

Il C.T.U. riferisce che i beni oggetto del pignoramento costituiscono tre lotti e più precisamente:

- 1) Terreno posto in Comune di Villafrati via xxxxxx (*vedi allegato n° 1*) contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 478, reddito domenicale Euro 0,40, reddito agrario Euro 0,28 ;
Valore a base d'asta a €.4.700,00 (Euro quattromilasettecento/00).
- 2) Unità immobiliare posta in Comune di Villafrati via xxxxxx n° 2 piano primo contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 613 Sub. 4 (*vedi allegato n° 3*)
Valore a base d'asta €. 70.000,00 (Euro settantamila/00).
- 3) Unità immobiliare (*vedi allegato n° 5*) in corso di costruzione cat. F/3, sita a Villafrati (PA), in Via xxxxxx, piano terzo, contraddistinto nel Foglio n° 14, Particella n° 613 Sub. 6
Valore a base d'asta €. 22.500,00 (Euro ventuduemilacinquecento/00).

oooooooooooooooo

Il sottoscritto Arch. Enzo Chiarello con la presente relazione ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.-

Firenze li, 5/02 /2023

Arch. Enzo Chiarello



Allegati:

Documentazione fotografica

1. Estratto di mappa
2. Visura Terreno posto in Comune di Villafrati via Bevaio;
3. Planimetria catastale unità immobiliare posta in via Bevaio n° 2;
4. Visura catastale storica unità immobiliare posta in Villafrati via Bevaio n° 2 piano terreno;
5. Planimetria catastale unità immobiliare posta in via Bevaio n° 2 ;
6. Visura catastale storica unità immobiliare posta in Villafrati via Bevaio n° 2 piano terzo;
7. Elaborato planimetrico fabbricato;
8. Trascrizione a favore 28/04/1997;
9. Iscrizione contro 06/09/2017;
10. Iscrizione contro 01/02/2018;
11. Iscrizione contro 13/04/2022;
12. Condono Edilizio;
13. Certificato destinazione urbanistica;
14. Attestazione di invio relazione.