

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzione Immobiliare
R.G.Es. 146/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Calogero Buttice

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa MARIA CRISTINA LA BARBERA

Procedura R.G.Es. n.146/2023

da



contro



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: Immobile "A" (foglio 49, part. 701, sub. 5)
sito in via Domenico Lancia di Brolo n.41 Palermo (PA) piano 4**



Palermo, 10/10/2024.

Il CTU

Arch. Calogero Buttice

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 18/03/2024 il Giudice Dott.ssa Giuffrida Grazia nominava il sottoscritto Arch. Calogero Butticiè, quale Esperto stimatore per l'Esecuzione Immobiliare promossa da sig.ra [REDACTED] contro [REDACTED] conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B, e C contenuto nel decreto di nomina, relativo all'immobile per l'intera proprietà, della presente procedura esecutiva, oggetto dell'Atto di pignoramento del 13/03/2023 e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 06/04/2023 ai numeri 16690/13405; ossia:

1) Appartamento sito in Palermo, via Domenico Lancia di Brolo n.41, piano 4, riportato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 49, particella 701, sub 5, cat. A/4, Classe 5, consistenza 5vani, totale sup. catastale mq 125 (escluso aree scoperte mq 124), rendita € 147,19

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

19/03/2024 Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

29/04/2023 Deposito Modulo di controllo documentazione

30/05/2024, alle ore 09,20 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Antonia Alerio, la sig.ra [REDACTED], il sig. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] e il sottoscritto Esperto. Il sottoscritto procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dell'immobile in oggetto, annotando le caratteristiche e verificandone la conformità rispetto alla planimetria catastale. Si dà atto che il bene è occupato dal sig. [REDACTED] con regolare contratto di affitti durata dal 01/10/2022 al 30/09/2025 data di stipula 30/09/2022 e registrato il 11/01/2023. Lo stesso giorno, il sottoscritto riceveva da parte del custode Giudiziario, Avv. Antonia Alerio, richiesta di

Publicazio
ripubblicazione o ripro

quantificazione del canone di locazione del bene pignorato, relazione inviata allo stesso il 21/06/2024

23/09/2024 Invio richiesta presa visione atti (Concessione Edilizia o Pratiche di Sanatorie, e Certificato di Abitabilità ed Agibilità) all'Ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di 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 della certificazione notarile sostitutiva.
- la certificazione risale 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 29/04/2023, in cui all'esito dei riscontri 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 individuati nell'atto di pignoramento:

-Appartamento sito in Palermo via Domenico Lancia di Brolo n. 41, piano quarto, distinto al catasto fabbricati Comune di Palermo foglio 49, p.lla 701 sub. 5, cat. A/4, Classe 5, consistenza 5vani, totale sup. catastale mq 125 (escluso aree scoperte mq 124), rendita € 147,19.

Diritto reale: Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per l'intera quota della piena proprietà in forza dell'Atto di Compravendita del 26/09/2012, rep. n. 1716, raccolta n. 1350, a rogito del Dott. Flora Cardinale Notaio in Palermo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 02/10/2012 ai nn. 42347/33797, da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Dati catastali: A seguito del sopralluogo effettuato e dei dati acquisiti (visura storica catastale dell'immobile), gli identificativi catastali dell'immobile "A" indicati nell'atto di pignoramento risultano individuati chiaramente e corretti rispetto alla situazione attuale.

Individuazione e ubicazione dell'immobile: Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è raffrontato una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale tramite il portale Stimatrix forMaps. Non si è riscontrato la corrispondenza tra la particella 701 foglio 49 relativo al fabbricato di via Domenico Lancia di Brolo n.14 dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi. Difatti l'area dove ricade il fabbricato di via Domenico Lancia di Brolo n.14 è identificata con la particella 562 foglio 49. (vecchia denominazione della stessa particella 701 nell'estratto di Mappa Terreni). Bisognerebbe presentare un'istanza di aggiornamento ed allineamento dell'immobile "A" tra la Mappa Urbana e la Mappa Terreno presso gli uffici del catasto al fine di aggiornare la particella dall'ex 562 all'attuale particella 701 e correggere l'avvenuto errore di abbinamento.

Individuazione fabbricato:

Ortofoto attuale (Google Earth)

Immobile "A"
 via Domenico
 Lanza di Brolo n.41



Estratto di Mappa Catastale (ex part. 562) oggi part. 701

posizione corretta
 part. 701 (ex 562)
 via Domenico
 Lanza di Brolo n.14



posizione errata
 part. 701

Pubblicazione
 riproduzione o ripro

Raffronto foto satellitare con estratto mappa tratto da Stimatrix forMaps:

posizione corretta

part. 701 (ex 562)

via Domenico

Lancia di brolo n.14



posizione errata

part. 701

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun 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 Lotto Unico, e l'immobile in oggetto sarà identificato tramite la lettera dell'alfabeto "A".

Il LOTTO UNICO è costituito dal seguente immobile:

IMMOBILE "A" Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Domenico Lancia di Brolo n.41, piano quarto

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA) Foglio 49, Particella 701 sub.5, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, superficie Catastale totale 125 mq, escluso aree scoperte 124 mq, Rendita: € 147,19

confini: confina con la via Lancia di Brolo e il corpo scala condominiale, con la particella 561 di proprietà aliena, con spazio intercluso della stessa particella, con particella 718 di proprietà aliena.

Descrizione della zona: La palazzina dov'è ubicato l'immobile "A" è ubicata in via Domenico Lancia di Brolo n.41, in zona territoriale omogenea "A2" (che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80), risulta tra i manufatti già edificati al 1939 (riguardo il piano terra), ed è classificata come "netto storico".

La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici

Estratto Variante Generale al P.R.G. del Comune Palermo



A2 Tessuti urbani storici



Netto Storico

Immobile "A"
part. 49 Part. 701



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Accessi: L'immobile "A" è ubicato al civ. 41 di via Domenico Lancia di Brolo, n. 41 al Comune di Palermo, al piano 4 salendo la scala condominiale.

Descrizione della palazzina:

La palazzina dove è ubicato l'immobile A, è composta da un piano terra destinazione abitativa e commerciale e cinque piani soprastanti destinati ad abitazione, più una elevazione sul lastrico solare. È dotato di una scala condominiale senza ascensore.

Il fabbricato è realizzato con struttura mista in muratura e in cemento armato con solaio latero-cementizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono.

Descrizione dell'Immobile "A":

L'immobile "A" è ubicato al piano quarto, composto da un ingresso aperto diretto su salone-soggiorno e cucina, una stanza da letto a destra, un balcone, un disimpegno, una camera da letto, un wc- doccia, un ripostiglio usato come studio.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno al di fuori del disimpegno. L'Immobile "A" presenta una pavimentazione in gres porcellanato in tutti gli ambienti tranne il wc-doccia, in piastrelle in ceramica. Le pareti dei vani principali dell'immobile sono rifinite con idropittura di tipo ducotone. Le pareti della cucina abitabile, del wc- doccia sono rivestite in parte di piastrelle in ceramica.

I soffitti sono rifiniti con idropittura di tipo ducotone. Le finestre esterne sono di tipo a battenti in alluminio anodizzato con doppi vetri con persiane o serrande. Le porte interne sono in legno tamburato

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

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

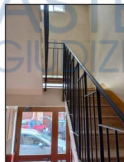
Rappresentazione fotografica Immobile "A"



prospetto principale



ingresso civ.41



scala condominiale



ingresso soggiorno

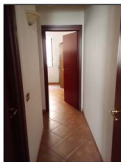


ingresso soggiorno

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



angolo cucina



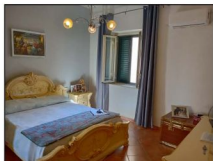
disimpegno



cameretta



cameretta



camera da letto matrimoniale

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



camera da letto matrimoniale



wc-doccia



camera da letto



camera da letto



balcone proprietà principale

Planimetria rilievo Immobile "A"



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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)
ingresso soggiorno cucina	27,30	3,10
camera da letto	15,90	3,10
cameretta da letto matrimoniale	16,80	3,10
disimpegno	3,80	3,10
wc bagno	5,70	3,00
cameretta	6,50	3,10

superficie netta totale immobile "A" mq 76,00

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.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

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 (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	91,54	1,00	91,54
balcone	2,60	30%	0,78
totale			92,32

Superficie Commerciale Immobile "A"

Totale 92,32 mq

Stato di manutenzione dell'Immobile "A": L'Immobile presenta ottime condizioni d'uso e di manutenzione

Attestazione di prestazione energetica: L'Immobile "A" è dotato di A.P.E. rilasciata dall'Arch. Cottone Pietro in data 19/09/2022 valido fino la 19/09/2032

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

Dati catastali attuali: L'immobile "A" censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 49, p.lla 701 sub. 5, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, totale sup. catastale mq 125 (escluso aree scoperte mq 124), rendita € 147,19, risulta intestato a [REDACTED]

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Palermo (PA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà del bene.

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

30/06/1987 - Impianto meccanografico

dal 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

dal 13/04/2012 - Diversa distribuzione degli spazi interni del 13/04/2012 Pratica n. PA0144499 in atti dal 13/04/2012 (n. 11997.1/2012)

dal 13/04/2013 - Variazione nel classamento del 13/04/2013 Pratica n. PA0107290 in atti dal 13/04/2013 Variazione di classamento (n.14059.1/2013)

dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Altri intestatari catastali nel ventennio:

da oggi al 26/09/2012

[REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED]

dal 26/09/2012 al 10/12/2003

[REDACTED] nata a Palermo (Pa) il [REDACTED] e

[REDACTED] nato a Palermo (Pa) il [REDACTED]

dal 10/12/2003 al 17/06/1999

[REDACTED] nata a Palermo (Pa) il [REDACTED]

[REDACTED] nato a Palermo (Pa) il [REDACTED]

dal 17/06/1999 all'impianto meccanografico

[REDACTED] nato a Palermo (Pa) il [REDACTED]

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.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria

catastale: Durante il sopralluogo del 30/05/2024, l'esperto stimatore ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

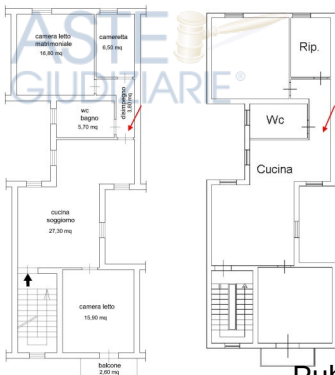
Il disimpegno è stato chiuso altezza del wc-bagno

Confronto tra Planimetria Catastale e Planimetria di Rilievo:

Planimetria stato di rilievo

Planimetria catastale del 13/04/2012

difformità riscontrate →



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'Immobile "A" ubicato in Palermo, via Domenico Lancia di Brolo n.41, piano quarto, composto da un ingresso aperto diretto su salone-soggiorno e cucina, una stanza da letto a destra, un balcone, un disimpegno, una camera da letto, un wc- doccia, un ripostiglio usato come studio.

Confini: confina con la via Lancia di Brolo e il corpo scala condominiale, con la particella 561 di proprietà aliena, con spazio intercluso della stessa particella, con particella 718 di proprietà aliena.

L'immobile è dotato di Licenza di costruzione n. 784 del 13/07/1957 riguardante lavori di sopraelevazione a cinque piani su piano terra esistente. e del certificato di abitabilità n. 1668 del 14/02/1958 per i lavori eseguiti.

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

- il disimpegno è stato chiuso altezza del wc-bagno

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando, richiesta di variazione catastale (DOCFA) al Catasto.

Lo stato di fatto dell'Immobile "A" non risulta conforme al progetto approvato dalla C.E. del Comune di Palermo nella seduta del 24/06/1957.

- La diversa distribuzione interna riscontrata, potrà essere regolarizzata presentando al Comune di Palermo di una C.I.L.A. tardiva (L.R. n.16/2016).

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "A", (comprensivo di diritti di istruttoria, sanzione e competenze tecniche) ammonta a **€ 2.500,00**

PREZZO BASE ASTA DELL'IMMOBILE "A": € 85.300,00

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Notarile Sostitutivo depositato il 24/04/2023, dal Notaio Fabio Vasta di Termini Imerese.

- L'immobile "A" è pervenuto alla debitrice eseguita [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 26/09/2012 in notaio Dott. Flora Cardinale di Palermo, rep. 1716, raccolta n. 1350, trascritto a Palermo il 02/10/2012 ai nn. 42347/33797 da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di Compravendita del 10/12/2003, rep. n.27644, raccolta n. 8371 ricevuto dal notaio Giovanni Luigi Lunetta di Palermo, registrato a Palermo, il 16/12/2003, al n.1509 e trascritto di Palermo, il 17/12/2003 ai numeri 52287/36953 da potere dei signori [REDACTED] e [REDACTED].

A questi ultimi il detto immobile era, a loro volta, pervenuto per successione legittima in morte del di loro rispettivo padre e marito signor. [REDACTED] nato a Palermo il giorno [REDACTED], apertasi ivi, in data 23/12/1998, con dichiarazione di successione del 17/06/1999, n. 15, vol. 4848 e successive dichiarazioni di successione del 17/06/1999, n.16, vol. 4848 e del 29/11/2004 n.6 vol. 205, tutte registrate a Palermo.

La relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Palermo, in data 27/11/2007, ai numeri 76337/48344, in data 29/07/2008 ai numeri 46358/31001, in data 28/01/2013 ai numeri 4978/4100, in data 3/03/2015 ai numeri 8196/9409 ed in data 9/05/2017 ai numeri 16748/12708.

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 indagini svolte all'ufficio tecnico del Comune di Palermo è emerso che:

L'immobile è dotato di Licenza di costruzione n. 784 del 13/07/1957 riguardante lavori di sopraelevazione a cinque piani su piano terra esistente, e del certificato di abitabilità n. 1668 del 14/02/1958 per i lavori eseguiti.

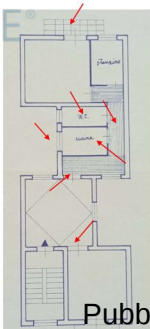
Lo stato di fatto dell'Immobile "A" non risulta conforme al progetto approvato dalla C.E. del Comune di Palermo nella seduta del 24/06/1957.

Confronto tra Planimetria di Rilievo e Planimetria di progetto:

Planimetria di rilievo

Planimetria di progetto approvato il 24/06/1957

di difformità riscontrate



Publicazio
ripubblicazione o ripro

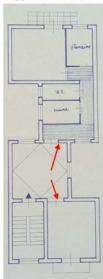
Diffomità riscontrate tra il progetto approvato e lo stato di rilievo:

- la cucina è stata ingrandita con la soppressione di parte di corridoio, e resa aperta al soggiorno con la demolizione della parete divisoria.
- le posizioni delle finestre che affacciano nelle chiostrine interne sono cambiate ma sembrano essere in linea con quelle degli altri piani.
- il wc è stato ingrandito a sacrificio della nuova cucina aperta.
- manca la porta-finestra e il balcone nella stanza da letto matrimoniale ma la situazione sembra analoga a tutti i piani nel prospetto posteriore.

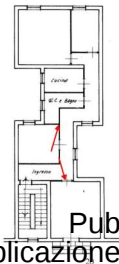
Facendo un ulteriore confronto tra la planimetria catastale storica con il progetto approvato risultano evidenti errori di rappresentazione da parte del tecnico nella planimetria di progetto riguardante la parete divisoria tra ingresso soggiorno e corridoio e quella tra la camera letto disegnata come muratura portante.

Confronto tra Planimetria Catastale Storica Rilievo e Planimetria di progetto:

Planimetria di progetto
approvato del 24/06/1957



Planimetria Catastale
storica del 25/06/1964



La diversa distribuzione interna è stata effettuata senza nessuna comunicazione presentata al Comune di Palermo, potrà essere regolarizzata con la presentazione al Comune di Palermo di una C.I.L.A. tardiva (ai sensi della L.R. n.16/2016).

Va presentato infine l'aggiornamento della planimetria al Catasto Fabbricati tramite pratica DOCFA.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia, compreso di aggiornamento catastale comprensivo di diritti di istruttoria, sanzione e competenze tecniche ammontano a € 2.500,00 (importo soggetto a variazione in fase di istruzione della pratica)

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

Il bene pignorata, risultava occupato alla data del sopralluogo del 30/05/2024, dal sig. [REDACTED] con regolare contratto di affitto durata dal 01/10/2022 al 30/09/2025 data di stipula 30/09/2022 e registrato il 11/01/2023.

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

-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € 2.500,00

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile

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

Nel ventennio l'Immobile "A" ha formato le seguenti formalità, come da Certificazione Notarile Sostitutivo redatto dal Dott. Fabio Vasta in Termini Imerese, depositata il 24/04/2024.

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

- **Ipoteca iscritta il 2/11/2012 ai nn. 42348/3888**, in favore della UniCredit S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, per un montante ipotecario di € 171.677,00 a garanzia di un mutuo di originari euro 114.501,01 stipulato in data 26/09/2012 con atto ai rogiti del notaio Flora Cardinale di Palermo, rep. n. 1717 e raccolta n. 1351;

- **Pignoramento trascrizione il 6/04/2023 ai nn. 16690/13405**, notificato il 13/03/2023, a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a Palermo (PA) contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a Palermo (Pa)

(il pignoramento grava sulla piena proprietà dell'immobile "A" sito in Palermo, via Domenico Lancia di Brolo n.41, piano 4, riportato in catasto fabbricati Comune Palermo al foglio 49, part. 701 sub. 5) ®

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 né delibere assembleari per interventi straordinari.

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, stato d'uso.

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 buono 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 C12 Semicentrale/LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLI". per tipologia con stato di conservazione normale abitazione di tipo economico, sono compresi tra minimo di €/mq 740 ed un massimo di €/mq 1100.

- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona "LANCIA DI BROLO - C. PARISIO - NOCE - STAZIONE LOLLI" per la tipologia "Abitazione in fascia media della zona", valori di mercato compresi tra un minimo €/mq 886, un medio €/mq 1.055 e un massimo di €/mq 1.224.

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra **€/mq 1.290 e €/mq 1.100**

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 buono 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 1.000,00**

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

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 92,32 = \text{€ } \underline{\underline{92.320,00}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore sopra indicato vanno detratto i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. (C.I.L.L.A. tardiva, DOCFA)

$$\text{€ } 92.320,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{89.820,00}}$$

Al valore d'uso sopra determinato, si applica una ulteriore 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).

Pertanto si avrà: € 89.820,00 - € 4.491,00 = **€ 85.329,00**

**Il prezzo base d'Asta dell'Immobile "A" che si propone sarà pari,
in cifra tonda, ad € 85.300,00.**

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

Trattasi di immobile di piena proprietà dell'esecutata Puccio Provvidenza Claudia per l'intera quota.

Infine l'immobile "A" non risulta comodamente divisibile in porzioni.

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

Palermo, 10/10/2024

Il C.T.U.
Arch. Calogero Butticiè

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica immobile "A"
2. Elaborati catastali Immobile "A"
(visura storica foglio 49 part. 701 sub. 5, estratto di mappa foglio 49 part. 701, estratto di mappa foglio 49 part. 562, planimetria catastale, planimetria catastale storica)
3. Planimetria di rilievo Immobile "A"
4. Ispezione Ipotecaria: elenco formalità immobile "A" Foglio 70 part. 152 sub. 48, nota iscrizione Atto Compravendita nn. 29714/22906 del 26/07/2016
5. Atto di Compravendita del 27/09/2012 rep. 1716 racc. 1350
6. Licenza Edilizia n7843 del 13/07/1957
7. Progetto di variante approvato il 24/06/1957
8. Abitabilità n.1668 del 14/02/1958
9. Contratto affitto del 30/09/2022 registrato il 11/01/2023
10. APE rilasciata dall'Arch. Cottone Pietro in data 19/09/2022 valido fino la 19/09/2032