

Tribunale di Palermo
Esecuzione Immobiliare
R.G.Es. 30/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Calogero Butticè

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura R.G.Es. n.30/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
da

ITACA SPV S.r.l.

contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO: Immobile "A"

(foglio 88, part. 663 sub. 4 graffata con part. 856, sub. 1)

sito in via Conte Federico n. 160 piano Terra Palermo (PA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Palermo, 28/05/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Arch. Calogero Butticè

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 15/01/2025 il Giudice Dott. Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Arch. Calogero Butticè, quale Esperto stimatore per l'Esecuzione Immobiliare promossa da ITACA SPV S.r.l. contro sig. [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 13/01/2024 rep. n. 275 e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 02/02/2024 ai numeri 5667/4502; ossia:

1) Abitazione sito in Palermo (Pa), via Conte Federico n. 160, piano terra, composta da 4,5 vani, distinta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 88, particella 663, sub. 4 graffata con particella 856 sub. 1, cat. A/4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale mq 112 (escluso aree scoperte mq 110), rendita € 97,61

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

16/01/2025 Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

30/01/2025 Deposito Modulo di controllo documentazione

18/02/2025, alle ore 09,00 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile di via Conte Federico n.160, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Pietro Roberto Avella, il sottoscritto Esperto, il sig. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] la quale dichiarava di detenere l'immobile in virtù di contratto di locazione del 20/09/2022 del quale fornisce copia. Il sottoscritto procedeva alla visita ed al rilievo fotografico, annotando le caratteristiche e verificando la conformità rispetto alla planimetria catastale.

25/02/2025 Presa visione atti all'Ufficio Edilizia Privata e Condonò Edilizio del Comune di Palermo (PA)

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 precedente 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 30/01/2025.in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

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

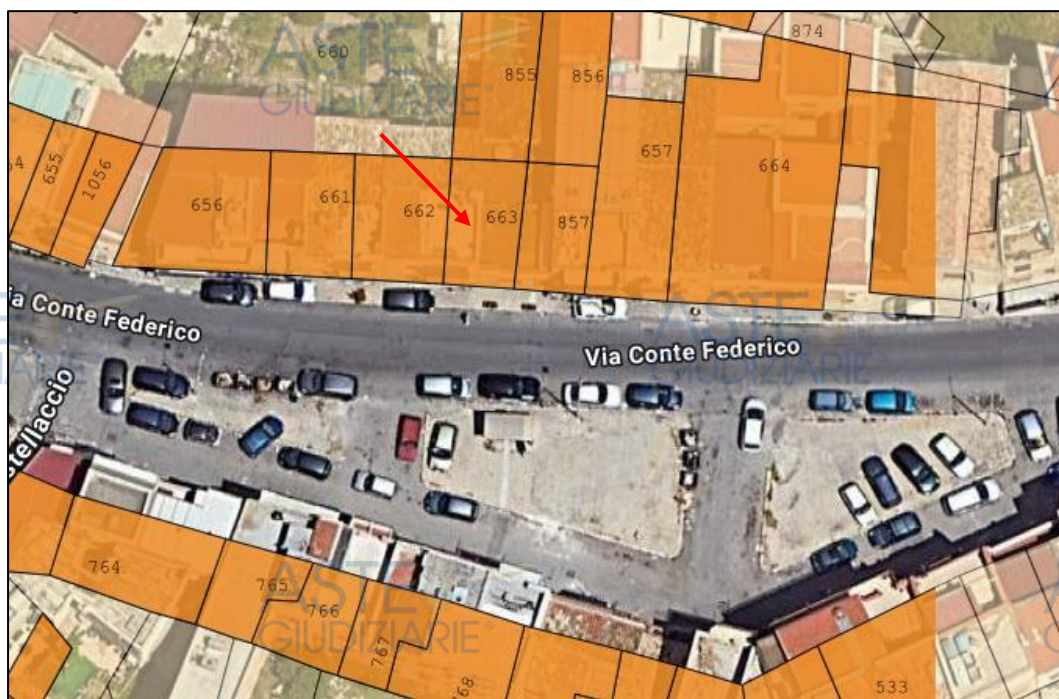
Il bene immobile oggetto di esecuzione risulta individuato nell'atto di pignoramento:

1) Abitazione sito in Palermo (Pa), via Conte Federico n. 160, piano terra, composta da 4,5 vani, distinta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 88, particella 663, sub. 4 graffata con particella 856 sub. 1, cat. A/4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale mq 112 (escluso aree scoperte mq 110), rendita € 97,61

confini: con via Conte Federico a sud, particella 662 e 660 a ovest, particella 857 e 855 a Est, particella 333 a nord tutti di proprietà aliena

Individuazione fabbricato:

Raffronto foto satellitare con estratto mappa tratto da Stimatrix forMaps:



Diritto reale: Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per la quota 1/1 della piena proprietà, in forza dell'Atto di Compravendita del 02/07/2008, rep. n. 89023/9703, a rogito del Dott. Tripodo Sergio, Notaio in Palermo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22/07/2008 ai n. 30072/44773.

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. Si è riscontrato la corrispondenza tra la particella 663 foglio 88 relativo al fabbricato di via Conte Federico n. 160 dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.

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 indentificati tramite lettere alfabeto "A".

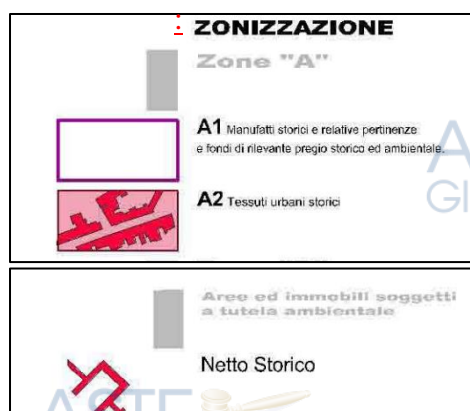
Lotto Unico Immobile "A": Abitazione sito in Palermo (PA), via Conte Federico n. 160, piano terra, composta da 4,5 vani, distinta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 88, particella 663, sub. 4 graffata con particella 856 sub. 1, cat. A/4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale mq 112 (escluso aree scoperte mq 110), rendita € 97,61

LOTTO UNICO IMMOBILE "A":

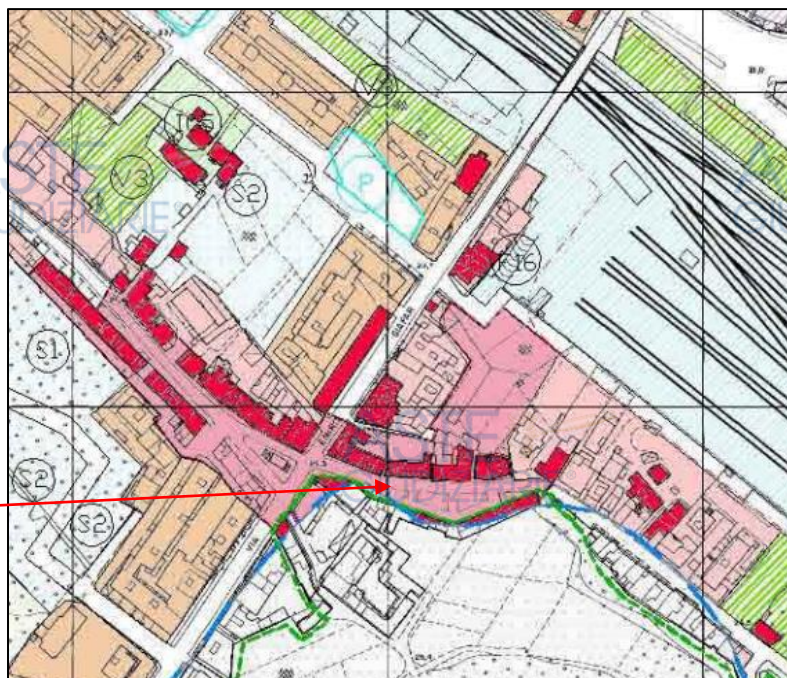
Descrizione della zona: L'immobile "A" è ubicata in via Conte Federico n.160, in zona territoriale omogenea "A2" del P.R.G. vigente del Comune di Palermo (PA). identificato come tessuto urbani storici.

L'immobile in oggetto è catalogato Netto Storico

Estratto P.R.G. vigente del Comune Palermo (PA)



Immibile "A"



Accessi: L'Immibile "A" è accessibile al piano terra dalla scala condominiale al civ. 106 di via Conte Federico Comune di Palermo (PA).

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato è di tipo a schiera di 3 elevazioni fuori terra composto dal piano terra costituito dell'Immibile "A", dal piano primo e secondo di proprietà aliena accessibile dalla scala condominiale al civ. 106. È stato costruito nell'anno 1932, e ampliato nel 1976 illecitamente. La struttura è in muratura. Il prospetto principale è intonacato e tinteggiato. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è pessimo.

Descrizione dell'Immibile "A":

L'immobile "A" è un'abitazione di tipo popolare, composto da un ingresso su lungo corridoio, la prima porta a destra da su una camera da letto di passaggio con finestra alta, seguita da una camera da letto matrimoniale con porta-finestra che dà su via Conte Federico, la seconda porta a destra da su

una camera che prende luce da una finestra alta che dà su cucina, a seguire con la terza porta a destra si accede alla cucina abitabile con porta finestra che dà su terrazzino nel retro-prospetto, e per finire la porta nel corridoio di fronte dà accesso al wc-doccia con finestra che dà sullo stesso terrazzino, e per finire un terrazzino di pertinenza.

L'immobile "A" presenta una pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti. 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. La porta-finestra esterne sul prospetto principale è di tipo a battenti con persiana in legno. La porta finestra sul retro prospetto è in alluminio con serranda. Le porte interne sono in legno tamburato. L'Immobile è dotato di impianti elettrici e idrico sotto traccia. L'Immobile "A" si trova in pessimo stato generale di manutenzione.

Rappresentazione fotografica Immobile "A"

prospetto principale





ingresso portone



corridoio



corridoio



camera letto matrimoniale



camera letto

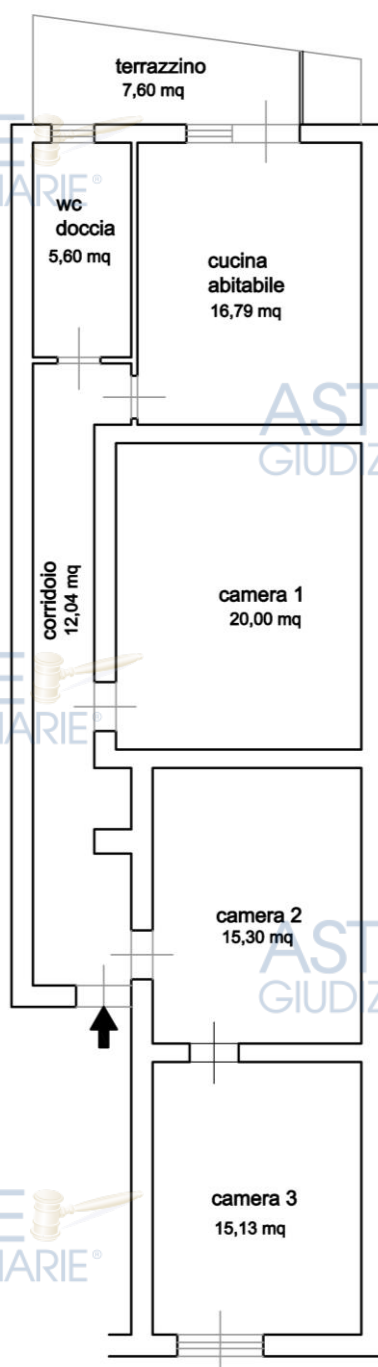


cucina abitabile



wc-doccia

Planimetria rilievo Immobile "A"



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, superficie utile e 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)
<u>piano terra</u>		
corridoi	12,04	3,00
wc doccia	5,60	3,00
cucina abitabile	16,79	3,00
camera 1	20,00	3,00
camera 2	15,30	3,00
camera 3	15,13	3,00

superficie netta totale immobile "A" mq 84,86

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.

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" (stato di rilievo)	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti piano primo	104,45	1,00	104,45
terrazzino	7,60	30%	2,28
totale			106,73

Superficie Commerciale (stato di rilievo) Immobile "A" Totale 106,73 mq

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

Attestazione di prestazione energetica: L'Immobile "A" è dotato di A.P.E. del 03/10/2022 a firma dell'Ing. Antonino Chiovetta

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

Dati catastali attuali: L'immobile "A" censito al Catasto Fabbricati Comune Palermo al foglio 88, p.lla 663 sub. 4 graffata con p.lla 856 sub. 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, totale sup. catastale mq 112 (escluso aree scoperte mq 110), rendita € 97,61, risulta intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo (PA) per 1/1 di piena proprietà del bene.

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

dal 17/07/1979: - Ampliamento 17/07/1979 in atti dal 18/05/1989 (n. 9313/1979)

dal 17/07/1979 – Classamento del 17/07/1979 in atti dal 02/11/1999 (n. 9313.1/1979)

dal 01/01/1992 – Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

dal 27/07/1998 – Istrumento (Atto pubblico) del 27/07/1998 in atti dal 10/04/2000 Compravendita (n. 16366/1998)

Altri intestatari catastali nel ventennio:

dal 27/07/1998 al 02/07/2008

██████████ nata a ██████████ (PA) il ██████████

██████████ nato a ██████████ (PA) il ██████████

dal 17/07/1979 al 27/07/1998

██████████ nata a ██████████ (PA) il ██████████

██████████ nata a ██████████ (PA) il ██████████

██████████ nato a ██████████ (PA) il ██████████

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.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: Durante il sopralluogo del 18/02/2025, l'esperto stimatore ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

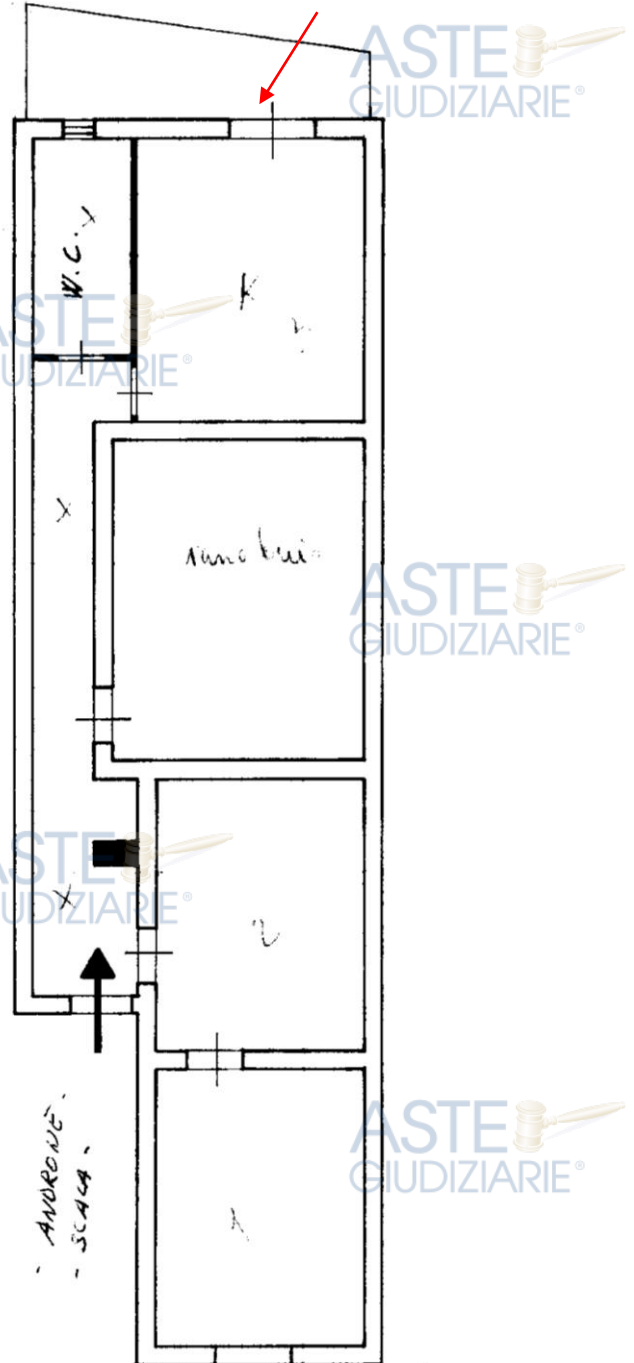
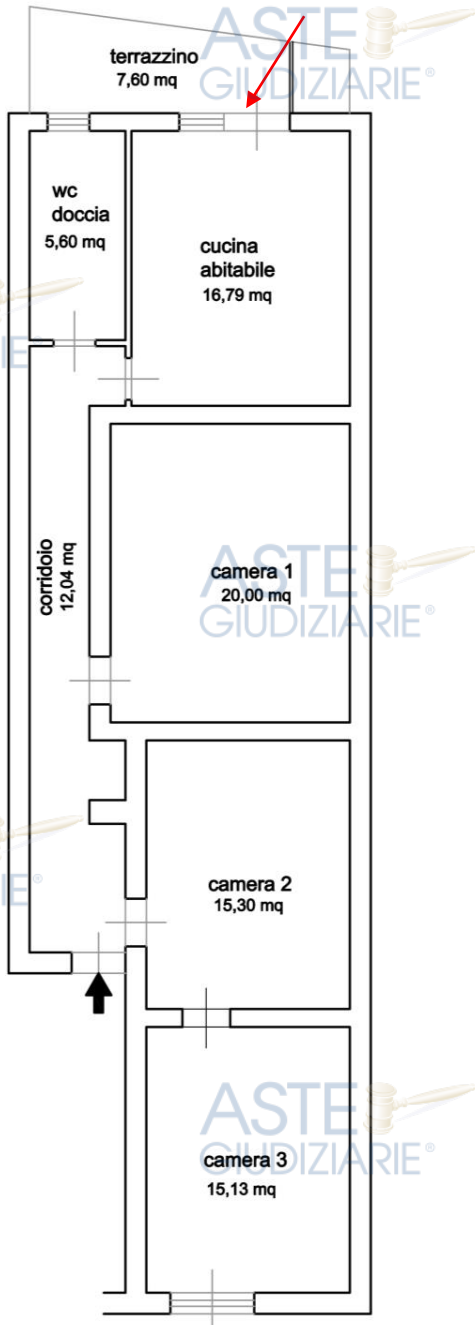
- la porta-finestra della cucina nel retro-prospetto è stata allargata

Si dovrà verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico prima di provvedere ad un eventuale aggiornamento della planimetria catastale.

Confronto tra Planimetria Catastale e Planimetria di Rilievo:

Planimetria stato di rilievo del 18/02/2025

Planimetria catastale del 01/01/1979



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

del lotto.

LOTTO 1: Immobile “A” Piena ed intera proprietà dell’Immobile “A” ubicato in Palermo (PA), via Conte Federico n. 160 piano Terra, composto da un ingresso su lungo corridoio, la prima porta a destra dà su una camera da letto di passaggio con finestra alta, seguita da una camera da letto matrimoniale con porta-finestra che dà su via Conte Federico, la seconda porta a destra dà su una camera che prende luce da finestra alta dalla cucina, a seguire con la terza porta a destra si accede alla cucina abitabile con porta finestra che dà su terrazzino nel retro-prospetto, e per finire la porta nel corridoio di fronte che dà accesso al wc-doccia con finestra che dà sullo stesso terrazzino, per finire un terrazzino di pertinenza.

Confini: con via Conte Federico a sud, particella 662 e 660 a ovest, particella 857 e 855 a Est, particella 333 a nord tutti di proprietà aliena

Lo stato dei luoghi è non conforme alla planimetria catastale.

- la porta-finestra della cucina nel retro-prospetto è stata allargata

Si dovrà verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico prima di provvedere ad un eventuale aggiornamento della planimetria catastale.

- l’immobile “A” fa parte di un fabbricato realizzato nell’anno 1932, e ampliato nel 1976 illecitamente (con la realizzazione della cucina abitabile e wc in fondo al corridoio).

è stata presentata all’Ufficio Abusivismo del Comune di Palermo un’istanza di condono edilizio (ai sensi della legge 47/85) il 25/03/1987 al n. prot. 002777 a nome di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la realizzazione dell’ampliamento dell’appartamento al piano terra oggetto di stima e la costruzione del vano lavanderia al piano secondo non oggetto di stima.

Per quanto attiene al completamento della pratica di sanatoria presentata, si dovrà presentare ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.4 del 16/04/2003, la Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato, che assevererà l'esistenza delle condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria.

Ottenuta la Concessione in sanatoria, ai fini della completa regolarizzazione, occorrerà conseguire la certificazione di agibilità, oggi sostituita dalla Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 DPR 6 giugno 2001 n. 380, come sostituito dall'art.3, comma 1, D.Lgs 25/11/2016 n. 222, recepito dall'art. 1 della L.R. n 16/2016.

L'importo complessivo stimato delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizia, diritti di istruttoria, sanzione e competenze tecniche ammontano a circa € 15.000,00 (importo soggetto variazioni in fase di istruzione della pratica)

PREZZO BASE ASTA DELL'IMMOBILE "A": € 36.400,00

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Notarile Sostitutivo depositato il 22/02/2024, dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia.

- L'immobile "A" è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 02/07/2008 rep. n. 89023/9703 in notaio Dott. Tripodo Sergio di Palermo, trascritto a Palermo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22/07/2008 ai nn. 44773/30072 da potere dei coniugi [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera nuda proprietà, e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intero usufrutto.

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

Da una verifica effettuata all'Ufficio Urbanistico del Comune di Palermo risulta che l'immobile "A" è ubicata in zona territoriale omogenea "A2" del P.R.G. vigente del Comune di Palermo (PA). identificato come tessuto urbani storici. L'immobile in oggetto è catalogato Netto Storico

Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, è emerso che:

- l'immobile "A" fa parte di un fabbricato realizzato nell'anno 1932, e ampliato nel 1976 illecitamente (con la realizzazione della cucina abitabile e wc-doccia in fondo al corridoio).

è stata presentata all'Ufficio Abusivismo del Comune di Palermo un'istanza di Condono Edilizio (ai sensi della legge 47/85) il 25/03/1987 al n. prot. 002777 a nome di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la realizzazione dell'ampliamento dell'appartamento al piano terra oggetto di stima e la costruzione del vano lavanderia al piano secondo non oggetto di stima.

- è stato pagato solo la prima rata dell'oblazione autodeterminato.

- riguardi agli oneri concessori, trattandosi di opere abusive ultimate nel periodo compreso tra il 02/09/1967 ed il 29/01/1977, non si applica la quota relativa al costo di costruzione.

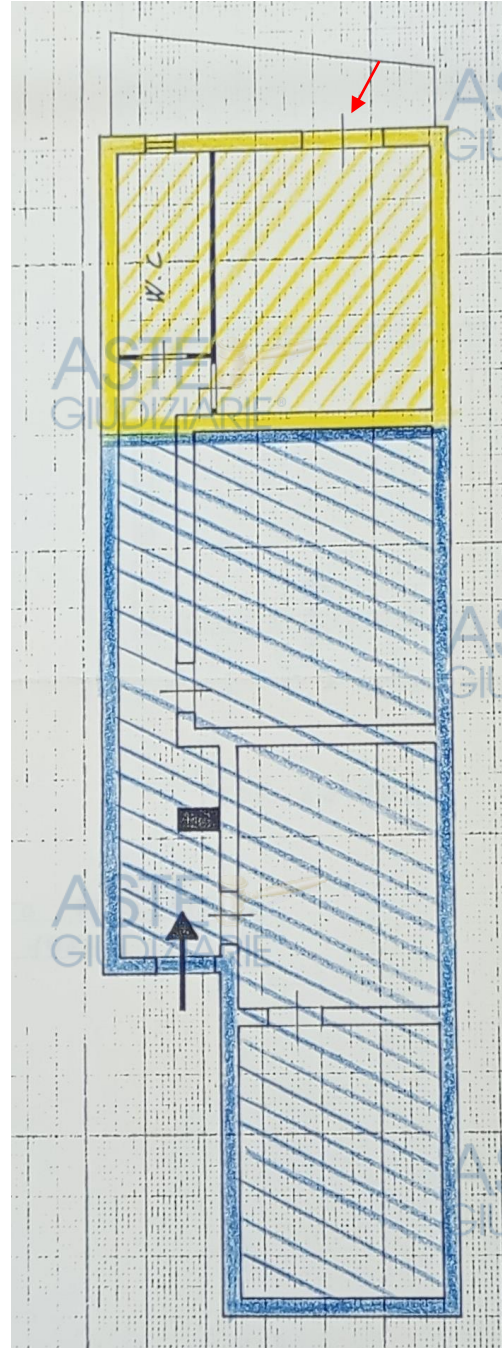
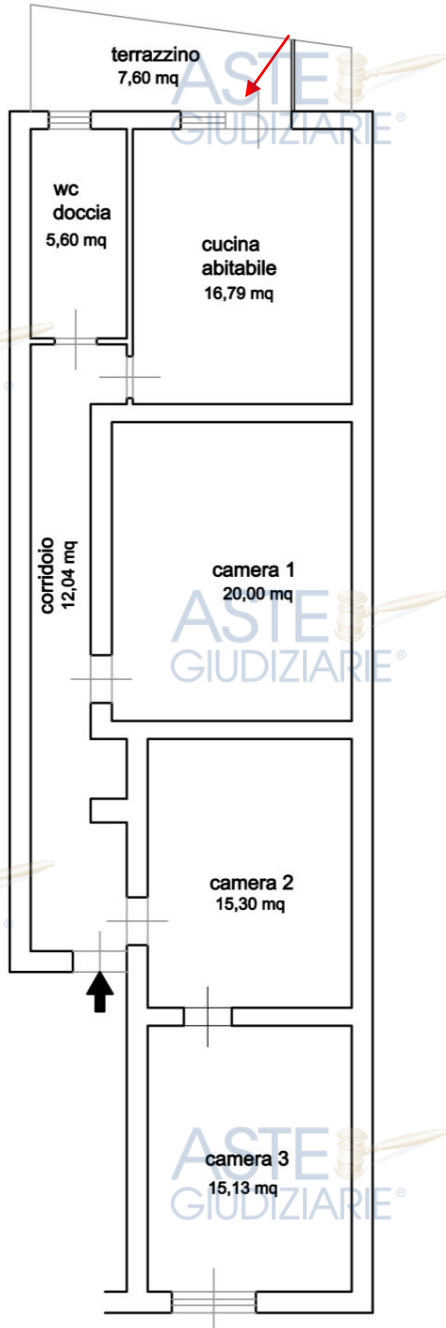
Lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta conforme all'elaborato grafico allegato alla domanda di integrazione all'istanza di Condono presentata:

- la porta-finestra della cucina è stata allargata

Si dovrà ripristinare le dimensioni della porta finestra allo stato della presentazione del progetto allegato alla pratica di condono.

Planimetria di rilievo

Planimetria allegata pratica condono



■	AMPLIAMENTO REALIZZATO NEL L'ANNO 1976
■	FABBRICATO REALIZZATO NEL L'ANNO 1932

Per quanto riguarda il completamento della pratica di sanatoria presentata, si dovrà presentare ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.4 del 16/04/2003, la Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato, che assevererà l'esistenza delle condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria.

Ottenuta la Concessione in sanatoria, ai fini della completa regolarizzazione, occorrerà conseguire la certificazione di agibilità, oggi sostituita dalla Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 DPR 6 giugno 2001 n. 380, come sostituito dall'art.3, comma 1, D.Lgs 25/11/2016 n. 222, recepito dall'art. 1 della L.R. n 16/2016.

L'importo complessivo stimato delle spese occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica-Edilizia, diritti di istruttoria, sanzione e competenze tecniche ammontano a circa € 15.000,00 (importo soggetto variazioni in fase di istruzione della pratica)

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

Il bene pignorato, risultava occupato alla data del sopralluogo del 18/02/2025, dai sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e il proprio figlio di 13 anni riconosciuto invalido al 67%, in virtù di un contratto di locazione del 20/09/2022 di durata 4 anni registrato il 07/10/2022 presso l'Agenzia dell'Entrate al n. [REDACTED]-serie [REDACTED]. e codice identificativo [REDACTED]

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 € 15.000,00

Il suddetto costo sarà detratto dal valore di mercato dell'immobile "A"

- **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. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata il 22/02/2025.

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

- **Ipoteca volontaria iscritta il 22/07/2021 ai nn. 9086/44774**, a favore BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto pubblico a rogito Tripodo Sergio, Notaio in Palermo, in data 02/07/2008 rep. 89024/9704.

- **Pignoramento trascritto il 02/02/2024 nn. 4502/5667**, a favore di ITACA SPV s.r.l. con sede in Conegliano contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo, in data 13/01/2024 rep. 275.

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, 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 D8 PERIFERIA/STAZIONE BRANCACCIO TORRELUNGA GIAFAR CONTE FEDERICO PECORAINO". per tipologia con stato di conservazione normale abitazione di tipo economico, sono compresi tra minimo di €/mq 630 ed un massimo di €/mq 820.

- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona “STAZIONE BRANCACCIO TORRELUNGA GIAFAR CONTE FEDERICO PECORAINO” per la tipologia “Abitazione in fascia media della zona”, valori di mercato compresi tra un minimo €/mq 677, un medio €/mq 832 e un massimo di €/mq 986.

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra €/mq 520 e €/mq 530

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 pessimo 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 500,00

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

$$\text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 106,73 = \underline{\underline{\text{€ } 53.365,00}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore sopra indicato vanno detratto i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

$$\text{€ } 53.365,00 - \text{€ } 15.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 38.365,00}}$$



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: € 38.365,00 - € 1.918,25 = **€ 36.446,75**



Il prezzo base d'Asta dell'Immobile "A" che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad € 36.400,00.

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



Trattasi dell'intero immobile di piena proprietà del esecutato Pileri Giuseppe. Infine l'immobile "B" 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 Dott. Fabrizio Minutoli, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 28/05/2025



Il C.T.U.

Arch. Calogero Butticè



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica Immobile "A"
2. Elaborati catastali Immobile "A"
(visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale)
3. Planimetria di rilievo Immobile "A"
4. Ispezione Ipotecaria Immobile "A":
 - elenco formalità aggiornato al 19/05/2025
 - Nota di trascrizione del 22/07/2008 ai nn. 44773/30072 "Atto Compravendita del 02/07/2008 rep. 89023 racc. 9703"
5. Ispezione Cartacea: Atto di Compravendita del 02/07/2008 ricevuto dal notaio Vincenzo Marino di Partinico
6. Domanda di sanatoria prot. n.002777 del 25/03/1987 presentata al Comune di Palermo da sig. [REDACTED].
7. Contratto di locazione ad uso abitativo del 20/09/22 registrato il 07/10/2022 presso l' Agenzia dell'Entrate al n. 014645-serie 3T.
8. A.P.E. del 03/10/2022 a firma dell'Ing. Antonino Chiavetta