

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
Sezione Seconda Civile



Procedimento Civile R.G. n. 10781/2021
Giudice Istruttore Dott. Filippo Lo Presti



Parti del procedimento

Attore:

Avv. XXXXXXXX

n.q. di Curatore del Fallimento XXXXXXXX
(Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Convenuto:

XXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX)



C.T.U. Arch. Simona Maria Speciale

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott. Filippo Lo Presti, con ordinanza del 09.02.2023, nominava la sottoscritta Arch. Simona Maria Speciale, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Palermo al n. 6917, quale C.T.U. nel Procedimento Civile R.G. n. 10781/2021, vertente tra l'Avv. XXXXXXXX n.q. di Curatore del Fallimento del Sig. XXXX XXXXX (Avv. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX) contro XXXXX XXXXX (Avv. XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXXX).

La sottoscritta prestava giuramento all'udienza del 19.04.2023 e assumeva l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel Procedimento Civile indicato in epigrafe con i seguenti

1 di 34

C.T.U. Arch. Simona Maria Speciale
Viale Regione Siciliana N.O. n. 3444 - 90145 Palermo
Cell.: 388-1287480 - E-mail: arch.speciale@gmail.com - PEC: simonamaria.speciale@archiworldpec.it



QUESITI

- 1.“Eeguire il sopralluogo dell’immobile oggetto della domanda di divisione;”
- 2.“Compiere la stima dell’attuale valore commerciale;”
- 3.“Verificare la separabilità del bene in due quote funzionalmente analoghe, preservando il valore complessivo dell’entità patrimoniale.”

Durante la stessa udienza di giuramento, inoltre il Giudice dispone che la sottoscritta:

- 4.“Verifichi la coerenza catastale oggettiva dell’immobile oggetto di domanda.”

Nella medesima udienza di conferimento dell’incarico il Giudice disponeva che il C.T.U. trasmetta alle parti la relazione peritale entro il termine di novanta giorni dalle operazioni peritali, stabilite per il 09.05.2023, concedendo alle parti stesse termine di trenta giorni per l’invio delle osservazioni sulla relazione. Dispone infine che il C.T.U. depositi nei successivi trenta giorni la relazione peritale definitiva, le osservazioni ricevute dalle parti nonché una integrazione alla relazione, con la quale modifichi o confermi le conclusioni raggiunte, dando conto analiticamente delle ragioni.

Rinvia pertanto la causa per il prosieguo all’udienza del 07.12.2023 ore 10:00.

CIÒ PREMESSO

Lo scrivente C.T.U., esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari ed eseguiti i sopralluoghi necessari, presenta la seguente relazione tecnica di consulenza, così suddivisa:

⌚	PREMESSA.....	pag. 3
⌚	ATTIVITA' DI CONSULENZA.....	pag. 4
⌚	RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 4
	- Quesito 1.....	pag. 4
	- Quesito 2.....	pag. 11
	- Quesito 3.....	pag. 25
	- Quesito 4.....	pag. 30
⌚	ALLEGATI.....	pag. 34



PREMESSA

Il Sig. XXXXXXXX, nato a Palermo il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, e la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, nata a Palermo il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, erano proprietari in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito in Palermo via Paolo Amato n. 10, in forza dell'Atto di Compravendita del 16.12.1987 rep. 55846, a rogito del Notaio Salvatore Stella di Palermo, trascritto a Palermo il 23.12.1987 ai nn. 48321/36361; lo stesso immobile è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al fg. 51 p.lla 1638 sub 42.

Il Sig. XXXXX, titolare dell'omonima ditta individuale, è stato dichiarato fallito giusta Sentenza n. 192/2014 emessa dal Tribunale di Palermo in data 17.11.2014. Lo stesso tribunale ha quindi nominato l'Avv. XXX XXXXXX come Curatore del Fallimento XXXX XXXXXXXX n. 192/2014, la quale procedeva a trascrivere la sentenza di fallimento presso la conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 24.02.2015 ai nn. 7118/5584 limitatamente alla quota di 1/2 in capo allo stesso fallito sull'immobile di via Paolo Amato n.10.

La quota indivisa pari al 50% del superiore immobile, è stata quindi appresa all'attivo fallimentare ovvero oggetto di numerosi tentativi di vendita andati deserti, oltre ad aver avviato trattative con la comproprietaria, Sig.ra XXXXXX, anche queste aventi esito negativo.

Pertanto, lo stesso curatore Avv. XXX XXXXX chiese, ed ebbe autorizzato, dal Tribunale di Palermo in data 12.11.2020 ad instaurare il procedimento di mediazione obbligatoria, conclusosi con esito negativo come da verbale di mediazione del 16.12.2020, al fine di avviare il giudizio di divisione giudiziale, con provvedimento del 20.01.2021, del predetto immobile di via Paolo Amato n. 10 nei confronti della Sig.ra XXX XXXXXX.

Pertanto, con atto di citazione in rinnovazione del 20.05.2022, la Curatela del fallimento del Sig. XXXX XXX, deceduto in data 17.05.2020, in persona del Curatore Avv. XXX XXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, citava in giudizio la Sig.ra XXXXX XXXXX, chiedendo di accertare e dichiarare il diritto della stessa Curatela ad ottenere la divisione giudiziale dell'immobile sito in Palermo via Paolo Amato n. 10 e dichiarare la divisione giudiziale dell'immobile stesso, previa determinazione della sua consistenza attuale, attribuendo a ciascuna parte la corrispondente quota ideale, ossia la giusta metà, secondo quanto stabilito dal CTU; in subordine la Curatela chiedeva, qualora accertata l'indivisibilità del bene oggetto di divisione o la sua realizzabilità a pena di deprezzamento sotto l'aspetto economico e funzionale, di ordinare la vendita dello stesso bene ai sensi dell'art. 788 c.p.c. e provvedere

3 di 34

C.T.U. Arch. Simona Maria Speciale
Viale Regione Siciliana N.O. n. 3444 - 90145 Palermo
Cell.: 388-1287480 - E-mail: arch.speciale@gmail.com - PEC: simonamaria.speciale@archiworldpec.it

alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote; chiedeva infine di condannare la convenuta al pagamento delle spese processuali.

Parte convenuta, ovvero la Sig.ra xxxxxx xxxxxx, rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, con la Memoria di comparso di costituzione e risposta del 18.10.2022 chiedeva la nomina di un CTU al fine di accertare la divisibilità dell'immobile e, previa stima dell'intero immobile, l'individuazione delle quote di spettanza a parte attorea e convenuta.

ATTIVITA' DI CONSULENZA

09.05.2023 – Alle ore 09:45 la sottoscritta CTU si è recata presso l'immobile oggetto di divisione, ovvero l'appartamento sito in via Paolo Amato n. 10 (Palermo); sui luoghi, oltre alla CTU stessa, erano presenti l'Arch. xxxxxx xxxxx n.q. di collaboratrice della CTU, la Sig.ra xxxxxxxxxxxx odierna convenuta, la Sig.ra xxxxxx xxxxxxxx figlia della Sig.ra xxxxxxxx, l'Ing. xxxxx xxxxxxxx n.q. di CTP della Curatela fallimentare e l'Ing. xxxxxx xxxxx xxxx quale collaboratore dello stesso CTP. Durante il sopralluogo la sottoscritta ha proceduto con un'approfondita ispezione dei luoghi, nonché con il rilievo metrico e fotografico sia degli interni che degli esterni dell'appartamento. Infine la CTU si riserva di effettuare un tentativo di conciliazione presso il proprio studio professionale, con data e modalità di incontro da confermare per mezzo pec. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10:45.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1:

“Eseguire il sopralluogo dell'immobile oggetto della domanda di divisione;”

Come precedentemente esposto, in data 09.05.2023, la sottoscritta CTU si è recata presso l'immobile oggetto di divisione, ovvero l'appartamento sito in via Paolo Amato n. 10 a Palermo.

La zona all'interno della quale ricade è in pieno centro urbano, nel quartiere della Zisa, caratterizzata da un'elevata presenza di attività commerciali, servizi di vario genere e scuole, il che determina una carenza di parcheggio in tutta l'area. Nelle immediate vicinanze è inoltre caratterizzata dalla presenza di siti di interesse monumentale, come il parco e Castello della Zisa (160 m) ed il Villino Florio (350m), nonché la

4 di 34

C.T.U. Arch. Simona Maria Speciale
Viale Regione Siciliana N.O. n. 3444 – 90145 Palermo
Cell.: 388-1287480 - E-mail: arch.speciale@gmail.com - PEC: simonamaria.speciale@archiworldpec.it

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. e copertura piana, consta di otto elevazioni fuori terra, di cui il piano terra è adibito ad attività commerciali e ospita l'androne d'accesso ai piani superiori. Il prospetto d'accesso al fabbricato è prospiciente la stessa via Paolo Amato e si presenta in buono stato conservativo, con finiture sui colori del grigio e beige, zoccolatura del piano terra con lastre di marmo tipo travertino, balconi con parapetti per metà in muratura e per metà con ringhiere a fioriere in ferro battuto, infissi in alluminio bianchi con avvolgibili in pvc color legno.

Dal portone di accesso al piano terra, in alluminio anodizzato e vetro, si accede all'ampio androne condominiale, dal quale si raggiunge sia il vano scala, illuminato da finestre su pozzo luce, sia l'ascensore.

L'appartamento oggetto di divisione trovasi al primo piano salendo le scale a sinistra ed è così composto:

-salone e sala da pranzo pari a due vani con finestra e porta finestra con balcone prospicienti la via Paolo Amato;

- cameretta con finestra su pozzo luce;

- ripostiglio;

- corridoio che disimpegna il resto dei vani dell'immobile e con finestra su pozzo luce;

- due camere da letto, una con finestra su pozzo luce ed una con finestra su retrospetto su area di corte interna;

- un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet in ceramica oltre doccia idromassaggio, con finestra su pozzo luce;

- vano adibito a sala da pranzo con finestre su pozzo luce, direttamente collegato con vano verandato adibito a cucina e ripostiglio, con finestre sia su pozzo luce che su retrospetto.

L'appartamento all'interno si presenta in buono stato di manutenzione; i pavimenti sono tutti rivestiti con piastrelle in gres effetto cotto, ad esclusione della cameretta, del servizio igienico e del vano verandato adibito a ripostiglio che presentano dei rivestimenti con piastrelle in ceramica e in graniglia di marmo. Le pareti sono rifinite con idropittura lavabile effetto stucco veneziano di colore sabbia/avorio, ad esclusione delle camere da letto rifinite con carta da parati e del servizio igienico che presenta un rivestimento a tutta altezza con piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno blindata, mentre le altre porte sono in legno tamburato laccate di bianco con inserti in vetro colorato. Gli infissi interni sono in alluminio e vetro camera, con avvolgibili esterni in pvc color legno, oltre grate in ferro su quelle prospicienti i pozzi luce. Si evidenzia che una delle finestre su pozzo luce è stata murata dall'interno, in corrispondenza del vano adibito a sala da pranzo, ma dall'esterno è ancora visibile l'avvolgibile.

6 di 34



Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, del gas metano e fognario allacciati alla rete comunale, impianto di riscaldamento a piastre radianti, impianto di condizionamento a split nel vano adibito a sala da pranzo, impianto citofonico ed impianto d'allarme del tipo volumetrico.

Le altezze utili interne variano da 3,18 m a 2,77 m in quanto molti ambienti risultano controsoffittati.



Foto 1 - Androne condominiale



Foto 2 - Pianerottolo di arrivo piano primo



Foto 3 - Porta d'ingresso all'appartamento



Foto 4 - Sala da pranzo



Foto 5 - Salone



Foto 6 - Balcone su via p. Amato



Foto 7 - Infisso su prospetto principale



Foto 8 - Infisso su pozzo luce



Foto 9 - Ripostiglio



Foto 10 - Cameretta



Foto 11 - Corridoio



Foto 12 - Pozzo luce visibile dal corridoio



Foto 13 – Camera



Foto 14 – Servizio igienico



Foto 15 – Vano adibito a sala da pranzo



Foto 16 – Veranda adibita a cucina



Foto 17 – veranda adibita a ripostiglio



Foto 18 – Porta che mette in comunicazione il vano adibito a sala da pranzo con la veranda



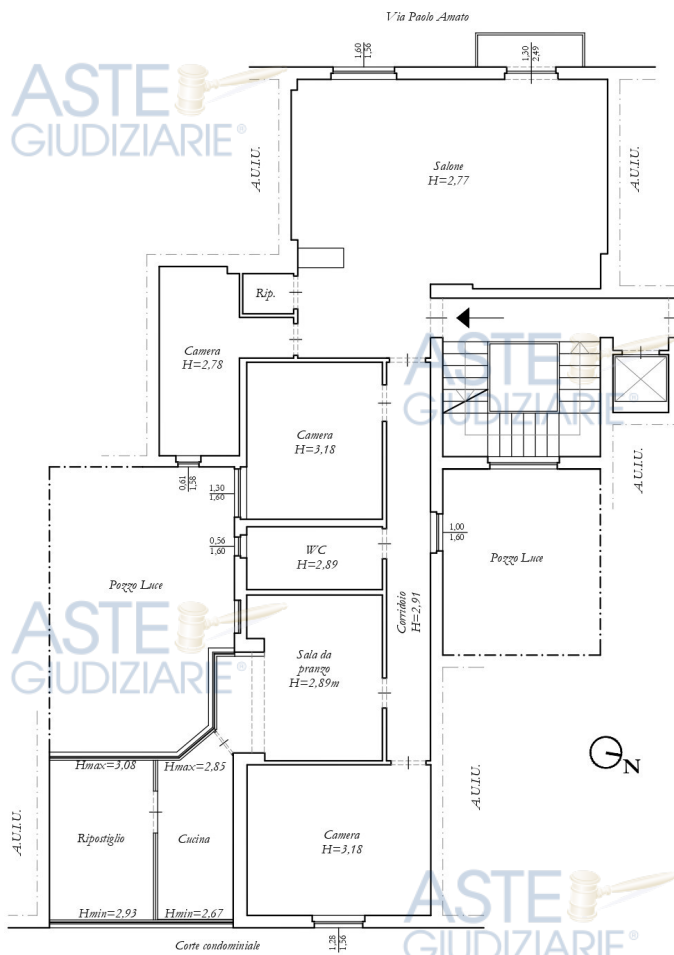
Foto 19 – pozzo luce



Foto 20 – Servizio igienico



Foto 21 – Colonna di scarico sul pozzo



Planimetria di Rilievo

Quesito 2:

“Compiere la stima dell’attuale valore commerciale;”

Stima delle consistenze

Al fine di determinare la superficie commerciale dell’appartamento in oggetto, utile alla successiva determinazione del valore di stima dell’immobile, si applicano i coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Nello specifico la superficie dei balconi, ovvero di tutte le strutture scoperte ed aggettanti rispetto alla sagoma dell’edificio, è stata raggugliata al 25% (Balconi e lastrici solari), mentre per la superficie interna di primo piano non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Per superficie lorda si intende la superficie utile interna del vano più la superficie dei muri che lo racchiudono di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm (al 50% quelli in comunione o confinanti con i vani scala/ascensore condominiali, fino ad un massimo di 25 cm).

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Primo piano	154,69 mq	1	154,69 mq
Balcone su via P.Amato	2,21	0,25	0,55 mq
Totale Superficie Commerciale:			155,24 mq

Determinazione del valore di mercato

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all’aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

A tal scopo, si utilizzano due differenti approcci di stima, ovvero la stima sintentico-comparativa e la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato del Lotto Unico.

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto dell’ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene. Nella fattispecie, l’immobile oggetto di divisione consiste in un appartamento al primo piano, servito da ascensore condominiale, all’interno di un fabbricato nel centro urbano e vicino al centro storico, con metratura di poco superiore a 150 mq, in mediocre stato conservativo, con rifiniture di scarsa qualità, plurime esposizioni di cui soltanto una su pubblica via.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI (Allegato D), per unità immobiliari nel Comune di Palermo (secondo semestre 2022), a destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, nella zona denominata "B3 – Centrale – Regina Margherita, Re Federico, Finocchiaro Aprile" sulla base del quale si determina un valore unitario in mediocre stato conservativo pari a 970,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE

Codice zona: B3

Microzona: 5

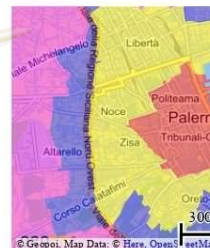
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1400	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1100	L	3	4,2	L
Box	Normale	1150	1400	L	5,3	7,2	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Inoltre dalle indagini condotte sul web, e della quali si riporta il risultato all'Allegato E, si rileva un valore medio pari a 1.135,00 €/mq circa per abitazioni simili.

Pertanto, tenendo conto dei valori suddetti e della media di quelli estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle finiture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni del fabbricato, degli impianti di cui è dotato l'appartamento e delle esposizioni, è stato attribuito un valore unitario pari a 1.000,00 € per metro quadrato di superficie commerciale, precedentemente determinata pari a 155,24 mq.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile in oggetto, è pari a:

$$155,24 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 155.240,00$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

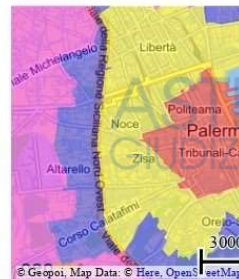
Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quello oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 3,4 €/mq x mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE
Codice zona: P3 OLO
Microzona: 5
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1400	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1100	L	3	4,2	L
Box	Normale	1150	1400	L	5,3	7,2	L



Inoltre dalle indagini condotte sul web, e della quali si riporta il risultato all'Allegato F, si rileva un valore di locazione medio unitario pari a 5,77 €/mq x mese circa per abitazioni simili.

Pertanto, tenendo conto dei valori suddetti e della media di quelli estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle finiture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni del fabbricato, degli impianti di cui è dotato l'appartamento e delle esposizioni, è stato attribuito un valore unitario pari a 4,58 €/mq x mese. Pertanto, in considerazione della superficie commerciale dell'intero appartamento, precedentemente determinata pari a 155,24 mq, determina un reddito lordo mensile pari a:

$$155,24 \text{ mq} \times 4,58 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 711,00 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$711,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 8.532,00 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i

valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

Spese	Forte-De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 8.532,00 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$8.532,00 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 2.254,15 \text{ €/anno}$$

Il reddito netto annuo è pertanto pari a:

$$8.532,00 \text{ €/anno} - 2.254,15 \text{ €/anno} = 6.277,85 \text{ €/anno}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Palermo come centro di grande dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al 2,50 %.

Tab.1

Saggio di	Min (%)	Max (%)	Media (%)
-----------	---------	---------	-----------

Capitalizzazione netto			
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 2,5%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Via Paolo Amato n.10	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,22%
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,21%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%	+ 0,12%	
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,06%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%	+ 0,06%	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%	+ 0,36%	
	Prospicenza e luminosità	± 0,20%	+ 0,05%	
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,04%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%

Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%	+ 0,02%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	+ 0,06%	
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,00%	- 0,00%
Caratteristiche e produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,04%	+ 0,00%	- 0,00%
Totale			+ 0,77%	- 0,43%

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (Vm) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (Rn) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, ovvero minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti.....±0.22%

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.....±0.15%

Il valore massimo - 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,15%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±0.07%

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

Vie servite dagli autobus pubblici	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%
Vie non servite dagli autobus pubblici	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

Si sceglie il valore di: - 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: - 0,22%.

- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale.....±0,28%

L'attribuzione avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a -0,21%.

- Ambiente esterno.....±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da ± 0,06%. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%



Idoneità insediativa	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%

Si applica percentuale pari a: + 0,12%.

- Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato.....±0,08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%



Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Poiché l'inquinamento ambientale è considerevole in quanto l'immobile trovasi su una via principale ed il verde pubblico è assente, si applica percentuale pari a: + 0,06%.

- Disponibilità di parcheggi.....±0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata, un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio	
Scarsa	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,03%
Ottima	-0,06%

Nel caso in esame la disponibilità è mediocre, per cui si applicata una percentuale pari a: + 0,06%

- Panoramicità.....±0,36%

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarsa	+0,36%
Mediocre	+0,18%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,18%
Ottima	-0,36%

Nel caso in esame l'immobile trovasi ubicato al terzo e quarto piano (nonché ultimo) in zona centrale del centro urbano che offre una "ottima panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: + 0,36%.



- Prospicenza e luminosità.....±0,20%

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicenza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Prospicenza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: + 0,05%.

- Altezza rispetto piano stradale.....±0,08%

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Altezza rispetto al piano stradale	
Piano terra	+0,08%
Piano primo	+0,04%
Piano intermedio	+0,00%
Ultimo piano	-0,04%
Piano attico	-0,08%

Si applica percentuale pari a: + 0,04%.

- Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni.....±0,06%

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: ± 0,00%.

- Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti..±0,16%
L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra ±0,12% ed il secondo per gli impianti variabile fra ±0,04%. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Grado di rifinitura esterna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	0,00%

Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Si applica percentuale pari a: + 0,02%.

- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.....±0,12%

Stato di conservazione interna	
Scarso	+0,12%
Mediocre	+0,06%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%
Ottimo	-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, si applica una percentuale pari a: + 0,06%.

- Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti attribuendo il giudizio massimo (- 0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di + 0,10%. L'immobile in esame è di recente ristrutturazione nonché l'edificio nel cui ricade è stato ultimato alla fine degli anni '80, per cui si applica una percentuale pari a: ± 0,00%.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 2,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,77\% - \sum \text{coefficienti } 0,43\% = + 2,84\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2022, dai quali si ricava un valore medio per abitazioni civili nella zona OMI B3 pari + 4,16%.

Valori OMI 2022/2

Comune PALERMO
Zona OMI B3/Centrale/REGINA MARGHERITA-RE
 FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO
 POLO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,21%	4,11%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,62%	4,58%
Box	Normale	5,53%	6,17%
Laboratori	Normale	7,94%	7,22%
Magazzini	Normale	8,42%	8,57%
Negozi	Normale	9,70%	8,87%
Uffici	Normale	7,52%	6,90%

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a + 3,50%

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 6.277,85 / 0,035 = € 179.367,14$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$Vm = (155.240,00 \text{ €} + 179.367,14 \text{ €}) / \text{€ } 467.303,57$$

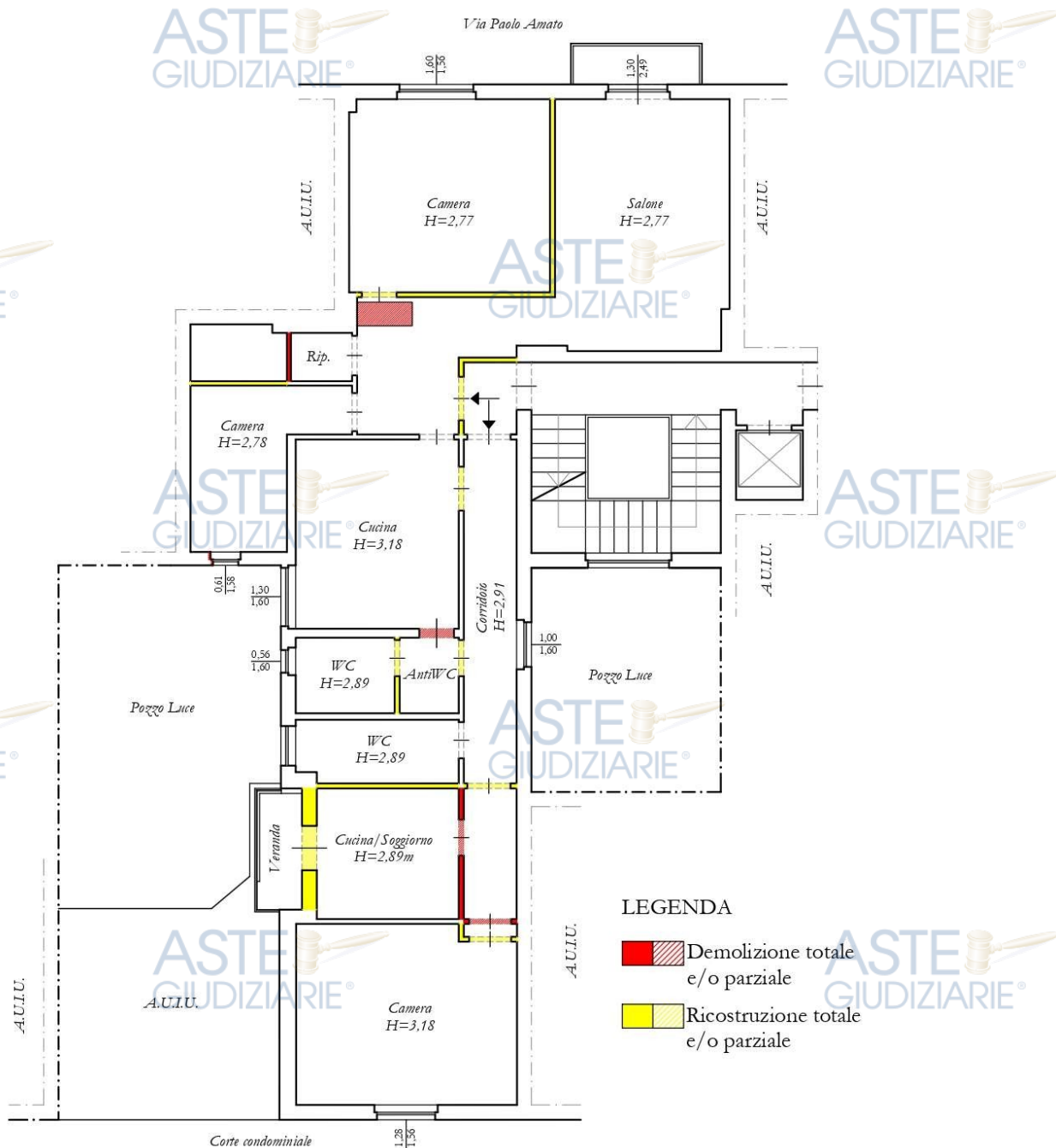
Pertanto, in considerazione della sopra determinata superficie commerciale pari a 155,24 mq, è stato ricavato un valore unitario pari a 1.077,71 €/mq.

Quesito 3:

“Verificare la separabilità del bene in due quote funzionalmente analoghe, preservando il valore complessivo dell’entità patrimoniale.”

Tenute in debita considerazione le difformità catastali che verranno descritte al paragrafo successivo e della circostanza che nell’immobile oggetto di accertamento è presente un unico cavedio di scarico delle acque nere nel pozzo luce a sud (Foto n. 21), è stato elaborato un progetto di divisione dello stesso appartamento ipotizzando delle opere di demolizione e/o ricostruzione il più contenute possibile, al fine di non eccedere nei costi delle lavorazioni edili utili alla stessa divisione.

Tali opere consisterebbero in demolizione e realizzazione di tramezzi interni, chiusura e apertura di vani porta, nonché realizzazione di un nuovo servizio igienico e di una nuova cucina, oltre opere necessarie garantire i requisiti igienico-sanitari nonché i rapporti aeroilluminanti nelle stanze, ed infine le opere di demolizione e messa in pristino della veranda realizzata su superficie altrui con conseguente ripristino della cucina all’interno dell’appartamento. Tali opere avrebbero un costo complessivo pari a circa 21.000,00 € e vengono di seguito rappresentate (Allegato L).



Si otterrebbero due appartamenti così composti:

- Appartamento A:

- Soggiorno con finestra prospiciente su via P.Amato;
- Camera da letto con balcone;
- Ripostiglio;
- Cameretta prospiciente su pozzo luce;
- Cucina con finestra su pozzo luce;
- Servizio igienico con antibagno, accessibile dalla cucina e con finestra su pozzo luce;

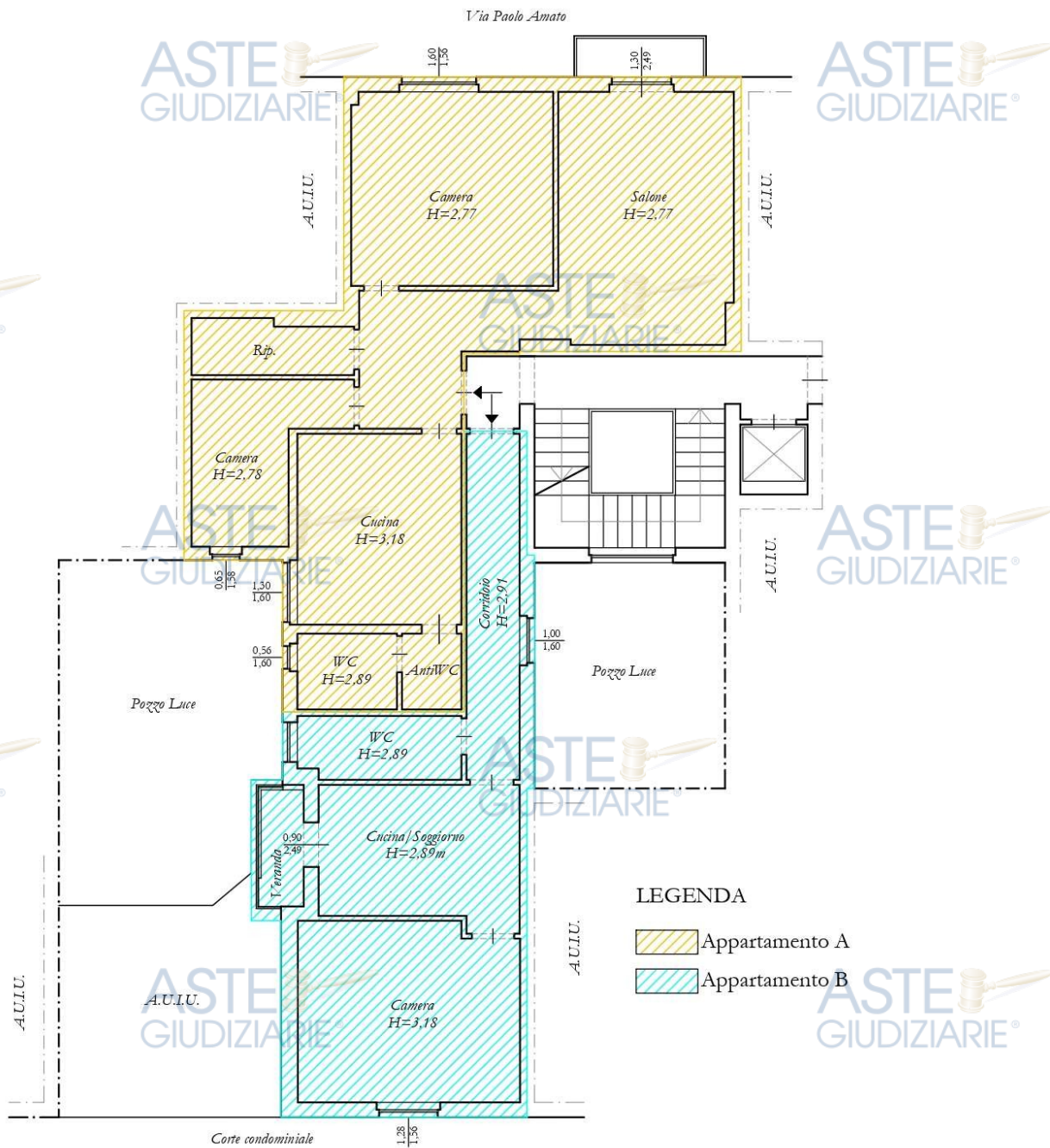
- Appartamento B:

- Corridoio d'ingresso con finestra su pozzo luce;
- Servizio igienico con finestra su pozzo luce;
- Cucina/Soggiorno con finestre su pozzo luce;
- Camera da letto con finestra su area condominiale di retrospetto.

L'appartamento A avrebbe una superficie commerciale interna pari a 81,98 mq oltre un balcone di 2,21 mq, per una superficie commerciale totale pari a 82,53 mq.

L'appartamento B avrebbe una superficie commerciale totale pari a 50,08 mq.

Di seguito si allega la rappresentazione grafica dei due appartamenti, come da Allegato M.



Si evidenzia pertanto che non è possibile ottenere due appartamenti di eguali dimensioni e funzionalità, procedendo con l'esecuzione di moderate opere di demolizione e ricostruzione. Tuttavia, procedere con una totale ristrutturazione dell'intero appartamento, al fine di ottenere due appartamenti della stessa grandezza, ovvero con un simile valore di mercato, comporterebbe delle spese di ristrutturazione cospicue, che andrebbero a sottrarsi dal valore di mercato dei singoli immobili, che già per le consistenze sopra determinate avranno un valore inferiore rispetto all'unicità, andando ad alterare considerevolmente il valore complessivo dell'entità patrimoniale.

Si procederà pertanto col determinare il valore di mercato degli appartamenti configurati nel progetto di divisione. Sulla base del valore di mercato unitario determinato in risposta al precedente quesito n.2, ovvero pari a 1.077,7 €/mq, si valuta di applicare dei valori unitari inferiori per appartamenti configurati dal progetto di divisione, in quanto l'Appartamento A avrebbe un wc accessibile solo tramite la cucina, mentre l'appartamento B avrebbe dimensioni notevolmente ridotte rispetto all'appartamento originario. Pertanto si stima un valore unitario pari a 950,00 €/mq per l'appartamento A, che pertanto avrà un valore di mercato pari a $950,00 \text{ €/mq} \times 82,53 \text{ mq} = 78.404,00 \text{ €}$.

Invece si stima un valore unitario pari a 900,00 €/mq per l'appartamento B, che pertanto avrà un valore di mercato pari a $900,00 \text{ €/mq} \times 50,08 \text{ mq} = 45.072,00 \text{ €}$.

Al fine di poter procedere alla vendita degli immobili così divisi, sarà pertanto necessario procedere con il frazionamento dell'immobile originario, sia dal punto di vista catastale che urbanistico edilizio; tuttavia, come esposto nel successivo paragrafo, l'immobile ad oggi risulta difforme dal punto di vista catastale e conseguentemente parzialmente abusivo sotto il profilo urbanistico. Ration per cui prima di poter procedere al frazionamento stesso, sarà necessario eseguire la regolarizzazione dell'appartamento oggetto di divisione sia dal punto di vista catastale che urbanistico edilizio. A tal proposito, sarà necessario eseguire le opere di demolizione e ripristino sopra descritte, ed il conseguente frazionamento, la catastazione di entrambi gli appartamenti, certificazione degli impianti e redazione di Attestati di Prestazione Energetica, sarà necessario decurtare dal valore totale di stima degli appartamenti A e B il costo della redazione di pratiche edili e catastali, compreso di diritti di segreteria, istruttoria e sanzioni, per un totale di circa 20.000,00 €.

Alla luce dei valori di mercato degli appartamenti pari a 78.404,00 € (App. A) e 45.072,00 € (App. B), delle opere di demolizione, ricostruzione e messa in pristino sopra descritte per un totale di 21.000,00 € e del costo per la regolarizzazione degli appartamenti stessi pari a 20.000,00 €,

29 di 34

C.T.U. Arch. Simona Maria Speciale
Viale Regione Siciliana N.O. n. 3444 – 90145 Palermo
Cell.: 388-1287480 - E-mail: arch.speciale@gmail.com - PEC: simonamaria.speciale@archiworldpec.it

il valore di mercato complessivo degli appartamenti A e B sarebbe pari a:

$$78.404,00 \text{ €} + 45.072,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} - 21.000,00 \text{ €} = 82.476,00 \text{ €}$$

Alla luce di quanto elaborato e rappresentato, la sottoscritta ritiene quindi che non è possibile preservare il valore complessivo dell'entità patrimoniale procedendo con la divisione dell'appartamento stesso, in quanto il valore delle due unità che si verrebbero a determinare sarebbe notevolmente inferiore al valore di mercato dell'immobile originario.

Quesito 4:

"Verifichi la coerenza catastale oggettiva dell'immobile oggetto di domanda."

L'immobile oggetto del presente procedimento, ad oggi risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti identificativi:

Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Class e	Cons.	Superficie catastale	Rendita
51	1638	42	2	A/2	6	7 vani	129 mq (escluse aree scoperte 128 mq)	€ 686,89

Ed è catastalmente intestato a:

- xxxxxx xxxxxx, nato a PALERMO (PA) il xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà in regime di comunione dei beni;

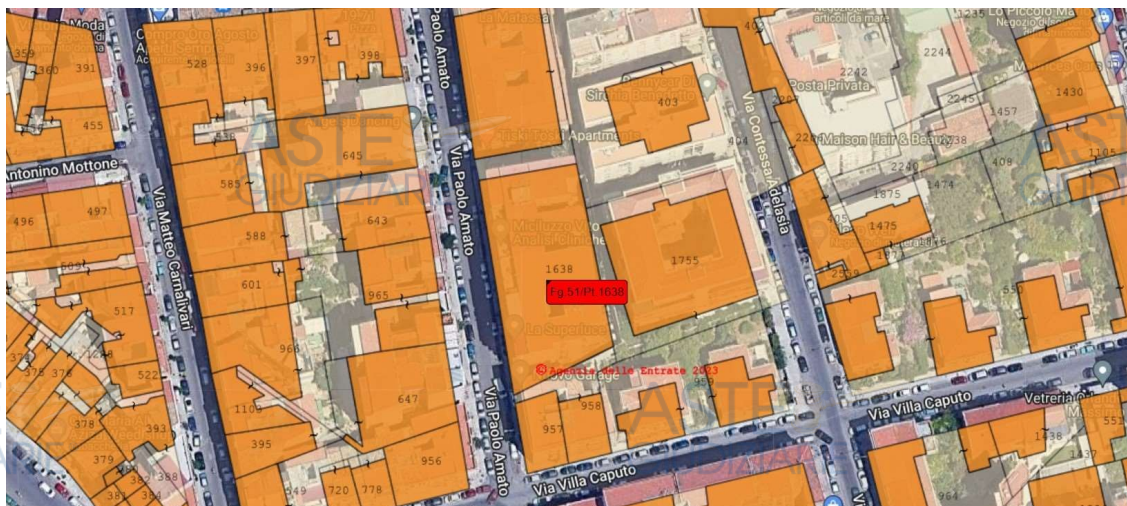
- xxxxxxxxxxxx xxxxxx, nata a PALERMO (PA) il xxxxxxxxxx, proprietà in regime di comunione dei beni.

Si rileva pertanto che l'immobile risulta ancora catastalmente intesto al fallito, defunto in data xxxxxxxx.

Inoltre, riguardo la comproprietaria, viene erroneamente riportato il cognome (xxx piuttosto che xxxxx) e l'anno di nascita della stessa (xxxx piuttosto che xxxx) ed infine non viene indicato il codice fiscale.

Pertanto si rende necessaria la voltura e l'aggiornamento degli intestatari.

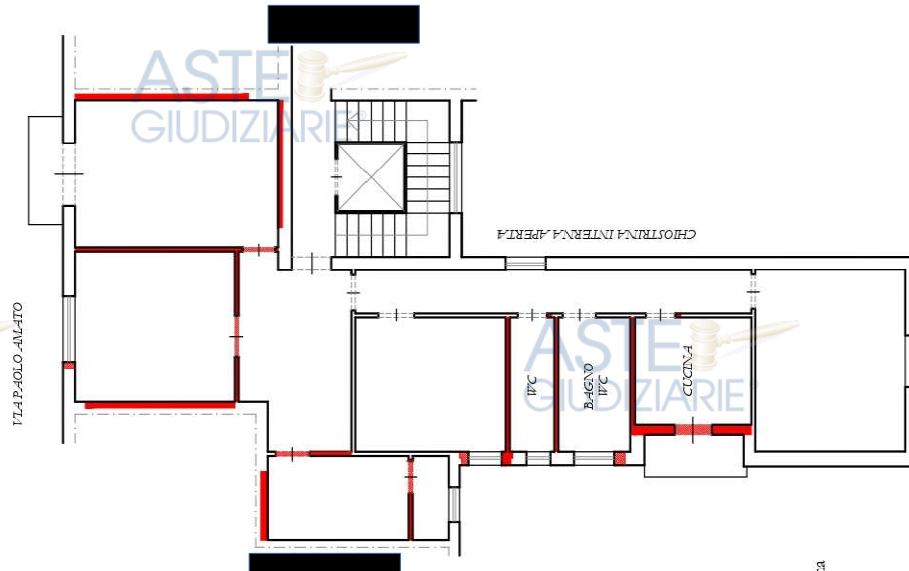




Sovrapposizione tra il foglio di mappa catastale n. 51 e l'ortofoto satellitare, estratta dalla piattaforma web Stimatrix ForMa

Dal raffronto con la planimetria catastale dell'immobile pignorato (presentata in data 01.01.1962 – Allegato H) si evidenziano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, rappresentate graficamente nell'Allegato B:

- Traslazione e/o differente dimensionamento delle finestre su prospetto principale e delle finestre sul pozzo luce;
- Chiusura dall'interno di una finestra che catastalmente ricadeva all'interno del servizio igienico, oggi sala da pranzo;
- Diversa distribuzione interna dovuta alla demolizione e/o traslazione di tramezzi interni nonché di vani porta;
- Presenza di un solo servizio igienico, a differenza della planimetria catastale in cui sono rappresentati due servizi igienici;
- Demolizione del muro di tompagno tra la cucina ed il balcone prospiciente su pozzo luce;
- Diversa destinazione d'uso del vano ad oggi adibito a sala da pranzo che catastalmente invece era adibito a cucina;
- Aumento di superficie utile interna residenziale nonché di volumetria, tramite la chiusura a veranda e copertura di due vani ad oggi adibiti a cucina e ripostiglio.



LEGENDA

- Demolizione totale e/o parziale
- Ricostruzione totale e/o parziale
- Aumento di volume e/o superficie utile interna



Alla luce delle difformità sopra elencate ed al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare oggetto del presente provvedimento, sarà pertanto necessario procedere in primis con la demolizione e dismissione sia delle pareti che della tettoia a copertura della veranda, in quanto realizzata su una superficie di proprietà altrui, nonché sostituire la porta che dalla sala da pranzo conduce alla veranda chiudendo tale accesso; infine si dovrà ripristinare la cucina all'interno dell'appartamento e ripristinare la finestra che dall'odierna sala da pranzo è prospiciente sul pozzo luce. Successivamente si dovrà procedere con l'aggiornamento planimetrico catastale, come da Allegato C, ed alla voltura degli intestatari.

Le spese di regolarizzazione catastale dell'immobile sono pertanto pari a 3.421,00 €, ovvero:

- 2.500,00 € per le opere di demolizione, dismissione e ripristino;
- 500,00 € spese tecniche per l'aggiornamento della planimetria catastale (Docfa);
- 50,00 € di diritti di segreteria per la presentazione del Docfa catastale;
- 300,00 € spese tecniche per la voltura degli intestatari;
- 71,00 € di oneri per la voltura degli intestatari catastali.

Si evidenzia che, a seguito delle difformità rilevate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ovvero delle opere di demolizione e ripristino da dover attuare, la conformazione e l'estensione dell'appartamento in oggetto sono soggette a modifiche; infatti l'immobile a seguito delle stesse opere avrebbe una superficie commerciale pari a 135,40 mq.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Primo piano	134,85 mq	1	134,85 mq
Balcone su via P. Amato	2,21	0,25	0,55 mq
Totale Superficie Commerciale:			135,40 mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente esposte in risposta al quesito n.2, per completezza si determina di seguito il valore di mercato dell'immobile a seguito della regolarizzazione delle difformità catastali sopra descritte. Determinato precedentemente il valore medio unitario pari a 1.077,71 €/mq, e le spese di regolarizzazione catastale sopra stimate, sulla base della superficie commerciale dell'appartamento calcolata a seguito alle difformità catastali sopra argomentate,

il valore di mercato dell'immobile catastalmente regolare (135,40 mq) sarebbe pari a:

$$135,40 \text{ mq} \times 1.077,71 \text{ €/mq} = 145.921,93 \text{ €} - 3.421,00 \text{ €} = 142.500,93 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE® ALLEGATIASTE
GIUDIZIARIE®

- ⌚ Allegato A – Planimetria di rilievo;
- ⌚ Allegato B – Planimetria di raffronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale;
- ⌚ Allegato C – Aggiornamento planimetrico catastale;
- ⌚ Allegato D – Valori OMI;
- ⌚ Allegato E – Indagini web per immobili simili in vendita;
- ⌚ Allegato F – Indagini web per immobili simili in affitto;
- ⌚ Allegato G – Valore saggio di capitalizzazione (piattaforma Stimatrix);
- ⌚ Allegato H – Documentazione catastale;
- ⌚ Allegato I – Sovrapposizione ortofoto satellitare e foglio di mappa catastale;
- ⌚ Allegato L – Opere di demolizione e ricostruzione per la divisione;
- ⌚ Allegato M – Progetto di divisione.

Con la presente relazione, composta di n. 34 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, il C.T.U. ritiene di aver

adempito all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inviata telematicamente alle parti, unitamente agli allegati.

Palermo, 06.09.2023

Il C.T.U.

Arch. Simona Maria Speciale

34 di 34

C.T.U. Arch. Simona Maria Speciale
Viale Regione Siciliana N.O. n. 3444 – 90145 Palermo
Cell.: 388-1287480 - E-mail: arch.speciale@gmail.com - PEC: simonamaria.speciale@archiworldpec.it