

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Valutazione del bene immobiliare di proprietà della Società La Torre Soc. Coop. a r.l.,

R.G.E. N. 84/2020 – ~~_____~~

A.R.L.,

Giudice: Dott.ssa Grazia Giuffrida

RISPOSTA A NOTE ED OSSERVAZIONI TECNICHE

a) Rif. Note a firma dell'Avv. Andrea Pace (per la società esecutata – La Torre Soc. Coop. ar.l.)

Premessa

In data 07/03/2023, lo scrivente CTU trasmetteva a mezzo p.e.c. la propria relazione alle parti coinvolte ivi inclusi i relativi allegati. In particolare, la documentazione redatta è stata trasmessa all'Avv. Marcello Avellone n.q. di difensore del creditore, ~~_____~~ e per essa ~~_____~~ all' Avv. Andrea Pace, n.q. di difensore della società esecutata, La Torre Soc. Coop. ar.l ed al custode giudiziario Avv. Giovanni Rizzo.

In data 21 marzo 2023 riceveva tramite p.e.c. le note critiche a firma dell'avv. Andrea Pace per l'odierna società esecutata.

Per mera completezza, il sottoscritto riporta i quesiti posti Giudice:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

6) *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

9) *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*

10) *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

12) *Procedere alla valutazione dei beni;*

13) *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile.*

In ottemperanza al mandato conferitogli, chi scrive fornisce di seguito i chiarimenti richiesti dalla parte esecutata.

1. Risposta alle osservazioni a firma dell'avv. Andrea Pace (per parte esecutata – La Torre Soc. Coop. ar.l.)

Con riferimento alle osservazioni poste dall'avv. Andrea Pace, lo scrivente accoglie la richiesta di rivedere la stima dell'immobile utilizzando il criterio del valore di mercato, con riferimenti e dati che tengano conto che si tratta di opificio, corredato di tutte le necessarie certificazioni, in D1, ubicato in Contrada Parrini ed insieme a questo criterio di utilizzare il criterio del

prezzo di realizzazione della struttura attualizzato, detto anche di riproduzione deprezzato, più corretto e aderente alla tipologia e alle caratteristiche del bene oggetto di stima e dei luoghi in cui esso è ubicato, operando una media aritmetica tra i risultati ottenuti ricorrendo ai due criteri menzionati.

In merito al primo metodo ovvero al metodo del valore di mercato si accoglie la richiesta di utilizzare i valori OMI relativi alla tipologia “Laboratorio” in zona Semicentrale – espansione centro storico, dato che per immobili appartenenti a questa tipologia lo scrivente non ha reperito alcun valore nella zona OMI di riferimento (zona rurale Partinico).

- Secondo O.M.I. (**laboratori – II sem. 2022** - Zona Semicentrale/Espansione centro storico):

Valore min: €/mq 330,00 e Valore max:€ 430,00

per un valore medio quindi pari a **€/mq 380,00.**

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: **mq 776,00** si ha:

$$V_{\text{mercato}} = \text{mq } 776,00 \times \text{€/mq } 380,00 = \text{€ } 294.900,00$$

Inoltre, da ricerche effettuate su “Requot.it” ovvero un motore di ricerca che mette in evidenza le quotazioni medie degli immobili per ogni comune e città d'Italia suddivise per zone, basandosi su una propria banca dati, si rilevano valori di mercato per Laboratori solo nelle zone B1 e C1 di Partinico (Centro storico ed espansione del centro storico i cui valori sono:

Valore min: €/mq 352,00 e Valore max:€ 495,00

Per un valore medio pari a: **€/mq 423,50.**

Eseguendo la media tra il valore medio OMI ed il valore medio estratto da Requot.com si ha, infine, un valore medio pari a: **€/mq 401,75.**

Secondo operatori di mercato, invece, si ha: **€/mq 757,80-**

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 10%, in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offer-to", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare e della scarsa richiesta per la destinazione d'uso in esame. Tale riduzione non è stata presa in esame da parte esecutata.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: €/mq 757,80;
- Riduzione del 10%: €/mq 75,78
- Valore di mercato unitario medio ridotto **€/mq 682,02**

Vmedio (tra valore OMI e borsini) = **€/mq 541,89**

Da tale valore medio unitario moltiplicato per la superficie utile complessiva ragguagliata dell'immobile si ottiene il valore di mercato:

Vmercato = 776,00 mq x 541,89 €/mq = € 420.503,95

Questo il valore dell'immobile ottenuto con il metodo sintetico-comparativo.

In merito al metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato suggerito da parte esecutata lo scrivente ritiene sia di corretta utilizzazione e per tale motivo approva di operare una media aritmetica tra il risultato appena ottenuto ed il risultato ottenuto dall'avvocato Pace utilizzando quest'ultimo metodo, dopo averne verificato i dati utilizzati ed i calcoli effettuati.

Con il metodo del valore del costo di riproduzione deprezzato parte esecutata ha ottenuto un valore pari a **€ 394.803,41**.

Pertanto si ha:

$$V_m = (\text{€ } 420.503,95 + \text{€ } 394.803,41) / 2 = \text{€ } 815.307,36 / 2 = \text{€ } 407.653,68.$$

Ma a questo valore, l'avvocato Pace dimentica che, al fine di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e di rendere, pertanto, comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, occorre applicare una riduzione rispetto al valore di mercato che per lo scrivente è pari al 15% ottenendo come prezzo a base d'asta del cespite il seguente valore:

$$\text{Prezzo a base d'asta} = \text{€ } 407.653,68 - 15\% \text{ di } \text{€ } 407.653,68 =$$

$$\text{€ } 407.653,68 - \text{€ } 61.148,05 = \text{€ } 346.505,62$$

Prezzo a base d'asta in c.t. = **€ 346.000,00**

Questo quanto dovuto, in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Palermo, 23 aprile 2023

IL C.T.U.

Arch. Ettore Giannitrapani

Si allegano:

1) Note a firma del'avv. Andrea Pace;

2) Valori OMI – Zona semicentrale – espansione centro storico;

3) Requot laboratori;

4) Calcolo valore immobile secondo OMI;

5) Calcolo valore immobile secondo mercato;

6) Attestazioni di invio telematico alle parti della perizia di stima e relativi allegati;

7) Attestazioni di invio telematico alle parti risposta a note critiche e relativi allegati.