



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Es. : **Dr. F. MINUTOLI**
Procedim. : n. 309/2023 R.G. Es.
Custode G. : Dr. Colonna Romano

ESECUZIONE IMMOBILIARE

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.
Avv. *PatriziaMontalbano* (patriziamontalbano@pecavvpa.it)

Contro

XXXXX YYYY

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal

Geom. SALVATORE NASTA

V.le Croce Rossa n. 159 – PA

Tel./Fax 091 511355

n° 6392 Ruolo Nazionale Periti

n° 141 Albo Consulenti Tecnici

n° 3435 Albo Geometri Prov. PA

ORDINANZA AMMISSIVA DI CONSULENZA D'UFFICIO

In data 13.10.2024, il Sig.

Giudice Es.

Dr. FABRIZIO MINUTOLI, letti gli atti di causa e ritenuta necessaria l'acquisizione di una consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione del bene pignorato,

nominava

C.T.U. Esperto Stimatore il sottoscritto **Geom. SALVATORE NASTA** con studio in Palermo, via Croce Rossa n. 159, conferendogli il Mandato di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e di rispondere poi con relazione scritta ai seguenti quesiti :

1° QUESITO: *Individuare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento, precisando se il diritto reale indicato nel pignoramento stesso corrisponde a quello vantato dall'esecutato in forza dell'atto d'acquisto; specificare se i dati di identificazione riportati nell'atto di pignoramento presentano difformità o non omogeneità rispetto agli atti catastali; effettuare un raffronto delle ortofoto reperibili sul web con le mappe catastali, inserendo l'esito grafico di tale comparazione anche nel testo della relazione; verificare se i beni oggetto della presente esecuzione siano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, acquisendo eventualmente la relativa documentazione presso gli uffici competenti; procedere alla eventuale formazione di lotti per la vendita, operando sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi.*



2° QUESITO : *Procedere alla descrizione materiale di ciascun immobile, indicandone la tipologia, l'ubicazione, gli accessi, le pertinenze, gli accessori e gli eventuali millesimi di parti comuni, allegando altresì foto e planimetria nel corpo della presente relazione; specificare il contesto in cui i beni si trovano e le caratteristiche della zona ospitante; verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.*



3° QUESITO: *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato, acquisendo l'estratto catastale e la planimetria rispondente; ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo; precisare la rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando le eventuali difformità; precisare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.*



4° QUESITO : *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto secondo precompilata traccia.*



5° QUESITO : *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

6° QUESITO : *Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo e la relativa rispondenza della costruzione, evidenziando altresì se l'edificazione è stata antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967; nell'ipotesi di difformità precisare le differenze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto, riferendo l'eventuale possibilità di sanatoria ed i costi della medesima, l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono precisando il soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza di condono è stata presentata, lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti, i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi, nonché la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza; Ove l'abuso non sia insanabile, precisare se sia stato emesso ordine di demolizione, quantificando gli oneri economici per l'eliminazione dello stesso.*

7° QUESITO : *indicare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, precisando in tale ultimo caso il titolo in forza del quale ha luogo l'occupazione; nel caso di*



immobile ceduto a terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura perché registrato in data antecedente al pignoramento, verificare se il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.; nel caso invece di immobile occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura, quantificare il presunto canone di locazione di un bene equivalente determinando l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.



8° QUESITO : *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, verificando la presenza di eventuali altre trascrizioni di pignoramenti, la presenza di altre procedure esecutive, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali, nonché la pendenza di procedimenti giudiziali civili; acquisire eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare se sia stato costituito un condominio e se esiste un regolamento condominiale; acquisire copia di eventuali atti impositivi di servitù sul bene pignorato.*



9° QUESITO : *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*





10° QUESITO : *Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*



11° QUESITO : *Fornire informazioni sulle spese annuali fisse per la gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché su eventuali spese straordinarie già deliberate; accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali scadute non pagate e su eventuali procedimenti in corso.*



12° QUESITO : *Procedere alla valutazione dei beni, utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, proponendo al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*



13° QUESITO : *Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione del valore della quota; precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura.*



Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il CTU:

- a) fornisca risposta separata a ciascun quesito formulato;
- b) rediga e depositi (ad avvenuto pagamento dell'acconto) il predisposto modulo contenente le verifiche della documentazione agli atti
- c) predisponga un file denominato "Perizia" contenente la relazione peritale integrale ed un file denominato "Perizia per pubblicità" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili;
- d) avvisi i creditori e l'esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni;
- e) rediga la relazione di stima su fascicoli separati per ciascun lotto;
- f) allegghi a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione ritenuta necessaria, depositando altresì, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.
- g) provveda a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmettere copia del file denominato "Perizia" al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate a mezzo posta elettronica, fornendo prova dell'avvenuta consegna alle parti.
- h) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti;
- i) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico;
- j) riferisca ogni richiesta di sospensione delle operazioni, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice;
- k) rediga analiticamente l'istanza di liquidazione del compenso, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

CONFERIMENTO D'INCARICO

Assunto l'Incarico, il sottoscritto lo ha espletato in conformità a Legge.

All'uopo, ha inoltrato il <verbale di accettazione incarico>, ha esaminato i documenti agli atti, ha visitato i luoghi controversi ove ha eseguito rilievi metrici e fotografici, ha visitato uffici della pubblica amministrazione per acquisire documentazione utile e pertinente, ha condotto indagini specifiche e di mercato ed alla fine di tanto, in possesso di quanto recepito, ha redatto il presente elaborato, che è articolato in parti diverse, così come preteso dal Mandato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTE AI QUESITI POSTI

Preliminarmente è stata verificata la completezza della documentazione agli atti ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il previsto modulo di controllo con firma congiunta da parte dell'esperto e del custode, modulo con esito positivo, i cui contenuti si ritengono qui noti e riportati; si ritiene pertanto qui di fornire direttamente le dovute risposte ai restanti quesiti di Incarico.

RELATIVAMENTE AL 1° QUESITO:

(Individuare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento, precisando se il diritto reale indicato nel pignoramento stesso corrisponde a quello vantato dall'esecutato in forza dell'atto d'acquisto; specificare se i dati di identificazione riportati nell'atto di pignoramento presentano difformità o non omogeneità rispetto agli atti catastali; effettuare un raffronto delle ortofoto reperibili sul web con le mappe catastali, inserendo l'esito grafico di tale comparazione anche nel testo della relazione; verificare se i beni oggetto della presente esecuzione siano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, acquisendo eventualmente la relativa documentazione presso gli uffici competenti; procedere all'eventuale formazione di lotti per la vendita, operando sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi.)

 **ASTE**
GIUDIZIARIE RISPOSTA

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 27.06.2023 risulta sottoposta a procedura esecutiva la piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Mariano Campo n. 24 (già via S74 n° 24), Scala D, piano rialzato destro, interno 1, catastalmente rappresentato dalle particelle graffate 1819 sub 1 e 1820 del foglio 89 del N.C.E.U., categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani e rendita catastale di € 419,62.

Come riportano le più recenti (ma non aggiornate) visure catastali sottoposte a riscontro, l'unità dell'esecutata XX YY "dovrebbe" teoricamente avere una superficie coperta di 95 mq. (oltre balcone su prospetto principale e terrazzo su retro prospetto)



Infatti, secondo la planimetria catastale ufficiale di seguito riportata, l'appartamento pignorato "dovrebbe" essere composto da una saletta di ingresso e da un disimpegno a seguire, ambienti questi (centralmente posti) da cui dovrebbero dipartirsi i restanti vani di casa che in senso orario sarebbero la cucina, il wc e la 1° camera da letto (tutti afferenti sul terrazzo personale a cielo aperto, grande 45 mq circa, che si affaccia sul retro prospetto del palazzo ospitante); il wc e il ripostiglio (entrambi ciechi), nonché la 2° camera da letto (finestrata sul prospetto principale) e la 3° camera da letto balconata su via Campo (già via S 74).



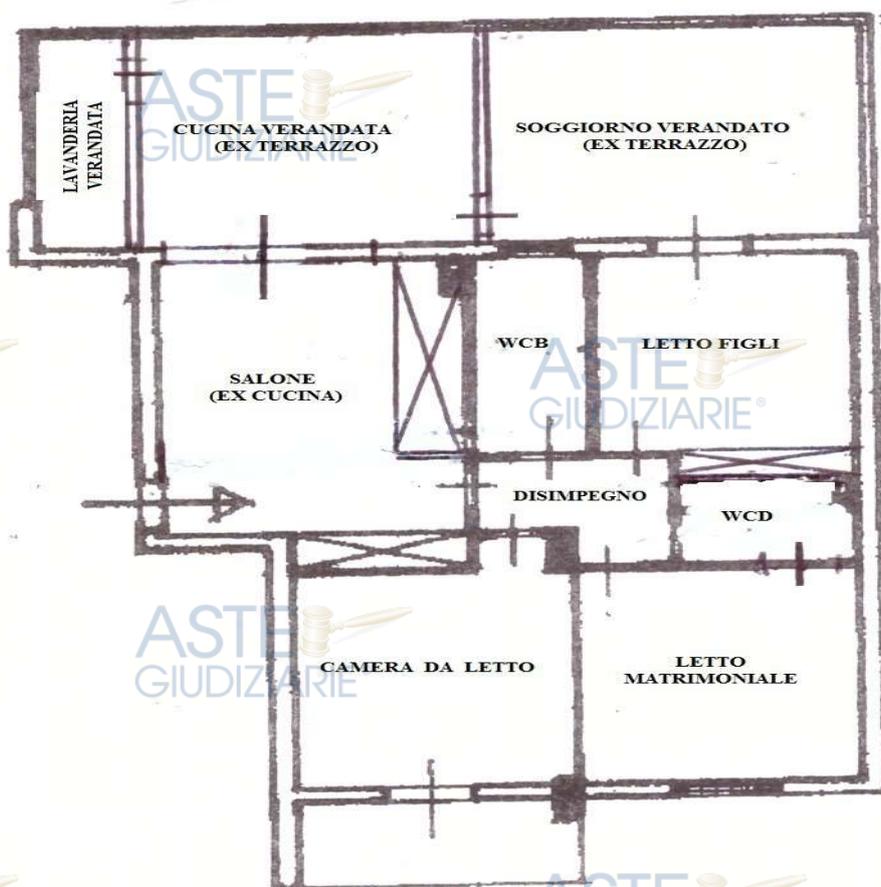
ASTE
GIUDIZIARIE

Invero però il predetto originario terrazzo scoperto di 45 mq è stato abusivamente coperto, chiuso e verandato, per cui, indipendentemente da ciò che recita la suddetta non aggiornata mappa catastale, nella realtà, l'originaria consistenza coperta dell'appartamento risultante dalla visura catastale (mq 95) è stata di fatto aumentata di circa 45 mq, senza che tale variazione sia stata comunicata all'Agenzia del Territorio; inoltre alcuni tramezzi interni sono stati spostati e/o demoliti, per cui in definitiva oggi l'originaria quadratura dell'unità risulta maggiorata ed è stata pure modificata la distribuzione interna dei suoi vani, come mostrato dal seguente schizzo planimetrico che rappresenta l'attuale situazione dei luoghi al termine degli interventi edili abusivamente condotti:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CORTILE CONDOMINIALE DI RETRO PROSPETTO



PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA CAMPO

ASTE
GIUDIZIARIE

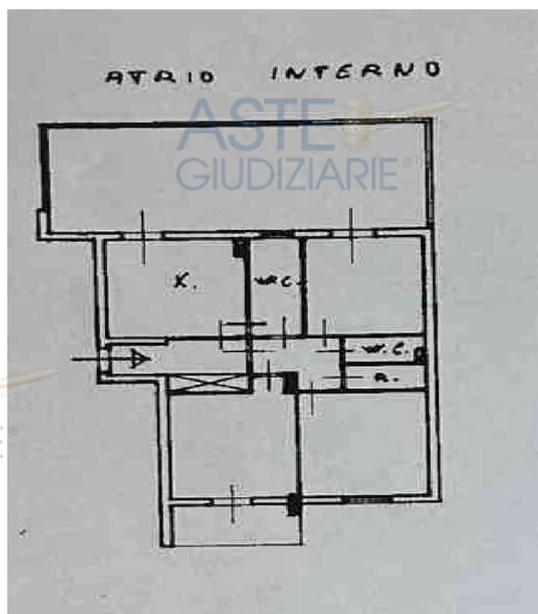
Non sono di contro intervenute variazioni rispetto alla originaria sagoma generale perimetrale del fabbricato ospitante, per cui l'unità immobiliare in questione è ancora oggi sempre confinante con l'androne condominiale di accesso al palazzo (su cui afferisce la porta di accesso alla casa), con l'atrio condominiale di retro prospetto, con l'appartamento complanare di terzi e con l'atrio condominiale sul prospetto principale di via Mariano Campo.

L'immobile, nello specifico, insiste al piano rialzato della scala D di un maggiore corpo di fabbrica condominiale per civile abitazione, ubicato entro un vasto complesso di condomini che si affacciano sulla viabilità di via Mariano Campo avente accesso dall'ex cancello generale (oggi in disuso) che un tempo si dipartiva da via Sperone .

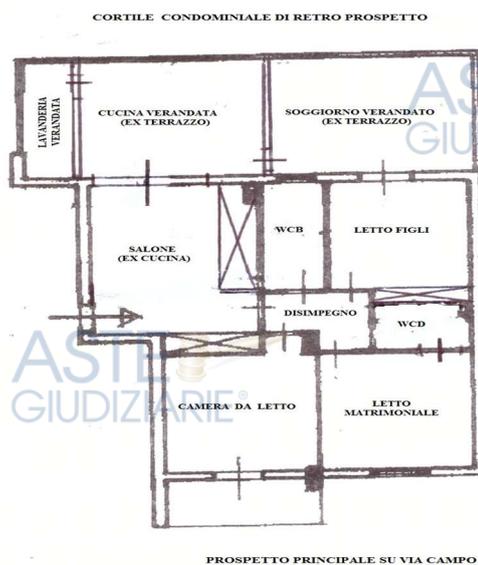


Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata XXXX YYYYYY, in forza dell'atto di acquisto del 24.09.1996, trascritto in suo favore il 07.10.1996.

I citati dati di identificazione catastale contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli riportati sul titolo di provenienza del bene e sugli atti depositati all'Agenzia del Territorio; va però evidenziato che per via delle già citate trasformazioni interne (abusivamente) apportate dall'esecutata, l'originario terrazzo di 45 mq su retro prospetto, dopo essere stato coperto da tettoia lignea e chiuso perimetralmente da una finestratura che sormonta il pre esistente parapetto in muratura, è stato di fatto annesso alla restante superficie coperta ed è stato pure tramezzato, ottenendo all'interno di tale verandatura un'ampia cucina frapposta tra l'annessa lavanderia e un vano soggiorno.



(Situazione pregressa)

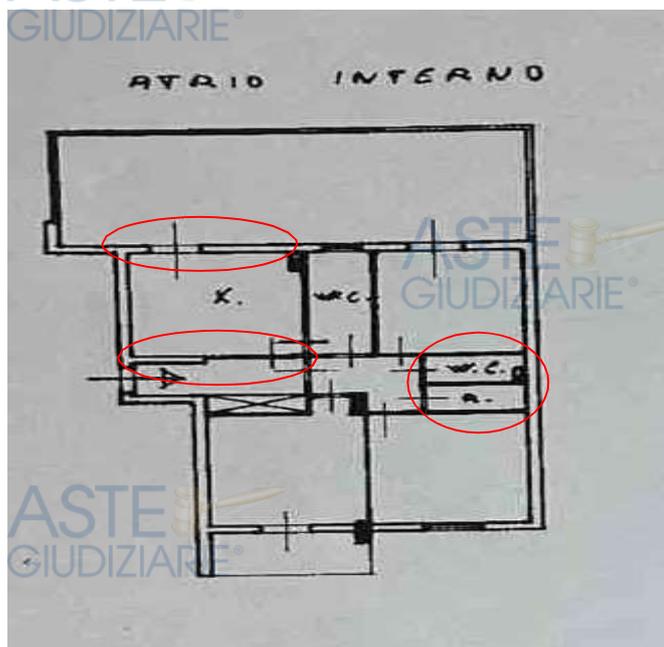


(situazione attuale)

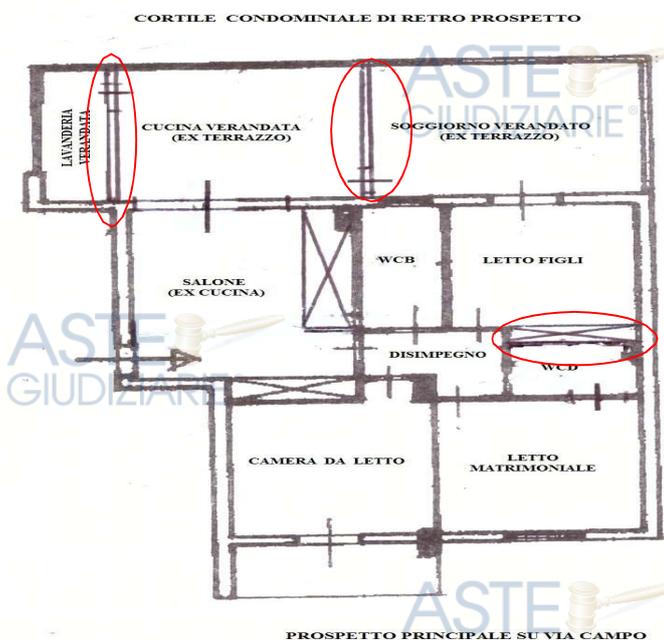
Inoltre, l'ex vano cucina, con l'abbattimento delle due pareti che un tempo lo separavano rispettivamente dall'ex terrazzo di cui sopra e dall'ex vano ingresso, è oggi divenuto il salone di casa, mentre con lo spostamento del tramezzo tra l'ex ripostiglio e l'ex wcs, la superficie di quest'ultimo servizio è stata in parte annessa all'attigua camera da letto figli (ricavandovi un armadio a muro) ed in parte ceduta

all'ex ripostiglio che così ampliato è stato trasformato in wcd riservato alla camera matrimoniale principale da cui ha ora accesso.

Deriva da tanto che dopo tali interventi l'appartamento nel complesso denota oggi un maggior volume abitabile coperto, non rappresentato nella planimetria catastale, ove è ancora riportato il terrazzo di un tempo e il pregresso posizionamento dei tramezzi.



Pareti eliminate



Pareti realizzate

Tranne la macro discrasia derivata dalla verandatura dell'ex terrazzo (cosa per altro presente anche in tutti gli altri appartamenti di piano rialzato del fabbricato ospitante), nell'unità immobiliare pignorata non esistono altre difformità "sostanziali" da evidenziare, atteso che rispetto alla predetta consistenza ufficiale (che sarebbe poi quella storica graficamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria depositata all'ex Ufficio Tecnico Erariale), di fatto, la restante volumetria di casa non presenta altri ampliamenti ma solo semplici trasformazioni interne ottenute con gli abbattimenti di due pareti dell'ex cucina e con lo spostamento del tramezzo tra l'ex wcs e l'ex ripostiglio, operazioni queste fatte per una più razionale distribuzione dei vani interni, divenuti così più fruibili anche se ciò ha fatto variare le originarie destinazioni d'uso dei tre ambienti in questione.

Escludendo quindi il citato ampliamento di 45 mq dato dalla chiusura del terrazzo, per tutte le restanti altre discrasie di casa siamo in presenza di difformità "formali" dal momento che la situazione planimetrica catastale storica ufficiale è quasi corrispondente all'attuale reale situazione dei luoghi, non essendo stata rinvenuta alcuna variazione di quadratura ma solo ridistribuzioni di aree interne, il tutto però a fronte del mantenimento della medesima cubatura originaria desunta dall'iniziale situazione cartolare ufficiale.

Alla luce di quanto sopra, non esistono quindi dubbi sulla esatta individuazione del bene pignorato, praticamente "quasi" coincidente con l'appartamento in atto esistente, il cui mantenimento (salvo diverso avviso del Sig. Giudice) non è ostativo ai fini di questa procedura esecutiva.

Si dà atto che in assenza di ampliamenti rispetto alla sagoma generale del fabbricato ospitante ed essendo l'appartamento periziato oltretutto ubicato in un piano intermedio di un maggiore edificio condominiale, nulla ci possono riferire le ortofoto storiche presenti su Google Earth in aggiunta a quanto già sappiamo sull'unità, per cui non è stato qui offerto il raffronto grafico (preteso dal quesito d'incarico) tra le più antiche situazioni dei luoghi riprese dall'alto e l'odierno stato di fatto.

Si riferisce infine che l'unità immobiliare pignorata non è interessata da procedure di espropriazione per pubblica utilità e che il medesimo bene non è comodamente divisibile per via della sua particolare conformazione interna, per cui per non

alterare la sua ipotetica appetibilità sul mercato è stato riguardato dallo scrivente nella sua interezza e considerato, ai fini della ipotetica vendita, come un lotto unico.

RELATIVAMENTE AL 2° QUESITO:

(Procedere alla descrizione dell'immobile, indicandone la tipologia, l'ubicazione, gli accessi, le pertinenze, gli accessori e gli eventuali millesimi di parti comuni, allegando altresì foto e planimetria nel corpo della presente relazione; specificare il contesto in cui i beni si trovano e le caratteristiche della zona ospitante; verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica).

RISPOSTA

È stata sottoposta a pignoramento un'unità abitativa di tipo civile, di categoria A/2, abusivamente ampliata di 45 mq circa dopo l'annessione dell'attiguo terrazzo afferente su retro prospetto che ha di fatto aumentato la consistenza coperta dai 95 mq di prima ai **140 mq** di oggi, oltre balcone scoperto di **6 mq**

Trattasi di un appartamento autonomo ed indipendente, facente parte del maggiore edificio condominiale a nove piani fuori terra sito in via Mariano Campo n° 24 ed avente accesso attraverso il corpo scala comune, che trae origine dal portone di ingresso alla Scala D del fabbricato.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità in questione ricade in un comparto periferico di Palermo, in una zona prevalentemente residenziale della borgata Sperone, caratterizzata da consistenze immobiliari omogenee, qualitativamente di tipo civile ma senza pretese architettoniche di rilievo, per lo più costituite da edifici condominiali di medio alta volumetria (prevalentemente a otto/dieci piani fuori terra) che si affacciano su entrambi i lati delle vie, ormai saturate dall'espansione edilizia dell'ultimo cinquantennio e quindi ormai inglobate nel tessuto urbano cittadino.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ovviamente l'urbanizzazione dell'intorno (un tempo ricco di giardini oggi assorbiti dalla cementificazione) è stata supportata dal miglioramento del tessuto viario della zona, dalla creazione di scuole, di uffici pubblici e di strutture per la socialità, dall'ampliamento dei servizi per la cittadinanza e dall'implementazione dei sotto servizi che sono stati adeguati alle consistenze immobiliari sorte e all'aumento della popolazione cittadina che da altre aree è migrata verso quest'altro comparto, intorno al quale naturalmente si sono sviluppate anche le iniziative commerciali dei privati che con le loro attività imprenditoriali (uffici, banche, bar, ristorazione, negozi, supermercati, officine, palestre, etc.) hanno dato al quartiere (pur sempre periferico e popolare) una ancora migliore immagine ed una certa appetibilità tra i suoi fruitori, favorita anche dalla facilità ed immediatezza dei collegamenti sia per chi da lì vuole raggiungere il centro storico di Palermo, sia per chi vuole raggiungere le aree più commerciali (e ricche di negozi) della città oppure le aree costiere lungomare o per chi invece vuole raggiungere facilmente l'autostrada e le altre grandi vie di collegamento, preferendo vivere in un'area residenziale più tranquilla (rispetto al più caotico centro città) ma al contempo vicina a tutto, status questo che ovviamente ha contribuito a rendere via Campo una strada meno periferica di quel che sembrerebbe, nonché una via che sebbene inserita in un contesto di edilizia non ricca rivolta ad un ceto sociale basso risulta pur sempre essere, nel suo genere, ugualmente ambita essendosi via via evoluta negli anni, tant'è che oggi si rivolge anche ad un ceto sociale medio, specialmente per la vocazione abitativa che questa

offre, tant'è che chi vi risiede vi investe e tiene generalmente ben mantenuti i prospetti degli edifici che abita, ed immettendo in tal maniera i propri capitali denota interesse ad un più lungo mantenimento della proprietà facendo indirettamente in modo che nel medio – lungo termine resti costante l'attuale grado di appetibilità che pur sempre suscita il quartiere, specialmente tra chi già è abituato a viverlo e ne apprezza i suoi lati migliori.

In tale contesto oggi urbanisticamente saturo, nei primi degli anni '80 l'Impresa XXXXXXXXX costruì l'edificio ospitante di via Mariano Campo n° 24, stabile questo edificato con progetto approvato e dietro rilascio di licenza edilizia n° 324 del 29.03.1974; al termine dei lavori realizzativi, in data 09.06.1982, il Comune di Palermo rilasciò il certificato di abitabilità come riportato nell'atto in notar Saporito di Monreale del 24.09.1996 (rep 2312) reg. 07.10.1996 ai nr (34068 – 26201) con cui i coniugi XXXXXXXXXX (aventi causa dell'Impresa costruttrice XXX) vendettero l'appartamento all'esecutata XXX YYY.

Trattasi di fabbricato (interamente composto da alloggi abitativi e da box auto allo scantinato) realizzato con strutture portanti in cemento armato, con solai intermedi e di copertura in latero cemento, nonché con tompagnature perimetrali e tramezzature interne tufacee di idoneo spessore.

Le sue finiture, che ben si inseriscono nel contesto cittadino di riferimento, sono di tipo civile medio e tra queste si evidenziano : i prospetti esterni intonacati e pitturati, i balconi con ringhiere in ferro, gli infissi esterni in alluminio e vetri dotati di serrande in plastica, la presenza di ascensore al servizio di tutti i piani, l'androne di accesso alle parti comuni pavimentato in clinker con pareti intonacate e rifinite a pittura come il corpo scala di accesso ai piani alti, i cui gradini sono con pedate ed alzate rivestite in marmo, l'impianto fognario centralizzato su cui convergono le colonne di scarico verticali in plastica che corrono entro cavedi posti all'interno delle varie unità immobiliari, gli impianti idrici personali per ogni unità dello stabile, etc.



L'unità immobiliare qui descritta occupa parte del piano rialzato della scala D del predetto edificio ospitante, ha planimetricamente forma vagamente rettangolare ed ha accesso dall'androne condominiale cui si perviene varcando il portone che si affaccia su via Mariano Campo.

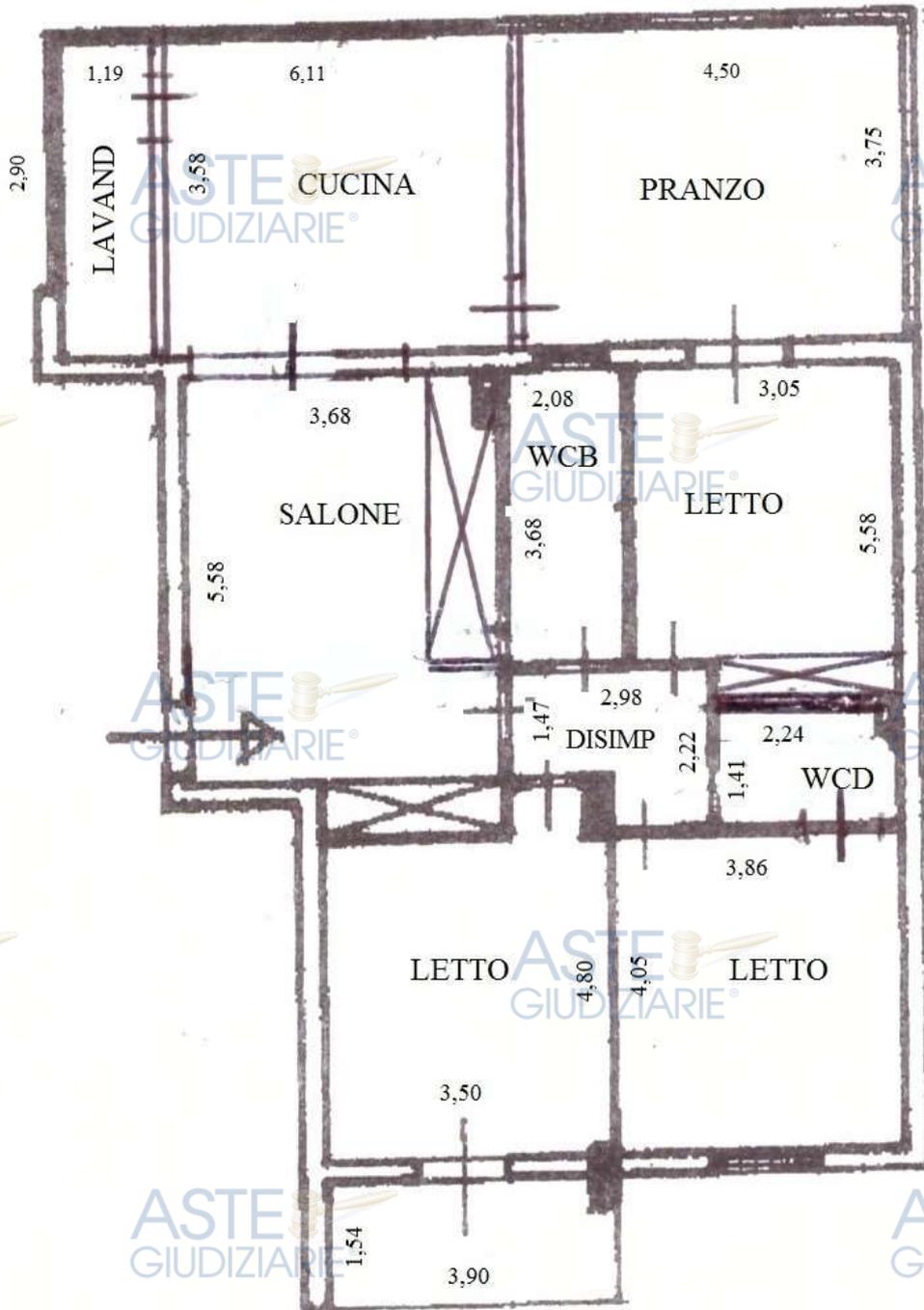
Entrando in particolare nella portineria della Scala D, prima di giungere al vano scala condominiale che adduce alle soprastanti elevazioni del palazzo, si perviene alla prima porta a destra che è quella che consente l'ingresso al bene pignorato



Tale porta di caposcala (alla luce delle trasformazioni interne poste in essere dalla sig.ra XXX), immette nell'attuale salone di casa di 25 mq circa, da cui si diparte un disimpegno centralmente posto (grande circa 7 mq) su cui afferiscono in senso orario : il wc (con bagno e doccia) di 8 mq circa [finestrato sull'attuale soggiorno verandato di 18 mq], la 1° camera da letto di 19 mq circa [con porta finestra afferente sul medesimo soggiorno verandato], la 2° camera da letto di 16 mq circa [finestrata su via Campo] con annesso wcd personale cieco di 3 mq circa, nonché la 3° camera da letto di 17 mq circa con balcone di 6 mq circa su via Campo; infine, la restante aliquota di veranda costruita su retro prospetto ed attigua al predetto soggiorno di 18 mq, è oggi occupata dalla cucina di 24 mq circa e dall'annessa lavanderia di 3 mq circa, per una quadratura complessiva "coperta" di 140 mq (escluso balcone di 6 mq) proprio come reciterebbe la visura catastale agli atti se ai 95 mq "coperti" lì citati sommassimo i 45 mq della veranda ottenuta dalla chiusura dell'ex terrazzo personale, oggi occupata da cucina, lavanderia e soggiorno-pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Riguardando l'appartamento sulla base della sua attuale conformazione e distribuzione, appare consona ed adeguata la ripartizione degli ambienti in seno all'intera unità, tutti disimpegnati tra loro e facilmente accessibili.

Le finiture interne sono di tipo civile e di buona qualità presentando: porta corazzata di caposcala rivestita in legno; infissi esterni di nuova concezione (in alluminio effetto legno e vetri camera) dotati di avvolgibili in plastica; porte interne in legno massello con bugnature; porte di cucina in legno massello e vetri decorati; pavimentazioni dei vani utili o con mattoni di cotto lucidato o con mattoni di clinker effetto parquet; pavimentazioni dei servizi con mattoni in ceramica presenti in abbinamento anche sulle relative pareti; balcone esterno ammattonato e con ringhiera in ferro; pareti delle stanze intonacate, dotate di zoccolotti battiscopa e rifinite a ducotone come i soffitti, tranne nel salone e nella camera matrimoniale le cui pareti sono invece con stucchi realizzati a mano; impianto idrico autonomo con centralina a collettori; presenze nel bagno principale di inserti decorativi ornamentali in pietra a rilievo sulle pareti piastrellate, di mobile lavabo in muratura con ripiano in pietra e sottostante armadiatura con ante lignee, di box doccia e vasca idromassaggio, di rubinetterie ottonate ed anticate, di sanitari porcellanati e di pareti piastrellate con quadrati in pietra a decori cesellati; presenze nel bagno accluso alla camera da letto di sanitari porcellanati, di box doccia, di rubinetterie cromate e di pareti piastrellate con quadrati ceramici; gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono sottotraccia; l'impianto elettrico è verosimilmente a norma presentando un quadretto dotato di interruttori differenziali; l'impianto autonomo di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas (collocata in lavanderia) ed è dotato di piastre radianti a parete, presenti nella maggior parte degli ambienti; cucina in muratura con ripiano piastrellato e con sottostanti vani deposito con sportellature lignee; presenze di pompe di calore a parete nelle camere da letto ed in cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

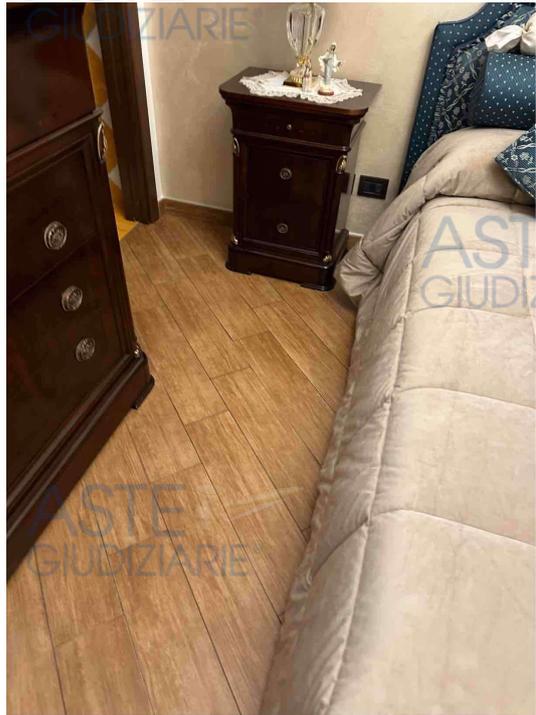
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

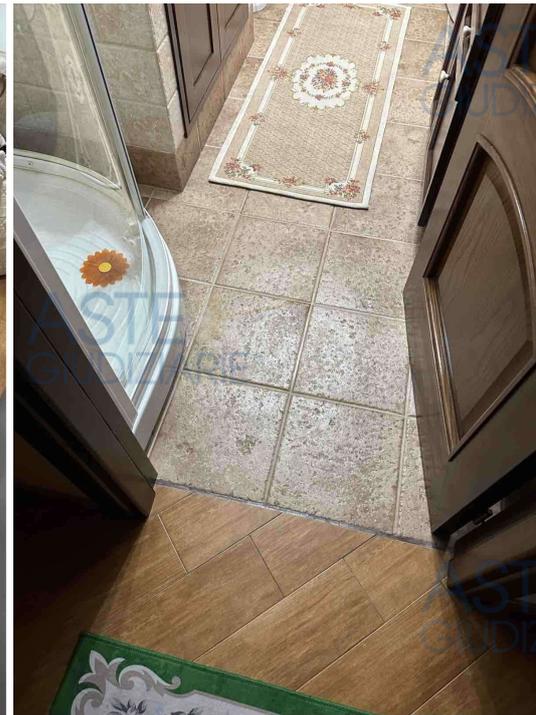
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ottimo lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'appartamento, che non denota apparentemente deficienze strutturali né condizioni di insalubrità ambientale, visto che sembra normale la sua condizione igienico sanitaria; l'alloggio in riscontro svolge quindi appieno le proprie funzioni ed è idoneo all'uso che se ne fa.



Non risultano emesse certificazioni energetiche in quanto a dire dell'esecutata dopo l'entrata in vigore del D.L. 192/2005, modificato con la legge 90/2013 e col decreto linee guida Ape 2015 (che fissava direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia) non sono stati effettuati dalla sig.ra XXX interventi atti ad una riqualificazione energetica dell'appartamento, per cui vista la sua consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la loro qualità, si ritiene che l'immobile abbia costi di gestione energetica alti, indice questo di scadente qualità energetica, per cui in definitiva si presuppone che lo stesso appartenga alla classe "G"



In ultimo si riferisce che l'amministratore del fabbricato ospitante (rag Vincenzo La Grua) ha comunicato al sottoscritto che per l'elevato numero di appartamenti componenti che contribuiscono al riparto delle spese comuni (in assenza di servizio portierato) si riesce a coprire i costi medi con ratei mensili tra i 50 e gli 80 € per ogni famiglia; a dire del medesimo soggetto, l'esecutata sarebbe indietro con i pagamenti di circa 6 mensilità e non sono state ad oggi deliberate spese aggiuntive straordinarie da mettere a riparto.



Riguardo alla fornitura idrica, la medesima unità ha il proprio contatore a scarica ed è quindi autonoma rispetto alle altre dello stabile; parimenti personale è anche la fornitura Enel che alimenta l'immobile dell'esecutata



RELATIVAMENTE AL 3° QUESITO:

(Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato, acquisendo l'estratto catastale e la planimetria rispondente; ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo; precisare la rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando le eventuali difformità; precisare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima).

RISPOSTA

Effettuato un accesso presso l'Agenzia del Territorio sono state acquisite le visure catastali del bene pignorato, accertando apparente corrispondenza tra i dati desunti da tali documenti ed i dati indicati nell'atto di pignoramento; esiste però una **difformità** tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale, che essendo rimasta ancora quella dell'impianto esplicita la situazione dell'epoca e non riporta invece né l'ampliamento di 45 mq ottenuto con la verandatura dell'ex terrazzo scoperto su retro prospetto, né le altre variazioni intervenute (consistite invece nell'abbattimento di due pareti dell'ex cucina e nello spostamento di un altro tramezzo interno tra l'ex wcs e l'ex ripostiglio), eseguiti per una più razionale redistribuzione degli spazi interni (interventi questi ultimi che a differenza del citato accorpamento del terrazzo hanno apportato una variazione d'uso ma senza aumento di cubatura); in pratica, se non fosse intervenuta l'annessione della veranda di 45 mq, la consistenza sarebbe ancora oggi uguale a quella cartolare riportata nel negozio di acquisto e nel pignoramento), per cui in definitiva la sola difformità urbanistica qui da considerare ai fini della procedura esecutiva riguarda l'ampliamento dei 45 mq oggi coperti a discapito dell'ex terrazzo a cielo aperto, variazione questa che ha variato la pregressa consistenza volumetrica coperta

dell'appartamento, che quindi nella realtà è oggi maggiore di quella cartolare riportata nel negozio di acquisto e nel pignoramento.

Tale nuova abusiva conformazione sarebbe teoricamente sanabile, ma se si procedesse in tal senso, per regolarizzare un'eccedenza di quadratura di 45 mq i relativi costi da sostenere (€ 5.000 circa per le spese tecniche + € 10.000 circa per oblazioni ed oneri concessori) sarebbero antieconomici perché superiori al modesto incremento di valore ottenibile dalla ipotetica futura vendita di una unità immobiliare di 140 mq (con veranda sanata costruita sull'ex terrazzo) rispetto ad un alloggio che senza sanatoria verrebbe pur sempre valutato per i suoi 110 mq commerciali (incluso cioè il terrazzo computato al 30%), per cui il minimo scarto di quadratura tra le due situazioni rende antieconomica la regolarizzazione urbanistica e auspicabile invece la rimessa in pristino della pregressa conformazione dei luoghi previa ricostituzione del vecchio terrazzo con le dismissioni dell'esistente tettoia e della finestratura perimetrale, lavori questi eseguibili con una spesa non superiore a 3.000 € da detrarre dal valore di stima che nel prosieguo verrà detto.

Indipendentemente da quanto sopra è stata ricostruita la seguente storia catastale del bene nell'ultimo ventennio:

L'esecutata XXXX YYYY, nata a Palermo il 30.09.1969, detiene l'immobile da un maggior periodo, avendolo acquistato con atto in notar Saporito di Palermo del 24.09.1996 (rep 2312) reg. 07.10.1996 ai nr (34068 – 26201), da potere dei coniugi (in comunione legale dei beni) XXXX YYYY (nato a Palermo il 26.07.1947) e XXXXX YYYY (nata a Palermo il 10.08.1948), i quali a loro volta lo avevano precedentemente acquistato con atto in notar D'Ippolito di Palermo del 04.12.1981, registrato il 23.12.1981 ai nr (48530 – 39164), da potere del costruttore del palazzo sig. XXXX YYYYYY (nato a Palermo il 22.02.1929).

RELATIVAMENTE AL 4° QUESITO:

(Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto secondo precompilata traccia).

RISPOSTA

Alla luce di quanto è stato oggetto dell'attività professionale svolta per giungere alle considerazioni esplicitate con la presente consulenza, sulla base di quanto acquisito, si riferisce:

LOTTO UNICO : Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (ubicato al piano rialzato destro, interno 1, della Scala D del maggiore edificio per civile abitazione sito a Palermo in Via Mariano Campo n° 24 (già via S74 n° 24) oggi composto **(dopo l'ampliamento della veranda abusivamente realizzata e dopo la redistribuzione di qualche spazio interno)** da ingresso-salone, da cucina con annessa lavanderia, da camera da pranzo, da 1° camera da letto, da wc con bagno e doccia, da disimpegno, da 2° camera da letto matrimoniale con annesso wcd e da camera da letto figli con balcone, il tutto confinante con l'androne condominiale di accesso al palazzo ospitante, con l'atrio condominiale di retro prospetto, con l'appartamento complanare di terzi e con l'atrio su via Campo.

L'unità in questione è quella catastalmente rappresentata dalle particelle graffate 1819 sub 1 e 1820 del foglio 89 del N.C.E.U., categoria A/2, classe 6, superficie cartolare coperta 95 mq oltre balcone [superficie commerciale 140 mq oltre balcone], consistenza 6,5 vani e rendita catastale di € 419,62.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ufficiale ma non alla relativa planimetria depositata all'Agenzia del Territorio, che non riporta né l'ampliamento della veranda a scapito del pre esistente terrazzo (che è stata di fatto annessa alla restante superficie coperta), né qualche piccolo spostamento di tramezzi interni che comunque non hanno variato la cubatura di partenza pur se ne hanno mutato le destinazioni d'uso.

PREZZO BASE : €. 100.000

RELATIVAMENTE AL 5° QUESITO:

(Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento).

RISPOSTA

Al presente quesito si è già data risposta in occasione del precedente 3° punto; non resta pertanto che ribadire anche qui la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, sempre citato in tutti gli atti intercorsi con l'identificativo catastale di particella 1819 sub 1, graffata alla 1820 del foglio 89 di Palermo. L'esecutata **XXXX YYYY**, nata a Palermo il 30.09.1969, detiene l'immobile da circa 28 anni, avendolo acquistato con atto in notar Saporito di Palermo del 24.09.1996 (rep 2312) reg. 07.10.1996 ai nr (34068 – 26201), da potere dei coniugi (in comunione legale dei beni) **XXXX YYYYYY** (nato a Palermo il 26.07.1947) e **XXXX YYYYYY** (nata a Palermo il 10.08.1948), i quali a loro volta lo avevano precedentemente acquistato con atto in notar D'Ippolito di Palermo del 04.12.1981, registrato il 23.12.1981 ai nr (48530 – 39164), da potere del costruttore del palazzo, sig. **XXXX YYYYYY** (nato a Palermo il 22.02.1929).

RELATIVAMENTE AL 6° QUESITO:

(Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo e la relativa rispondenza della costruzione, evidenziando altresì se l'edificazione è stata antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967; nell'ipotesi di difformità precisare le differenze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto, riferendo l'eventuale possibilità di sanatoria ed i costi della medesima, l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono precisando il soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza di condono è stata presentata, lo

stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti, i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi, nonché la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza; Ove l'abuso non sia insanabile, precisare se sia stato emesso ordine di demolizione, quantificando gli oneri economici per l'eliminazione dello stesso).

RISPOSTA

Al presente quesito si è già data risposta in occasione dei precedenti punti; non resta pertanto che ribadire anche qui che l'appartamento pignorato insiste in un edificio pluripiano e plurifamiliare per civile abitazione, realizzato nei primi degli anni '80 con progetto approvato e dietro rilascio della licenza edilizia n° 324 del 29.03.1974; al termine dei lavori realizzativi, in data 09.06.1982, il Comune di Palermo rilasciò il certificato di abitabilità come riportato nell'atto in notar Saporito di Monreale del 24.09.1996 (rep 2312) reg. 07.10.1996 ai nr (34068 – 26201) con cui i coniugi XXXXXX-YYYY (aventi causa dell'Impresa costruttrice XXXX) vendettero l'appartamento all'esecutata XXX YYY .

Raffrontando la planimetria catastale del bene (depositata all'Agenzia del Territorio il 23.10.1981) e l'odierna situazione dei luoghi, sono emerse difformità urbanistiche degne di nota in corrispondenza dell'ex terrazzo personale (a cielo aperto) su retro prospetto, che è stato abusivamente coperto e verandato, ottenendo così una nuova volumetria di 45 mq circa che è stata annessa al pre esistente restante appartamento coperto di 95 mq (oltre balcone su strada); in aggiunta a tale discrasia, in sede comparativa, sono emersi cambi di destinazione d'uso nell'ex cucina (oggi divenuta salone) e nell'ex ripostiglio (oggi divenuto wcd); non sono state accertate altre sostanziali irregolarità dal momento che risulta essere irrilevante l'avvenuto spostamento e/o abbattimento di qualche piccolo tramezzo interno, fatto (senza aumento di cubatura) al solo scopo di razionalizzare meglio la distribuzione degli spazi di casa; deriva da tanto che tranne l'ampliamento di 45 mq rilevato in veranda a scapito del pre esistente terrazzo, e tranne la variazione di destinazione d'uso di ex cucina, ex ripostiglio ed ex wcs, non vi sono altre differenze da dovere sanare.

E' stato altresì esplicitato che per la quadratura dell'abusivismo perpetrato e per il contestuale modesto apprezzamento di valore che l'appartamento avrebbe se venisse regolarizzata l'accertata difformità urbanistica, risulta essere antieconomico procedere ad una lunga e costosa sanatoria della veranda (non inferiore ad € 15.000), essendo più conveniente ed immediato eliminare l'abuso ripristinando la situazione quo ante, eventualmente detraendone il preventivato costo di € 3.000 dalla stima oggi proposta.

RELATIVAMENTE AL 7° QUESITO:

(Indicare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, precisando in tale ultimo caso il titolo in forza del quale ha luogo l'occupazione; nel caso di immobile ceduto a terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura perché registrato in data antecedente al pignoramento, verificare se il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.; nel caso invece di immobile occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura, quantificare il presunto canone di locazione di un bene equivalente determinando l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante).

RISPOSTA

L'appartamento pignorato è occupato dall'esecutata XXX YYY che lo abita unitamente al marito WWW KKK, nato a Palermo il 06.08.1962, e ai figli WWW JJJJ, nato a Palermo l'01.09.1995 e WWW HHHH, nato a Palermo il 17.11.2004

RELATIVAMENTE ALL'8° QUESITO:

(Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, verificando la presenza di eventuali altre trascrizioni di pignoramenti, la presenza di altre procedure esecutive, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali, nonché la pendenza di procedimenti giudiziari civili; acquisire eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare se sia stato costituito un condominio e se esiste un regolamento condominiale; acquisire copia di eventuali atti impositivi di servitù sul bene pignorato).

RISPOSTA

La certificazione notarile allegata agli atti esplicita che oltre al vincolo del 22.06.2023 (trascritto il 25.07.2023 ai nr. 37748/29224) originante la presente procedura a favore di AMCO spa, sull'immobile dell'esecutata non risultano altre trascrizioni, nè esistono altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, nè pendenze di altre procedure esecutive, nè pendenze di procedimenti giudiziari civili, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa, provvedimenti per vincoli storico artistici, atti impositivi di servitù, etc

RELATIVAMENTE AL 9° QUESITO:

(Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale).

RISPOSTA

L'appartamento pignorato non ricade su suolo demaniale

RELATIVAMENTE AL 10° QUESITO:

(Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore



pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati).

RISPOSTA

L'appartamento pignorato non è gravato da pesi o oneri



RELATIVAMENTE ALL'11° QUESITO:

(Fornire informazioni sulle spese annuali fisse per la gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché su eventuali spese straordinarie già deliberate; accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali scadute non pagate e su eventuali procedimenti in corso).



RISPOSTA

Per la gestione ordinaria dell'appartamento l'esecutata sostiene spese condominiali mensili fisse di circa 80 € salvo eventuale conguaglio di fine anno; l'amministratore del condominio ospitante, rag Vincenzo La Grua, ha riferito che non vi sono in atto spese condominiali già deliberate e che la sig.ra XXXX ha un ritardo nei pagamenti di circa 6 quote mensili.



RELATIVAMENTE AL 12° QUESITO:

(Procedere alla valutazione dei beni, utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, proponendo al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato).



RISPOSTA

Si riferisce qui quanto è stato oggetto di specifica attività professionale per giungere alle considerazioni tecniche valutative esplicitate nella presente consulenza.

Si accennano quindi i principi informatori che hanno motivato il sottoscritto nelle determinazioni estimative perseguite.

A tal fine, si precisano brevi argomentazioni di estimo immobiliare propedeutiche per la quantificazione da proporre, relativa al valore di mercato di un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano rialzato dx della scala D del maggiore edificio sito a Palermo in via Mariano Campo n° 24.

È tema specifico del presente paragrafo ricercare “il valore economico o venale” di un bene in una data epoca di riferimento, ossia ricercarne, oggi per allora, in un certo e dato mercato, le modalità con cui quell’immobile, nelle condizioni intrinseche accertate, risponde spontaneamente alle leggi economiche della domanda e dell’offerta.

È da supporto a tanto l’esistenza di un <libero mercato>, ove convergono gli interessi non condizionati dei venditori e dei compratori, reali e/o potenziali, interessati ai beni, nel quale si attua la formazione dei prezzi in genere e dove il chiesto valore è il “giusto prezzo” che i beni in riscontro hanno in un dato mercato, in un dato istante, in una libera contrattazione, nella quale si è avuto modo di valutare tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli adducanti ai beni.

A tali canoni di estimo devono sottostare tutti i beni economici dei quali se ne voglia conoscere il valore di comune commercio e specificatamente anche l’immobile oggetto di esame, per il quale il “valore venale” sarà qui determinato con il “metodo comparativo”, dopo che il tecnico estimatore, vagliate tutte le condizioni e situazioni influenzanti, avrà accertato come nello stesso periodo di riferimento la gente in genere abbia guardato economicamente e valutato beni “analoghi”, posti nel circondario di apprezzamento e condotto per quelli i dovuti rapporti di comparazione.

Purtroppo, le indagini personalmente condotte finalizzate all'individuazione dei modelli di comparazione hanno permesso di rilevare immobili e/o beni diversamente estesi, compravenduti in tempi diversi, qualificati da una diversa incidenza ora del costo dell'area, ora del suo sfruttamento; inoltre si è constatata l'esistenza nell'intorno di una certa e non esaltante pluralità di immobili confrontabili con quello in riscontro, rilevando che tali locali nella quasi totalità sono utilizzati dagli stessi proprietari che, non perseguendo intenti speculativi, difficilmente li pongono in vendita; tra l'altro, la stessa tipologia residenziale dello intorno ospitante e la totale assenza di vocazione commerciale della via Campo non favoriscono lì il proliferare delle compravendite di unità abitative, sicché in definitiva i valori rilevati ed assunti per la determinazione della scala parametrica, pur non costituendo "termini assoluti di comparazione", sono stati scelti fra quelli più attendibili, più conducenti, più approssimati al modello per cui è causa, con l'impegno di un più oculato raffronto fra i dati esperiti.

Si riferisce altresì che in occasione delle indagini di mercato condotte si è rilevato che gli atti notarili esaminati, relativi alle compravendite degli immobili assunti come termini di paragone, sono risultati inattendibili non riportando i prezzi reali di vendita, corrisposti dagli acquirenti, bensì i prezzi minimi di legge desunti dalle (spesso obsolete) rendite catastali e quindi ben lontani dalle maggiori realtà economiche di mercato.

Né le parti in causa hanno saputo fornire al sottoscritto riferimenti di atti pubblici attendibili, atteso che in occasione dei sopralluoghi sono stati riferiti o elementi aleatori (proposte di vendita informali), o dati generici che non è stato possibile verificare sul posto o notizie su rogiti notarili tra parti non reperite; per tale motivo lo scrivente CTU ha ritenuto di non tenere conto di quanto riferivano gli atti di compravendita esaminati e di basare le proprie stime sulle più aderenti realtà di mercato assunte anche dalla vox populi.



Nel contesto operativo così perseguito, la determinazione del chiesto “valore venale” è risultata certamente più difficile, molto è rimasto addebitato alla sensibilità ed alla capacità professionale del tecnico estimatore, per cui le sue conoscenze estimative hanno costituito, ci si scusi per l'immodestia, un polo prioritario nell'indagine perseguita.

In esplicitazione di tanto, il sottoscritto CTU, dopo avere definito l'appartamento da stimare nei suoi molteplici aspetti tecnici e qualitativi, ha rilevato che molte delle qualificazioni proprie del bene in riscontro sono presenti anche in quei beni assunti come <modelli> di riferimento, per i quali sono state espresse quotazioni verbali di mercato; ha tenuto conto sia delle distanze dei termini di paragone considerati sia della distanza dei beni in riscontro da specifiche ubicazioni di riferimento, raffrontando poi i risultati ottenuti; ha appurato la situazione immobiliare del quartiere ospitante ed ha verificato a mezzo della voce dei più come il mercato locale ha risposto ai condizionamenti positivi e negativi che caratterizzano i locali abitativi e non ubicati sulla via Campo di Palermo.

Al termine dei predetti riscontri, riguardati i modelli di comparazione esaminati, rilevate le caratteristiche che il contraddistinguono, rapportate le stesse all'unità immobiliare da stimare, considerate le quotazioni di valore verbalmente apprese nel mercato cittadino delle compravendite (ritenute adducanti), il sottoscritto CTU ha dedotto che oggi sulla via Campo di Palermo, in regime di libero mercato, i passaggi di proprietà di immobili in ottimo stato di conservazione ubicati in quella zona della città, avvengono sulla base di un prezzo unitario medio di €/mq 1.000 per le unità abitative A/2, sicché l'appartamento pignorato, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui versa, computando il 100% della superficie catastale coperta (mq 95), il 25% del balcone su strada di 6 mq (mq 1,50) e il 30% della superficie del terrazzo esterno occupato dalla veranda da demolire (30% di mq 45 = mq 15), ha una valutazione di mercato così precisabile :

$\text{mq } (95 + 1,5 + 15) = \text{mq } 111,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.000 = \underline{\underline{\text{€ } 111.500}}$ in c.t., cui vanno detratti sia la percentuale indicata nel mandato di incarico per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

(5% di € 111.500 = € 5.500 in c.t.), sia il costo da sostenere per ripristinare il terrazzo di un tempo (€ 3.000), per un totale netto di **€ 103.000** in c.t., basato sull'appena descritto <metodo comparativo>.

Detto valore trova avallo pure nella valutazione immobiliare della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, che per appartamenti abitativi di tipo civile medio forniti di regolare certificato di abitabilità ed in normale stato conservativo, ubicati nella zona periferica di Palermo ricadente nel comparto S. Erasmo, Romagnolo, Sperone e Settecannoli, offre la quotazione unitaria "media" di mercato di €/mq 950 ÷ 1.300 in linea con quella rilevata dal sottoscritto CTU ascoltando la vox populi ed i dati "medi" comunicati dai mediatori immobiliari che operano nel territorio.

Volendo altresì procedere alla stima analitica del bene per <capitalizzazione dei presunti redditi netti> si è preliminarmente rilevato l'ipotetico reddito lordo medio annuo ordinario realizzabile dall'appartamento in riscontro; sono state quindi determinate le spese annue effettivamente da sostenere per la conduzione dei locali ed è stato poi scelto il più opportuno saggio di capitalizzazione; in particolare, accertato che la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo civile medio in buono stato conservativo ricadenti nel medesimo comprensorio periferico di Palermo, offre valori locativi "mediamente" pari a circa €/mq 4,10 mensili, ne deriva che per il bene sottoposto a procedura il valore locativo annuale resta quantificato in mq 111,50 x €/mq 4,10 x 12 mesi = € 5.486 cui va detratto il 33% circa per tenere mediamente conto di tasse, tributi locali, spese condominiali, spese di manutenzione, sfitti ed insoluti, per un totale netto di € 3.675 in c.t.; orbene, assumendo un saggio di capitalizzazione (medio e netto) del 3,5%, ne deriva che il valore di mercato in base a questa tipologia di stima sarà pari a $3.675 / 0,035 = \underline{€ 105.000}$ in c.t. cui vanno sempre detratti sia il 5% di € 105.000 = € 5.250 in c.t. per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, sia il costo da sostenere per ripristinare il terrazzo di un tempo (€ 3.000), per un totale netto di **€ 96.800** in c.t.

Mediando le risultanze delle due predette stime ne deriva che il valore di mercato medio da proporre per la vendita forzata del cespite è pari a :

$$€ (103.000 + 96.800) / 2 = \underline{\underline{€ 100.000 \text{ in c.t.}}}$$

A conferma della congruità dei suddetti valori commerciali emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, valga anche la circostanza che l'atto di mutuo "per ristrutturazione" contratto il 22.01.2007 dall'odierna eseguita per avere finanziato da Banca Nuova i lavori di miglioramento e trasformazione della preesistente unità immobiliare oggi pignorata, riporta la concessione di una erogazione di € 55.000; orbene, aggiungendo a tale cifra il valore che avevano i 95 mq di appartamento basico prima delle migliorie apportate (l'atto di acquisto del 1996 riporta un prezzo di £ 82.000.000 oggi equivalente ad € 70.000 circa), non può che confermarsi la correttezza della esplicitata stima netta di € 100.000 oggi proposta, desunta avuto anche riguardo della variazioni di mercato pervenute ai nostri giorni passando da quel determinato periodo storico, trascorso il quale (cessati i noti aumenti speculativi correlati al cambio lira-euro), l'andamento è sempre andato al ribasso con stime unitarie che hanno via via subito contrazioni anche per effetto della nota crisi economica che nel contempo ha maggiormente investito il meridione d'Italia, trascinando in negativo gli investimenti sul "mattoncino" e conseguentemente le richieste di immobili, che a parità di offerte hanno perso appetibilità e quindi valore, assestandosi oggi alle più miti quotazioni unitarie desunte in perizia dallo scrivente esperto stimatore.

RELATIVAMENTE AL 13° QUESITO:

(Se il pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa, procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione del valore della quota; precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura).

RISPOSTA

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa



Si ritiene espletato il Mandato che si rimette per le Superiori Decisioni.

Palermo, Febbraio 2025.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Salvatore Nasta)

