TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE *R. Es. n. 492/2018*

PROMOSSA DA

Island Refinancing S.r.l.

(rappresentato dall'Avv. Mario Volante)

CONTRO

[redacted] + 5

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 492/2018

LOTTO 8

"Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.1°,salendo le scale a sx censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 5"

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Giuffrida Grazia

C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

PREMESSA 2

QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 7

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 10

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato... 20

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto 21

QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 22

QUESITO n. 6 verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 22

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 24

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 24

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.... 25

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 25

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 25

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni 26

Ricerca immobili in comparazione. 29

QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 32

CONCLUSIONI 33

ALLEGATI:

A.01 Atto di compravendita del 16.12.1977 Rep. n. 42432 Racc. n. 9360;

A.02 Visura Storica, planimetria, elab. planimetrico ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato Grafico - Planimetria stato di fatto;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione urbanistica;

A.07 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare – Sviluppo del centro urbano;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare - Sviluppo del centro urbano;

****

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 492/2018 promossa da Island Refinancing S.r.l. con sede legale a Milano via Valtellina n. 15/17 C.F. – P.IVA 04078060268 rappresentata e difesa dall'Avv. Mario Volante nei confronti di:

- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted]

- [redacted];
- [redacted].

Tutti debitori in solido della somma di **€ 571.764,13** oltre spese e interessi contrattuali maturati e maturandi gli interessi di mora e spese successive.

Ai debitori venne notificato **l'atto di precetto in data 21.06.2018** e rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **21.07.2018 l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

A.- di proprietà esclusiva di [redacted]

1) Autorimessa in Altofonte (Pa) C.da Salvina s.n.c. al P.T., censita al N.C.E.U. al Fg. 15 p.lla 864 sub 2, di mq. 155;

L'unità immobiliare identificata al succitato punto n. 1 è stata oggetto di sospensione dall'esecuzione poiché acquisito al patrimonio dello Stato nella procedura esecutiva esattoriale n.6419/2016 – giusta ordinanza ex art. 85 D.p.r. n. 602/1973 – dispositivo del G.E. datato 24.06.2019.

2) Terreno in Altofonte (Pa) C.da Fontana Rossa, censito al N.C.T. al Fg. 20 p.lla 91, di are 03.50;

3) Terreno in Altofonte (Pa) C.da Fontana Rossa, censito al N.C.T. al Fg. 20 p.lla 88, di are 01.23;

4) Terreno in Altofonte (Pa) C.da Fontana Rossa, censito al N.C.T. al Fg. 20 p.lla 89, di are 01.58.

5) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 13, di 11 mq.;

6) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 14, di 10 mq.;

7) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 17, di 10 mq.;

8) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 18, di 11 mq.;

9) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 19, di 11 mq.;

10) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 20, di 11 mq.;

11) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 21, di 12 mq.;

12) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 22, di 12 mq.;

13) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 23, di 11 mq.;

14) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 24, di 13 mq.;

15) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 25, di 12 mq.;

16) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 26, di 13 mq.;

17) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 27, di 13 mq.;

18) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 28, di 21 mq.;

19) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 29, di 14 mq.;

20) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 30, di 9 mq.;

21) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 31, di 12 mq.;

22) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 32, di 13 mq.;

23) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 33, di 9 mq.;

24) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 34, di 9 mq.,

25) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 35, di 14 mq.

26) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 36, di 10 mq.;

27) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 37, di 10 mq.;

28) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 38, di 10 mq.;

29) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 39, di 10 mq.;

30) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla

1043 sub 40, di 10 mq.;

31) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 41, di 10 mq.;

32) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 42, di 10 mq.;

33) Autorimessa in Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc al P.T., distinta al N.C.E.U. al Fg. 12 p.lla 1043 sub 43, di 9 mq.;

B.- Di proprietà del sig. [redacted] ***per la quota di 6/12, del sig.*** [redacted] ***per la quota di 4/12 e dei sigg.ri*** [redacted] ***e*** [redacted] ***per la quota di 1/12 ciascuno:***

34) Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.T., censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 2;

35) Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.T., censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 3;

36) Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.2°, censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 6;

37) Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.2°, censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 7;

38) Abitazione in Villini in Altofonte (Pa) Viale Europa n. 64 al P.1° interno Sx, distinta all'N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 4;

39) Abitazione in Villini in Altofonte (Pa) C.da Sopi snc al P.1°, distinta all'N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 5.

C.- Di proprietà dei Sig.ri [redacted] ***per la quota di 3/6 e di*** [redacted] ***,*** [redacted] ***e*** [redacted] ***per la quota***

***di 1/6 ciascuno**:*

40) Abitazione in Altofonte (Pa) Via Tumminello n. 33-35 al P.1°-2°-3°, censita all'N.C.E.U. al Fg. 500 p.lla 849 sub 4 e p.lla 1051 sub 4 graffati, ex scheda 3409/1982.

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data **13.09.2019** ai nn. di R. Gen. 34255 R. Part. 26033, rettificato in data **18.09.2019** ai nn. R. Gen. 34763 R. Part. 26431.

Agli atti non risultano depositati altri ***ricorsi per intervento.***

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dr. Gallegra Francesco** con dispositivo del **25.06.2019** nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, che prestava giuramento di rito in data **01.07.2019** accettando e depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, al fine di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Circa i quesiti posti dal G.E. il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue.

****

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

In ordine al **primo profilo** inerente i **"diritti reali pignorati"** si precisa che il diritto reale corrisponde all'atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con compravendita del 16.12.1977 rogata dal Not. Francesco Catania Rep. n. 42432 - Racc. n. 9360 trascritto il 10.01.78 ai nn. 10922-93/840-41 e registrato a Palermo il 04.01.1978 al n. 371 ([redacted] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ed [redacted] per la quota di 1/2) *(Cfr. Allegato n.1)* e la denuncia di successione n. 2476 del

01.02.11 vol. n. 9990 – trascritta il 07.10.2013 nn. 33723/44751 (successione in morte [redacted] in favore [redacted], [redacted] e [redacted]).

Diritti reali dell'esecutato:

- [redacted] Proprietà per 6/12;
- [redacted] Proprietà per 4/12;
- [redacted] Proprietà per 1/12;
- [redacted] Proprietà per 1/12.

In ordine al **secondo profilo** inerente i **"beni pignorati"** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché la visura catastale storica:

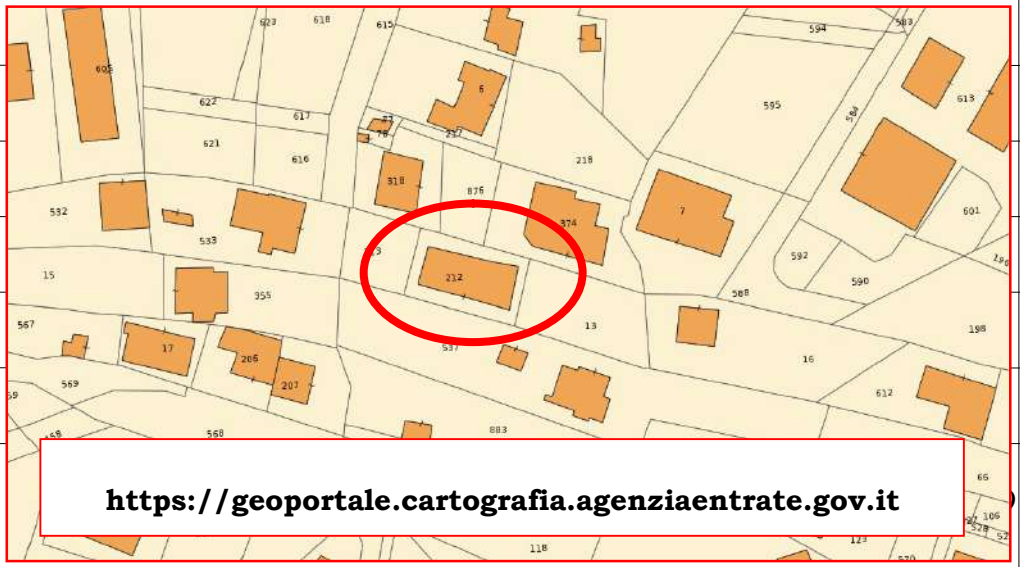
- Comune censuario: Altofonte
- Ubicazione: Contrada Sopi (Viale Europa toponomastica comunale);
- Foglio: 20
- Particelle: 212
- **Sub.: 5**

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali è emerso che il bene oggetto di pignoramento ha subito variazioni catastali sostanziali, in quanto ad oggi

l'unità risulta conforme sotto il profilo catastale.

Durante le operazioni peritali non è emersa alcuna difformità con il raffronto dell'estratto di mappa catastale *(Cfr. Allegato n.2)*. Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche tipologia del bene staggito non si rilevano difformità sulla sagoma del fondo come da allegato estratto web.

http://www.geolive.org/mappe/



Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini *(Cfr. allegato n. 2):*

- *Nord con altra u.i. censita al F.G. 20 p.lla 876*
- *Est con altra u.i. censita al F.G. 20 p.lla 13;*
- *Ovest con altra u.i. censita al F.G. 20 p.lla 213;*
- *Sud con altra u.i.u censita al F.G. 20 p.lla 537.*

****

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

Lotto n. 2:

"Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.1°,salendo le scale a sx censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 5".

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Altofonte, più precisamente in Viale Europa nella zona sud della cittadina più precisamente all'altezza del civico 64. *(Cfr. allegato n. 3)*

Altofonte è un comune italiano di 10.140 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, non molto distante dal capoluogo, circa 12 km, è situato alle pendici del monte Moarda, e si affaccia sulla vallata chiamata "Conca d'Oro". Prevalentemente collinare, il territorio si presta bene alla coltivazione estensiva di olivi e alberi da frutto come nespole, ciliegie ed agrumi. Sul territorio è presente un affluente del fiume Oreto; è possibile osservare il torrente

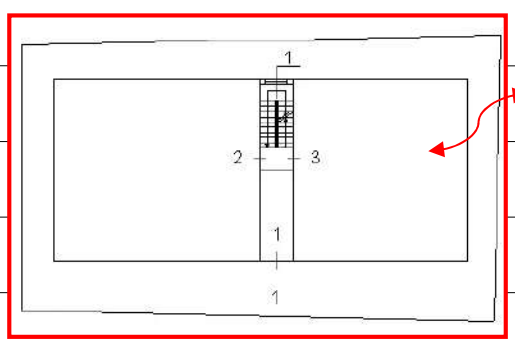
nei pressi di Via Piano Modicano, Via IV Novembre e in prossimità del campo sportivo "Don Pino Puglisi".

Il centro del comune è ricordato per essere stato residenza e centro di caccia del re normanno Ruggero II, e da ciò prese il nome di Parco (Parcu) in uso fino al 1930 e poi cambiato in Altofonte. Fino agli anni trenta il comune era dotato di una propria stazione ferroviaria (collocata in Via Case Stazione, poco lontana dal campetto di calcio), facente parte della vecchia linea ferroviaria a scartamento ridotto che, dalla Stazione di Palermo Lolli, giungeva fino a Camporeale, mai entrata in funzione poiché con la caduta del Fascismo non fu mai conclusa la posa dei binari. Oggi, la cosiddetta "Linea Ferrata", trasformata in strada a doppio senso, unisce Altofonte con alcuni comuni limitrofi. La cosiddetta SP 18, interrotta a causa di uno smottamento accorso nell'aprile del 2013 in seguito ad un violento nubifragio, nella primavera del 2015 è stata ripristinata ed aperta al traffico veicolare, garantendo un percorso alternativo e più veloce alla SS 624 per raggiungere il comune montano di Piana degli Albanesi e gli altri limitrofi. Attualmente il comune è servito da tre diverse compagnie di trasporti urbani su gomma: AST e AMAT che collegano rispettivamente Altofonte, la frazione di Piano Maglio con Palermo la prima; Piano Maglio, Villagrazia e la stazione centrale di Palermo la seconda. Invece le Autolinee Giordano collegano Altofonte con Monreale, grazie allo svincolo sulla S.S.624 Altofonte è facilmente raggiungibile da Palermo. L'edificio, di cui fa parte integrante l'immobile, è costituito da tre elevazione fuori terra con struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e una copertura a falde rifinita con uno strato di tegole; nella sua interezza risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 116,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

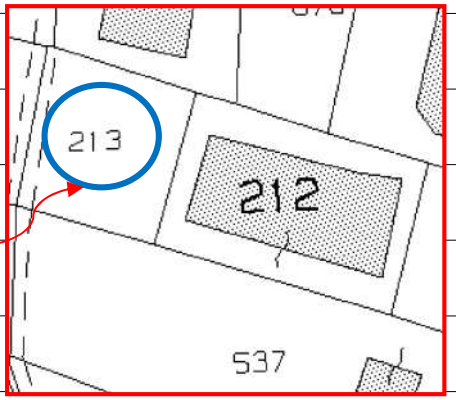
- Superficie coperta di circa mq 110,00;
- Mq 5,28 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del balcone di piano primo, valutate con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – superficie effettiva mq 17,60;
- Mq 1,08 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del ripostiglio di piano primo, valutate con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – superficie effettiva mq 3,60.

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, dall'accesso posto in prospicenza la pubblica via un cancello in ferro permette l'ingresso allo spiazzo antistante che risulta di proprietà aliena, la p.lla 213, intestata a soggetti terzi non ricadenti all'interno della procedura di esecuzione immobiliare, oltrepassata la suddetta p.lla si giunge all'area condominiale del fabbricato (sub.1 B.N.C.N.(corte e androne scala) comune ai subb. 2,3,4,5,6,7) .



Stralcio dell'elaborato planimetrico cata-

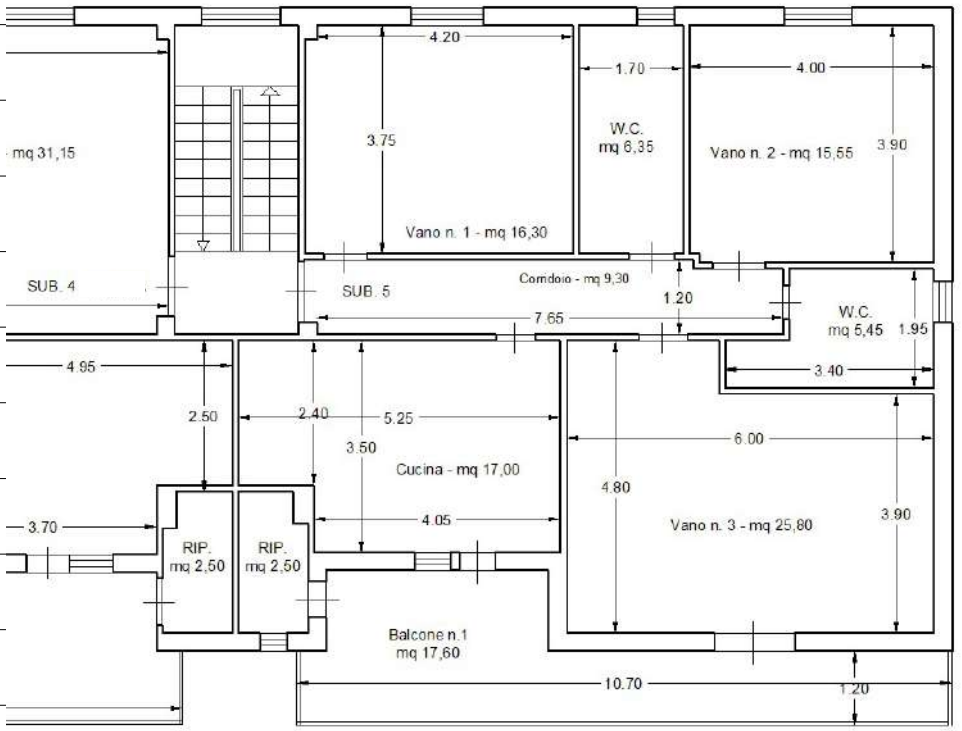
[redacted]



L'accesso all'unità immobiliare, di forma rettangolare, avviene tramite l'androne condominiale (sub.1), varcata la soglia d'ingresso dell'androne una rampa di scale conduce al primo piano dell'edificio ove è ubicata l'unità.

Varcata la soglia d'ingresso, si accede al corridoio che disimpegna l'unità, sul lato sinistro si trovano le camera da letto e un servizio igienico, mentre sul lato destro trova ubicazione la zona giorno, cucina con annesso balcone ove è stato ricavato un piccolo ripostiglio esterno, e la zona living oltre il secondo servizio igienico, – l'immobile è definito in ogni sua parte, versa buone condizioni di manutenzione e conservazioni.

Planimetria stato di fatto *(Cfr. allegato n.4)*



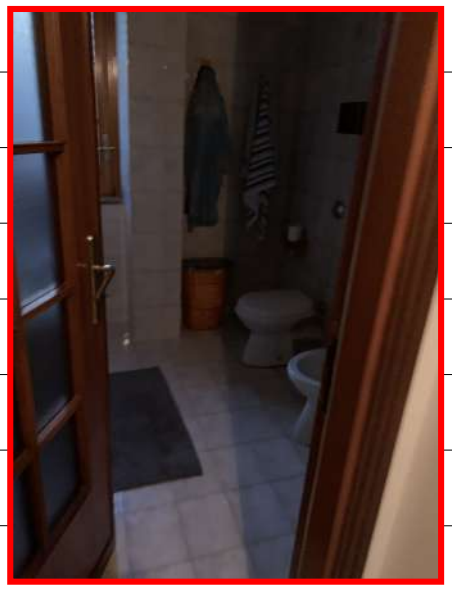
Report Fotografico *- (Cfr. allegato n. 5)*

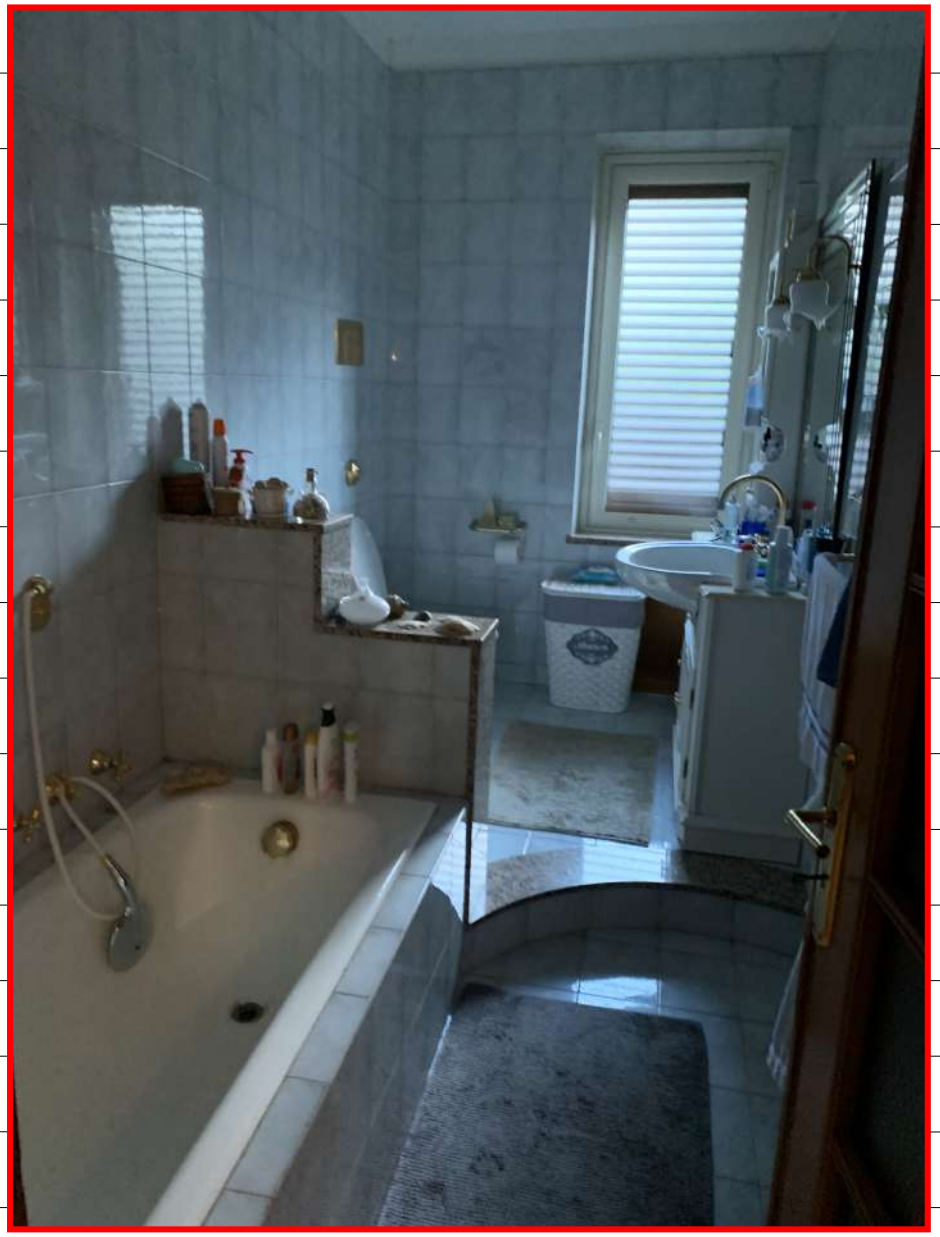
Ingresso da Viale Europa n. 64

La linea tratteggiata rossa indica il confine tra la p.lla 213 (intesta a soggetti terzi alla procedura) e 212 (in testa agli esecutati)

Ingresso condominiale dall'aera comune esterna e scala di accesso ai piani dell'edificio (sub. 1)

Ingresso all'unità immobiliare oggetto della presente





Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni: i prospetti risultano definiti con intonaco di tipo civile in buono stato di conservazione e manutenzione;

- ***Rivestimenti interni:*** le pareti e i soffitti risultano rifiniti;

***Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica*:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, l'impianto non è apparentemente corrispondete alla normativa vigente;

- ***Impianto idrico-sanitario:*** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- ***Impianto di climatizzazione:*** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- ***Impianto di alimentazione del gas:*** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- ***Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:*** L'impianto è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

A parere dello scrivente gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione, per cui non necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: ///;

Principali dotazioni condominiali:

area comune identificata al sub. 1 per l'accesso all'unità immobiliare;

Attestato Di Prestazione Energetica:

a seguito della ricerca effettuata sul portale siciliano dell'energia "Sinergia" non **risulta presente** nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

****

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Altofonte (Codice A239) Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 20 Particella: 212 Sub. 4 – Abitazione in villino

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 31/10/2008 protocollo n. PA0500366 in atti dal 31/10/2008 variazione di classamento (n. 22674.1/2008);
- variazione del 31/10/2007 protocollo n. PA0574537 in atti dal 31/10/2007 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 31339.1/2007);
- variazione del 06/09/2000 protocollo n. 482099 in atti dal 06/09/2000 variazione di ufficio- variazione di classamento (n.

13378.1/2000);

- Classamento Automatico del 19/02/1988 in atti dal 12/02/1992 (n. 32146/1988);
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Durante le operazioni peritali svolte il 17.01.2020, alla presenza dell'Avv. Fabio Maggiore Custode della procedura in oggetto, si procedeva all'inizio delle operazioni peritali di rito presso l'immobile oggetto della presente relazione, il sottoscritto eseguiva un primo sopralluogo esplorativo dei luoghi ed un accurato rilievo metrico e fotografico, **non si sono riscontrate discrasie** tra lo stato reale dei luoghi, i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria e la planimetria catastale in atti depositata presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Palermo, inoltre risulta presente in banca dati sia l'elenco subalterni sia l'elaborato planimetrico. (Cfr. allegato n. 06)

****

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

"Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.1°,salendo le scale a sx censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 5", confina *Nord con altra u.i. censita al F.G. 20 p.lla 876, ad Est con altra u.i. censita al F.G. 20 p.lla 13, Ovest con altra u.i. censita al F.G. 20 p.lla 213 e a Sud con altra u.i.u censita al F.G. 20 p.lla 537;* l'edificio di cui fa parte integrante l'unità immobiliare risulta edificato in assenza di concessione edilizia, successivamente veniva rilasciata a seguito d'istanza di sanatoria la Connessione Edilizia in Sanatoria n. 19/2012 del 12.07.2012; l'intero fabbricato risulta ad oggi privo della Segna-

lazione Certificata di Agibilità.

****

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

"Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.1°,salendo le scale a sx censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 5" **-** l'immobile è pervenuta alla parte esecutata per mezzo dell'atto compravendita del 16.12.1977 rogata dal Not. Francesco Catania Rep. n. 42432 - Racc. n. 9360 trascritto il 10.01.78 ai nn. 10922-93/840-41 e registrato a Palermo il 04.01.1978 al n. 371 ([redacted] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ed [redacted] per la quota di 1/2) con il quale acquistavano il fondo rustico ove è stato realizzato il fabbricato, e la denuncia di successione n. 2476 del 01.02.11 vol. n. 9990 – trascritta il 07.10.2013 nn. 33723/44751 - (successione in morte [redacted] in favore di [redacted], [redacted]).

****

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altofonte a mezzo pec in data 28.01.2020.

Successivamente, in data 15.06.2020, veniva rilasciato copia del fascicolo edilizio dell'intero fabbricato ove è sito l'immobile oggetto della presente; va considerato che il tempo trascorso tra la richiesta e l'evasione della pratica

ha sofferto del periodo di lockdown, dovuto all'emergenza sanitaria Covid-19 che ha investito l'intero Paese, stante ciò è stato possibile solamente nella data di cui sopra poter eseguire un accesso in sicurezza presso li Comune di Altofonte.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che *:*

- il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo, solo successivamente veniva richiesta la concessione edilizia in sanatoria con **istanza ai sensi della L. n. 47/85 assunta dal Comune di Altofonte con prot. n. 10029 e 10030 datate 01.12.86**, a seguito dell'istruttoria della pratica di sanatoria il Settore n. 6 - Servizio Sanatoria Edilizia del Comune di Altofonte rilasciava la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19/2012 del 12.07.12.**

La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19/2012 del 12.07.12 riguarda le unità immobiliari identificate al NCEU foglio 20 p.lla 20:

- sub. 2 - unità immobiliare ad uso non residenziale al piano terra in corso di costruzione;
- sub. 3 - unità immobiliare ad uso non residenziale al piano terra in corso di costruzione;
- sub. 4 - unità immobiliare abitativa al piano primo, vani 7, cat. A/7;
- **sub. 5 - unità immobiliare abitativa al piano primo, vani 5,5, cat. A/7;**
- sub. 6 - unità immobiliare abitativa al piano secondo in corso di costruzione;
- sub. 7 - unità immobiliare abitativa al piano secondo in corso di costru-

zione;

con la clausola che:

[Omissis…]*i lavori di completamento dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi dell'art. 36 della L.R. n.71/78 del 27.12.1978.* [Omissis…]

In considerazione di quanto riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19/2012, per quanto attiene l'ultimazione dei lavori si potuto constatare che ad oggi l'unità risulta definita in ogni sua parte sia sotto il profilo edilizio sia impiantistico,

Al fine di rendere conforme l'intero edificio si dovrà inoltre procedere alla redazione della partica edilizia inerente l'agibilità; in particolare si dovrà presentare presso il SUE Sportello unico per l'Edilizia del Comune di Altofonte la pratica **SCA Segnalazione certificata di Agibilità** art. 24, del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera 1), del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222, l'importo comprensivo dei diritti d'istruttoria comunali e l'onorario dovuto al tecnico incaricato per il completamento della pratica edilizia sopra esposta, sarà pari ad **€ 2.500,00 (Valore C)**

****

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

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta in uso all'esecutato e al suo nucleo familiare (*Cfr. allegato 07*)

****

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

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica delle trascrizioni non rinve-

nendone altre, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziali civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici.

Non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

****

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente risulta essere al di fuori delle aree di proprietà demaniali cosi come constatato dalla documentazione in urbanistica riscontrata a seguito dell'accesso atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Altofonte.

****

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dal controllo eseguito il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risultano affrancazione da tali pesi ed il bene del debitore pignorato risulta di proprietà e non attiva alcuna natura concessori in virtù degli istituti sopra richiamati. Dall'ispezione catastale non è infatti emerso alcuno titolo costitutivo di diritto pubblico e privato.

****

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto appurare:

- che non risultano delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- che non risultano presenti eventuali spese straordinarie;
- non sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

****

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il ***valore di mercato*** *dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla

scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2021**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ***abitazioni in villini,*** utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di ***€ 495,00/mq*** ad un massimo di ***€ 740,00/mq*** *(cfr. allegato n. 08).*

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;

- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- dalle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare Sviluppo del centro urbano abitazioni in stabili di seconda fascia riporta un prezzo minimo di 422,74 €/mq - un prezzo massimo di 683,66 €/mq – prezzo medio 553,20 €/mq Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 700,00

Superficie commerciale lorda di mq = 116,00

Prezzo unitario = € 700,00

Si ottiene :

mq 116,00 x € 700,00 = **€ 81.200,00 Valore B**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti[1]:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (21 - 40 anni - stato buoni - edificio medio): 0,80;
- Coeff. di sicurezza per edifici e/o complessi a elevato grado di sicurezza (recinzione): 1,10;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- costo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'u.i.u. **S.C.A. Segnalazione certificata di Agibilità** pari a **2.500,00 Valore A;**

[1] Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole 24Ore"

- costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad **€ 250,00 (Valore C);**

Valore B x 0,80 x 1,10 - Valore A - Valore C =

81.200,00 x 0,80 x 1,10 - 2.500,00 -250,00 = **68.706,00 €**

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

Valore Unità – 15% =

68.706,00 € – 15%= € 58.400,10

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 58.500,00 €

****

Ricerca immobili in comparazione.

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di sti-ma dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei compara-

bili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizato	SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilievato da agenzia
https://www.immobiliare.it/annunci/88374463/	Villino	1	Normale	12-24 mesi	126,00	€ 125.000,00	€ 992,06	€ 793,65
~~https://www.immobiliare.it/annunci/88374463/~~	~~Villino~~	~~1~~	~~Normale~~	12-24 mesi	~~100,00~~	~~€ 110.000,00~~	~~€ 1.100,00~~	~~€ 880,00~~
https://www.immobiliare.it/annunci/75280560/	Villino	1	Ristrutturare	12-24 mesi	100,00	€ 120.000,00	€ 1.200,00	€ 960,00

VALORE UNITATARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.200,00	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.097,35	€ 877,88
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.097,35			
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.100,00			

DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO

Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2020.

Fascia: Suburbana
Zona: Svilippo del centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili		Destinazione: Residenziale		
		Valore Mercato (€/mq)		Superficie
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX	(L/N)
Abitazioni civili	Normale	495,00 €/mq	740,00 €/mq	L

Borsino Immobiliare

Abitazioni civili	Abitazioni in stabili media fascia			Quotazioni & Rendimenti 2021
	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo	
	~~422,74 €/mq~~	~~553,20 €/mq~~	~~683,66 €/mq~~	

*** Tempo vendita ipotizato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio**

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate. Valore minimo di comparazione pari ad 1.097,35 € applicando uno sconto contrattazione 20%

1.097,35 € - 20% =

Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 20 Particella 212 sub. 5 - Appartamento	1	110,00 mq.	1,00	110,00 mq.	877,88 €/mq.	€ 96.567,20	€ 877,88
Foglio 20 Particella 212 sub. 5 - Balcone	1	17,60 mq.	0,30	5,28 mq.	877,88 €/mq.	€ 4.635,23	€ 263,37
Foglio 20 Particella 212 sub. 5 - Appartamento	1	3,60 mq.	0,30	1,08 mq.	877,88 €/mq.	€ 948,11	€ 263,37
		127,60 mq.		**116,36 mq.**		**€ 102.150,54**	

VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI in c.t.	**€ 102.500,00**

	CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE	% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	**-5,00%**	-€ 5.125,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	**-5,00%**	-€ 5.125,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	**-5,00%**	-€ 5.125,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	**0,00%**	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	**-5,00%**	-€ 5.125,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	**0,00%**	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'	**-10,00%**	-€ 10.250,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE	**0,00%**	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'	**0,00%**	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE **DIFFORMITA' URBANISTICA SCA**	**-5,00%**	-€ 5.125,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA		**-35,00%**	**-€ 35.875,00**

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)	**575,80 €/mq.**	**€ 67.000,00**

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo" , rilevando immobili similari, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **– 35,00 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.**

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi **€ 67.000,00 (Metodo 2)**.

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il **Valore** dell'unità resta determinato:*

Valore Unità – 15% = € 67.000,00- 15%= 56.950,00 €

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato

(Metodo 1+ Metodo 2) /2 =

(*58.500,00 €* + 56.950,00 €)/2=

57.725,00 € in c.t. 58.000,00 €

****

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

Per quanto attiene il presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procedera in tal senso.

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	***CONSISTENZA***	***VALORE***
	sup. comm. lorda	***STIMATO***
"Unità immobiliare in Altofonte (Pa) C.da Sopi al P.1°,salendo le scale a sx censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 5"	***Mq* 116,00**	**58.000,00 €**

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, lì 30 Ottobre 2021

L'esperto estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa