



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni immobiliari

ILL.MO Dott. Vincenzo Liotta

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**



Arch. Carla Longo

via S.Cuccia n° 1 - 90144 Palermo

Integrazione alla CTU presentata in data 28/04/2014

In data 29/04/2014, nel Tribunale di Palermo, il Giudice dell'Esecuzione, dott.Vincenzo Liotta rileva la necessità di chiamare a chiarimenti il C.T.U..

Si chiede al C.T.U. di fornire i seguenti chiarimenti:

- A) chiarisca l'esperto se in relazione alle p.lle di terreno di Carini, non stimate, sia stato emesso ordine di demolizione non impugnato nei termini (con conseguente acquisizione al patrimonio del Comune)
- B) proceda il CTU alla stima del bene residuo (sub. 5)
- C) depositi l'esperto prova della comunicazione della perizia alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Arch. Carla Longo

via S.Cuccia n° 1 - 90144 Palermo

Risposta al quesito A)

In riferimento a tale richiesta di chiarimenti la sottoscritta arch. Carla Longo, con studio in Palermo, Via S. Cuccia n.1, ed iscritta al numero 4733 dell'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Palermo nel 2004, quale CTU nella procedura n. 543/2008 promossa dalla Voith Turbo s.r.l. contro Ommissis precisa che la situazione relativa alle p.lle 762-766-777-781-771-765 risulta invariata rispetto a quanto esposto nella relazione depositata in data 28/04/2014. Infatti, in data 5.06.2014 l'ispettore del Comando di Polizia Municipale di Carini, luogo nel quale si trova attualmente custodito il fascicolo relativo ad un abuso commesso dal sig. Ommissis sulle particelle, comunica che le indagini sono attualmente ferme e conferma che l'Ufficio Tecnico non ha potuto procedere ufficialmente all'acquisizione al patrimonio del comune, anche se i termini sono stati ampiamente superati (vedi allegato).

Risposta al quesito B)

Valutazione del bene - LOTTO E

I dati catastali risultanti al Catasto Fabbricati sono:

- foglio 123, part.lla 637 (ex part.lla 9), sub.5 , cat.n C/2

Il bene oggetto del pignoramento si trova in una zona centrale della città di Palermo, caratterizzata dalla presenza di edilizia storica. Nei pressi dell'edificio si trova una delle piazze maggiori della città (piazza Politeama), zona delle principali attività commerciali; la posizione dell'immobile può quindi considerarsi tra le più pregevoli presente nel panorama cittadino.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi, è un edificio per civile abitazione a cinque elevazioni fuori terra, realizzato intorno al 1938.

Le condizioni attuali dell'intero edificio sono buone, nel complesso non emergono fenomeni di ammaloramento delle superfici esterne.

Si accede all'immobile di cui sopra da via E. Amari, 140.

Si tratta di un piccolo magazzino con accesso dal cortile dello stabile nel quale è inserito, attualmente utilizzato come rimessa.

La proprietà confina per due lati, come evidente nella planimetria catastale, con la proprietà

Ha un impianto rettangolare con due aperture sui lati corti, e delle quali una rappresenta l'accesso (porta in ferro), l'altra si apre su un pozzo luce (attualmente nascosta da una struttura precaria). L'ambiente di piccola quadratura presenta un scala a pioli, che consente l'accesso ad un ulteriore solaio di deposito. Non è presente alcun servizio ed allo stato attuale l'immobile è privo di impianto elettrico ed idrico.

Il pavimento è in battuto di cemento.

L'immobile non è dotato di un attestato di conformità energetica, per la regolarizzazione del quale si prevede una spesa pari circa a 300 Euro.

La proprietà, dunque, si presenta in uno stato di manutenzione scarso (vedi documentazione fotografica).

Il fabbricato condominiale, come si evince dalla data di accatastamento e deposito delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio, risale alla fine degli anni '30, e pertanto, essendo stato realizzato prima del 1967, non esiste un inerente provvedimento autorizzativo.

In ogni caso, dall'indagine svolta presso l'UTC non sono risultati atti inerenti richieste di modifiche e/o condoni in relazione sia allo stabile medesimo sia al bene pignorato.

In sede di sopralluogo non sono emerse particolari irregolarità e/o abusi.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e degli atti notarili, si rileva che l'immobile è pervenuto ai debitori per giusta accettazione di eredità con beneficio di inventario del giorno 11.09.2007 (come da certificato notarile del 24.07.2012, notaio T. Drago di Palermo, presente agli atti).

Trattandosi di unità immobiliare ubicata all'interno di un edificio per civile abitazione istituitosi in condominio a cui partecipa per la manutenzione delle parti comuni con la quota dei rispettivi millesimi, su di essa gravano tutti i vincoli e le servitù.

Si fa presente che il Condominio di via E. Amari 140 vanta oggi un credito per il mancato pagamento di quote ed oneri condominiali per un valore di circa 48,00 €

Superfici riferite al riferimento di mercato unitario:

- Sup. commerciale totale:

7 mq

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI VENDITA

La valutazione del bene sarà effettuata secondo il metodo sintetico-comparativo per valori tipici. I valori unitari di riferimento applicati (euro/mq di superficie commerciale), dovendo considerare ipoteticamente la compravendita, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta attraverso consultazione di agenzie immobiliari nella zona e siti internet specializzati) comparati con quelli rilevati e recentemente pubblicati dall'Agencia del Territorio per il 2° semestre 2013 (Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula :
 $Va = (Sc \times Vum) - \text{spese per certificazione energ} - \text{oneri condominiali}$

Va = valore attuale da stimare

Sc = sup. commerciale in mq

Vum = valore unitario medio a nuovo

$Va = (7 \text{ mq} \times 1199,00 \text{ €/mq}) - 300,00 \text{ €} - 48,00 \text{ €} = 8.041,5 \text{ €}$

Si ricorda, inoltre, che tale bene è di proprietà dei debitori per la sola quota di $\frac{1}{4}$ così come indicato nell'atto di pignoramento.

E quindi, sulla base di tale considerazione, il valore definitivo della quota di $\frac{1}{4}$ del bene oggetto di pignoramento si stima complessivamente in **2.010,375 €** arrotondati ad **2.000,00 €**.

Secondo la prassi comune, tale valore dovrebbe subire un'ulteriore decurtazione per tener conto della maggiore difficoltà di vendita. Tuttavia, si ha motivo di ritenere che l'appetibilità della quota pignorata non sia particolarmente compromessa, tenedo presente l'eventualità che l'immobile possa essere acquistato dai comproprietari.

E quindi, sulla base di tali considerazioni, si ritiene che la svalutazione non debba superare il 5% del valore di mercato stimato. Pertanto, il valore definitivo della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ del bene oggetto di pignoramento si stima complessivamente in **1.900,00 €**.

Risposta al quesito C)

Per ciò che riguarda la comunicazione di deposito della relazione di CTU alle parti, si allegano gli avvisi di invio e ricezione mezzo a/r e mezzo posta certificata.

CONCLUSIONI

Col presente elaborato la sottoscritta ritiene di aver risposto ai quesiti dell'Ill.mo G.E. con la massima obiettività e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronta a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze giusta l'allegata specifica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data e luogo _____

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carla Longo

via S.Cuccia n° 1 - 90144 Palermo