

TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.G. DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

LEVITICUS SPV SRL- NEI CONFRONTI DI

(R. Es. n. 485/2021)

LOTTO UNICO

RINVIO UDIENZA 08.03.2023

SUCCESSIVO RINVIO 14.06.2023

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. GIOACCHINO D'ANGELO

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO

**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE – IV CIVILE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA LEVITICUS SPV SRL-**

(R. Es. n. 485/2021) – Rinvio udienza 14.06.23

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1. Premessa e mandato di consulenza**
- 2. Svolgimento delle operazione peritali**
- 3 Risposta ai quesiti**

1 PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina del 28.09.2022 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Valentina Imperiale, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta a prestare giuramento per il conferimento dell'incarico in via telematica mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 30.09.2022.

Parte creditrice, Leviticus SPV s.r.l. (già Banco BPM S.p.A.) e per essa quale mandataria Gardant Liberty Servicing S.p.A. è rappresentata dall'Avv. Michelangelo Mazzeo Rinaldi.

Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è l'Avv. Gioacchino D'Angelo.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

La sottoscritta esperta stimatrice Arch. Silvia Curatolo, dopo avere visionato la documentazione presente nel fascicolo telematico d'ufficio, previa comunicazione del custode giudiziario, si recava sui luoghi in data 31.01.2023 alle ore 15.30 per iniziare le operazioni peritali. Come da comunicazione pervenuta al custode i proprietari dell'immobile risiedono in un'altra regione, pertanto sui luoghi non si è presentato nessuno; l'immobile risultava da parecchi anni non abitato, così come riferito anche dai vicini. In seguito all'istanza presentata dal custode giudiziario per essere autorizzato dalla S.V all'ausilio di un fabbro e con l'assistenza, ove necessario, della Forza Pubblica, la scrivente ha dovuto richiedere istanza di proroga, pertanto l'udienza è stata rinviata al 14.06.2023. In data 27.02.2023 alle 15.30, è stata effettuata l'immissione in possesso, sui luoghi

ovvero in Carini, Via Basilicata n. 1, Edificio "E2" censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al foglio 26, mappale 949, sub 10, Via Veneto, P. 1, int. 4, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 207,36. La scrivente dopo avere effettuato l'accesso forzoso, ha ispezionato l'unità immobiliare, con le opportune verifiche metriche, constatando la non corrispondenza con la planimetria catastale.

Alle ore 18.00 terminava le operazioni peritali, redigendo il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1).

La presente relazione è stata trasmessa ai debitori tramite posta raccomandata, al creditore precedente tramite posta elettronica certificata.

Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2).

3 RISPOSTA AI QUESITI

Il mandato conferito alla scrivente, come si evince dal verbale di giuramento, consiste nel rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguo del presente capitolo.

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

I diritti sul bene oggetto di pignoramento sono $\frac{1}{2}$ di p.p. di [REDACTED] ed $\frac{1}{2}$ di p.p. di [REDACTED], dell'immobile sito nel Comune di Carini, al foglio 26, mappale 949, sub 10, Via Veneto, già via Basilicata n.1 P. 1, int. 4, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, r. c. € 207,36.



Foto satellitare

Estratto di mappa

Dal raffronto tra la foto satellitare e la sovrapposizione dell'estratto di mappa, si rileva la corrispondenza .

I dati indicati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.

LOTTO UNICO

Per la formazione del lotto ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto unico, ovvero: appartamento sito in Carini, Via Basilicata n. 1, Edificio "E2", oggi al catasto via Veneto snc, al piano primo a sinistra, composto da tre vani, disimpegno, cucina e bagno , due balconi.

Confini: l'immobile confina con altro edificio, Via Basilicata , vano scala e altra proprietà, via Veneto.

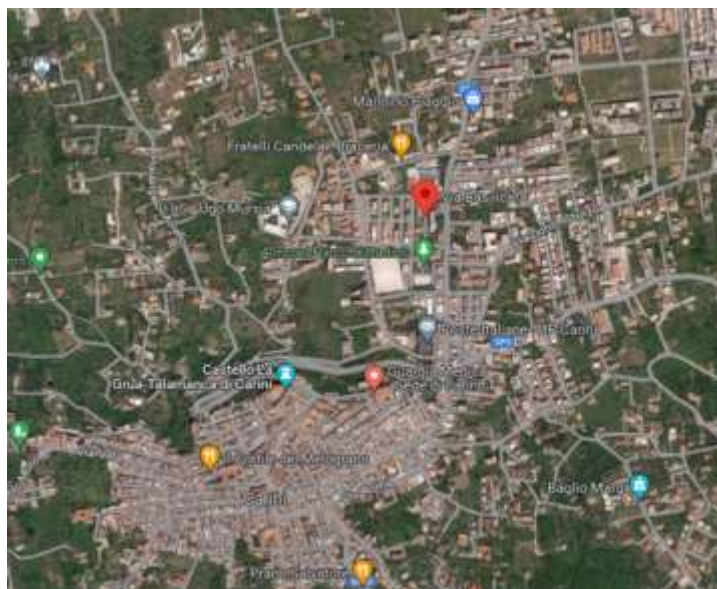
Dati catastali: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al foglio 26, mappale 949, sub 10, oggi Via Veneto, snc, P. 1, int. 4, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, mq 81 escluso aree scoperte mq 78, rendita catastale euro 207,36

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'edificio sorge nel Comune di Carini, in zona di espansione del centro urbano, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale economica popolare e non.

La zona in cui risiede l'edificio è ben servita da servizi e primari e secondari.

L'edificio è a schiera con una struttura mista, composto di tre elevazioni f.t., destinato ad abitazioni. I prospetti scanditi da finestre a petto e balconi aggettanti, sono intonacati e tinteggiati ed in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura dell'immobile è piana non praticabile (v. "doc. fotografica" in all n. 3).





L'accesso all'immobile avviene da un portone a due ante in legno. L'atrio condominiale ha i pavimenti in graniglie di marmo, le scale sono rivestite di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato non è munito di ascensore. La porta d'ingresso dell'appartamento è blindata, si trova al piano primo, a sinistra della scala condominiale.





L'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due vani, corridoio, w.c.b., un balcone sul prospetto principale e uno sul secondario (v. "Planimetria di rilievo" all. n.4). Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in ceramica e battiscopa perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

Il servizio igienico: le pareti sono rivestite di gres ceramico così come il pavimento.

I sanitari sono di buona qualità commerciale ed in buono stato.

La cucina: la parete attrezzata è rivestita in mattoni di ceramica.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni (finestre e porte - finestre) sono in PVC protetti da serrande.

Impianto elettrico: sembra essere adeguato alla L.46/90

Impianto idrico : risulta sottotraccia

Impianto citofonico: è presente un impianto di citofono.

Impianto di riscaldamento: assente.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente.

L'altezza utile interna pari a ml. 3,00.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.





La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

Le superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Cucina	15.78	Nord-ovest	3,00
W.c.d.	5.30	Sud-ovest	3,00
Camera	13.00	Sud-ovest	3,00
Corridoio	4.65		3,00
Camera	15.50	Sud-Est	3,00
Soggiorno	15.05	Nord-Est	3,00
TOTALE	69.28		

Superficie netta totale : mq 69.28 utile

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale.

La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%.

La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, giardini, area esterne, ecc.) confrontata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio.

La superficie non residenziale è data dai balconi complessivamente di mq 8.31.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	88,34	1	88,34
balconi	5,00 +3,31	0,30	2,50
TOTALE			90,84

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata =

Mq 88.34 + 2.50= mq 90.84 in c.t.mq. 91,00

Nell'atto di compravendita del 25/07/2005 Numero di rep.8492/2276, non sono indicate dotazioni condominiali, ad esclusione delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117c.c. (v .all n. 5).

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

Identificazione catastale: l'immobile è denunciato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 26 P.IIa 949 sub. 10 cat. A/4, 5.5 vani, piano 1, classe 4, R.C. € 207,36, sup. catastale mq 81 escluso aree scoperte mq.78.00.

Dalle risultanze catastali effettuate, non sono state riscontrate difformità in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto. Dal confronto, tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi oggi, si evidenziano delle differenze sostanziali in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni che verranno trattate nel capitolo della regolarità del bene (v. all. n. 6).

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: sono i diritti sul bene oggetto di pignoramento sono ½ di p.p. di [REDACTED] ed ½ di p.p. di [REDACTED] dell'immobile sito nel Comune di Carini, al foglio 26, mappale 949, sub 10, oggi Via Veneto snc , già via Basilicata n.1 P. 1, int. 4, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, r. c. € 207,36.

Confini: Confini: con altra edificio, Via Basilicata , vano scala ed altra proprietà, via Veneto.

L'immobile è stato edificato dalla Gestione Ina Casa, così come indicato nella planimetria catastale con data di presentazione riportata 19/09/1959. Il S.U.E. del comune di Carini ha risposto negativamente per le istanze di sanatorie, mentre relativamente all'attestato di abitabilità, la pratica edilizia di INA CASA è momentaneamente irreperibile negli archivi. Lo stato dei luoghi non corrisponde in parte alla planimetria catastale, unico elaborato grafico rinvenuto, per la diversa distribuzione interna, pertanto i costi per la regolarizzazione sono stati detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Superficie commerciale Totale **mq. 91,00**

Il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è di €63.700,00, detraendo i costi totali di **€2.650**, risulta essere di **€ 61.050,00**.

PREZZO BASE applicando una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, del 5% al fine di rendere competitivo: **Euro 58.000,00**.

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

L'immobile è stato acquistato in comunione di beni dai debitori con atto di compravendita del 25/07/2005 Numero di repertorio 8492/2276 in Notaio ZAMMITTI GABRJELE di PALERMO, trascritto il 28/07/2005 nn. 41781/24265 da potere di [REDACTED].

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

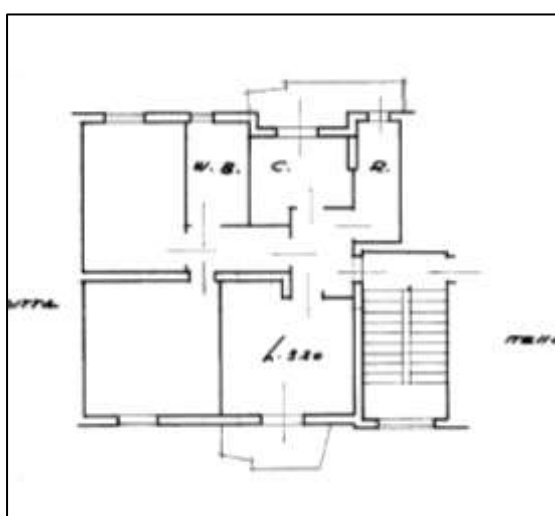
Dalle ricerche effettuate l'immobile è stato edificato da Gestione Ina Casa, verosimilmente tra il 1950 ed 1959 (data di presentazione riportata 19/09/1959 indicata nella planimetria catastale) con il Piano Ina Casa, che ha interessato molte aree periferiche nel palermitano e comuni limitrofi.

In data 17/04/2023 ho richiesto tramite pec all'Istituto Autonomo Case Popolari, l'attestato di abitabilità, ricevendo risposta negativa.

Successivamente ho richiesto con istanza inviata tramite Pec al S.U.E. del Comune di Carini, il giorno 03/05/2023 al numero di prot. 0023483/2023, la copia di titoli autorizzativi ed eventuale esistenza di istanze di presentazione di Cila, opere interne ex art. 9, relative alla diversa

distribuzione degli spazi interni. In data 11.05.23 il S.U.E. ha risposto negativamente per le istanze di sanatorie, mentre relativamente all'attestato di abitabilità, ha riferito che la pratica edilizia di INA CASA è momentaneamente irreperibile negli archivi (v. all. n. 7).

Lo stato dei luoghi ad oggi è difforme, rispetto alla sola planimetria catastale del 1959, unico elaborato grafico esistente, per la diversa distribuzione degli spazi interni, è stato demolito un tramezzo tra la cucina ed il ripostiglio e tra la cucina ed il corridoio, e parte di un divisorio con il soggiorno (v. all. n. 8).



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA ABUSI

Dalla visura catastale storica non si evincono denunce di variazione catastale alle Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, sulle riscontrate variazioni interne.

Per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sui luoghi, rispetto alla planimetria catastale, la scrivente ritiene opportuno indicare le attività da effettuare;:

- per le modifiche nella diversa distribuzione interna è necessario presentare una Cila tardiva ai sensi della 16 del Legge 2016 con un importo totale di **€.2.000,00** comprensivo di sanzione, spese tecniche e diritti di istruttoria.
- modifiche nella diversa distribuzione interna è necessario presentare anche un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di **€.500,00** comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.

Pertanto i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad €. 2.500,00 da detrarre dal valore commerciale dell'immobile.

In merito all'iter procedurale per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per la esatta quantificazione dei costi il dato è orientativo, i costi potranno essere determinati con certezza, solo a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente; pertanto saranno suscettibile a variazioni non computabili in questa sede.

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

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo non era occupato.

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 04/01/2022 esaminata e dall'aggiornamento ipocatastale dalla data della certificazione notarile al 15.02.2021 non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all. n. 9).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 09/07/2008 AI NN.41499/8030 CONTRO [REDACTED] la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 30/12/2021 ai nn. R Gen 61134/ R.Part.47797 a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità, in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione.

Così come indicato al quesito n. 6 in merito ai costi della eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno detrarre i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad **€.2.500,00** da detrarre dal valore commerciale dell'immobile. L'immobile non è munito di Attestazione di Prestazione Energetica pertanto deve essere considerato un costo di **€.150,00**.

QUESITO n. 9:

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n . 10:

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11:

Il bene pignorato fa parte di un edificio dove non c'è un condominio costituito.

QUESITO n. 12: Valutazione del bene

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore. I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1 semestre del 2022 (ultimo aggiornamento) , alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2022 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in **Zona C1/semicentrale**.

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Trova Casa.it, Immobiliare.it , Casa.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, individuando altri immobili riconducibili al similare

segmento di mercato del cespite pignorato, ma non si sono utilizzate altre fonti di acquisizione, come il portale delle aste giudiziarie, perché non sono stati trovati beni simili (v. all. n.10).

E' d'obbligo sottolineare che la posizione del bene in esame è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. La tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'

età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura, l'esposizione, sono tutte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, elementi specifici di stima. Tali elementi possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.

Si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari consimili a quella in esame, in zone confrontabili a quella in cui ricade il bene in oggetto possono così essere riassunti, le quotazioni medie oscillano tra un minimo di €648,00/mq per immobili versanti in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione ed un massimo di €923,00/mq per immobili versanti in ottime condizioni di conservazione e manutenzione (v. tabella in all.n.10). Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore unitario pari **€/mq. 700,00**.

La superficie commerciale dell'immobile totale ovvero= sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata= **Mq 88.3 + 2.50= mq 90.84 in c.t.mq. 91,00**

Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è :

mq. 91,00X€. 700,00 = €63.700,00

Dal valore commerciale individuato, vanno detratte tutte le spese per la regolarizzazione – urbanistica – edilizia pertanto :

€63.700,00 –€ 2.650,00 = € 61.050,00

Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in

sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile che ne deriva è : $€.61.050,00 * 0.95 = €.57.997,50$ assimilabile per eccesso in c.t. **€.58.000,00.**

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

L'immobile è stato pignorato per intero. Si ritiene opportuno considerare il bene non comodamente divisibile ovvero come lotto unico, quindi il valore del suo prezzo base d'asta è per intero. Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e restando inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo 13.05.2023

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione
3. Documentazione fotografica
4. Planimetria di rilievo
5. Atto di compravendita
6. Documentazione catastale
7. Richiesta Sue ed allegati
8. Elaborato grafico abusi riscontrati
9. Aggiornamento ipo-catastale
10. Fonti di acquisizioni valori di mercato - Tabella comparabile



Arch. Silvia Curatolo