Studio di Ingegneria
Ing. Agrusa Salvatore

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]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 492/2018

LOTTO N.1

"Piena proprietà di Fondo rustico sito nel Comune di Altofonte censito al N.C.T. al foglio 20 p.lle 88-89-91 per una superficie catastale di are 06 ca 31"

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Giuffrida Grazia

C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa

Sede legale ed operativa Via Damiani Almeyda n. 5 • 90141 Palermo (PA) • P.Iva 04817930821
Tel. +39 3477258898 • e-mail :studioagrusa@gmail.com – p.e.c. Salvatore.agrusa@ordineingpa.it

SOMMARIO

PREMESSA 2

QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 8

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 11

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato... 16

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto..... 17

QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 18

QUESITO n. 6 verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 18

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 20

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 20

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.... 20

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 21

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 21

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni 21

QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 25

CONCLUSIONI 26

ALLEGATI:

A.01 Atto di Compravendita del 13.06.90 Rep. n. 43614 - Racc. n. 844;

A.02 Visura Storica ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Dossier fotografico;

A.05 Documentazione urbanistica – Certificato di destinazione urbanistica;

A.06 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare ;

A.10 Ricevuta trasmissione perizia alle parti.

****

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]

I quali sono 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.;

Le unità immobiliari identificate dai punti 5 al 33 sono state oggetto di sospensione dall'esecuzione immobiliare, giusto dispositivo emesso dal G.E. datato 15.05.2020.

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] **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;

L'unità immobiliare identificata al succitato punto n. 36 risulta in uso all'esecutata** [redacted] **al suo nucleo familiare - per tanto oggetto di sospensione dalla procedura esecutiva cosi come disposto dall'art. ter della L. n. 27 del 24.04.2020, al fine di contenere gli ef-

fetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19;

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;

L'unità immobiliare identificata al succitato punto n. 38 risulta in uso all'esecutato [redacted] al suo nucleo familiare per tanto oggetto di sospensione dalla procedura esecutiva cosi come disposto dall'art. ter della L. n. 27 del 24.04.2020, al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19;

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.

L'unità immobiliare identificata al succitato punto n. 39 risulta in uso all'esecutato [redacted] al suo nucleo familiare per tanto oggetto di sospensione dalla procedura esecutiva cosi come disposto dall'art. ter della L. n. 27 del 24.04.2020, al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

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

L'unità immobiliare identificata al succitato punto n. 40 risulta in uso all'esecutato [redacted] - per tanto oggetto di sospensio-

ne dalla procedura esecutiva cosi come disposto dall'art. ter della L. n. 27 del 24.04.2020, al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19;

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 l'Atto di Compravendita del 13.06.1990 rogata dal Not. Leoluca Crescimanno Rep. n. 43614 - Racc. n. 7844 trascritto il 19.06.1990 ai nn. 18698/25054 e registrato a Palermo nel 1990 al n.7341 *(Cfr. Allegato n. 1).*

Diritti reali dell'esecutato: proprietà per la quota di 1000/1000 - [redacted]

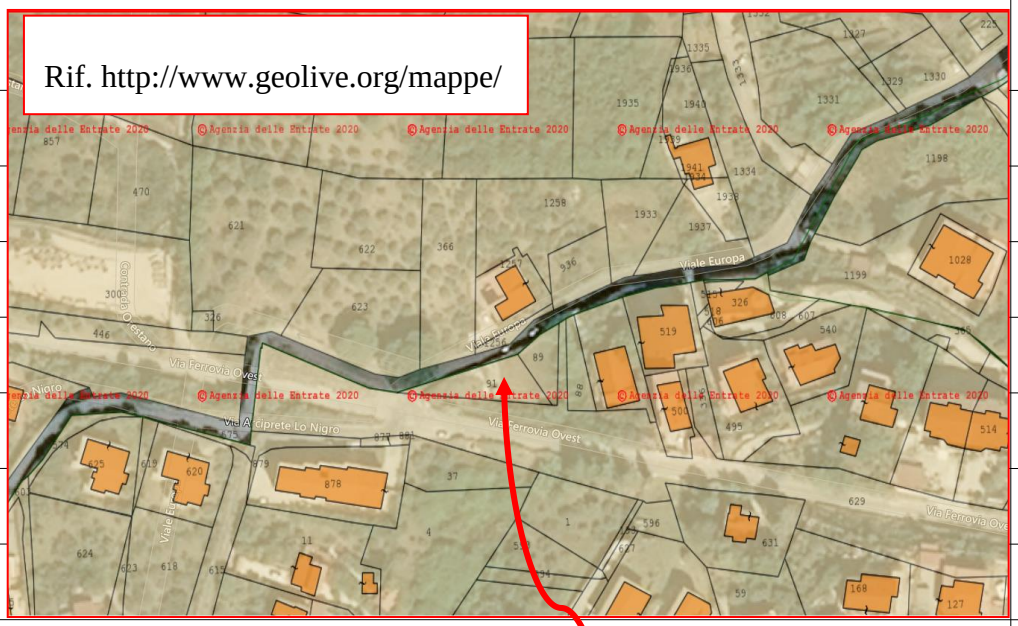
In ordine al secondo profilo inerente i **"beni pignorati"** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché la visura catastale storica:

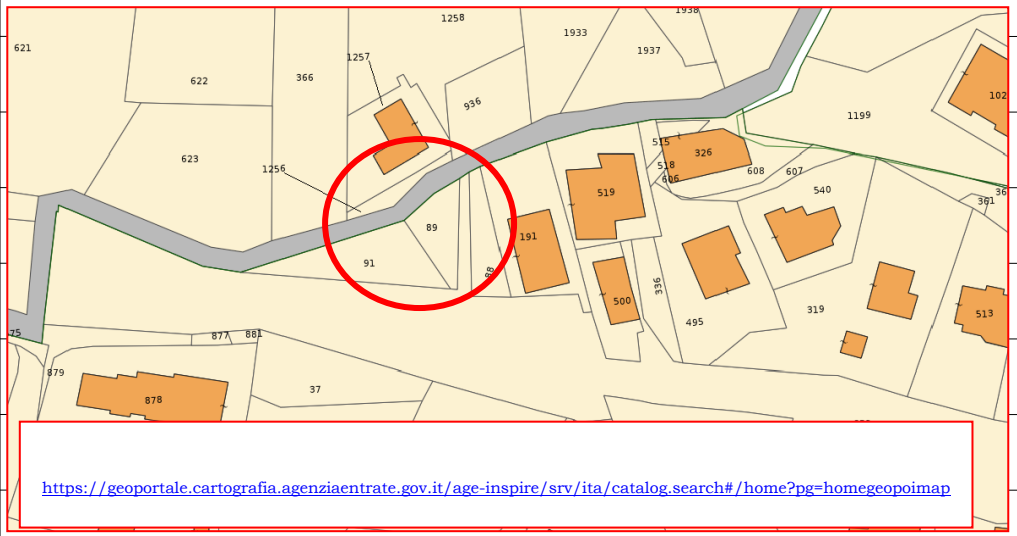
- Comune censuario: Altofonte
- Ubicazione: // ;
- Foglio: 20
- Particelle:
    - 88 Vigneto di classe 2°;
    - 89 Vigneto di classe 2°;
    - 91 seminativo arboreo di classe 2°.

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 non sostanziali.

Durante le operazioni peritali non sono emerse difformità con il raffronto dell'estratto di mappa catastale rilasciato dall' Agenzia delle Entrate e lo stato dei luoghi stante la tipologia del bene staggito, all'interno del lotto era presente una piccola struttura in lamiera in mediocre stato di conservazione dalle dimensioni del tutto irrisorie. *(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.





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 la pubblica "Viale Europa"*
- *Est con altra u.i.u censita al F.G. 20 p.lla 191;*
- *Ovest con la pubblica via Ferrovia est - censita al F.G. 20 p.lla 629;*
- *Sud con la pubblica via Ferrovia est - censita al F.G. 20 p.lla 629.*

****

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

Lotto n. 1:

"Piena proprietà di Fondo rustico sito nel Comune di Altofonte censito al N.C.T. al foglio 20 p.lle 88-89-91 per una superficie catastale di are 06 ca 31"

Il fondo rustico oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Altofonte, nella zona di espansione sud della cittadina più precisamente tra lo svincolo della via ferrovia Est e il Viale Europa (*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. Il fondo rustico di forma pressoché trapezoidale è composto:

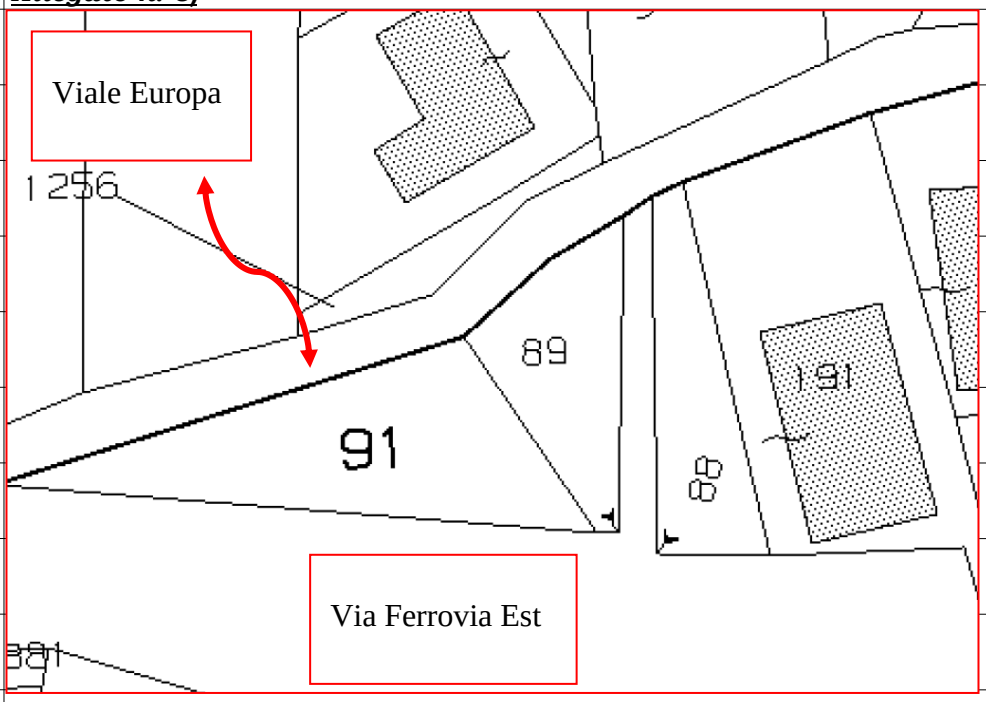
- P.lla 88 superficie catastale di are 01 ca23;
- P.lla 89 superficie catastale di are 01 ca 58;
- P.lla 91 superficie catastale di are 03 ca 50;

per un estensione totale di are 06 ca 31 che corrispondono a mq. 631,00

Le particelle che compongono il lotto risultano attigue tra loro ed hanno accesso dalla strada comunale, risultano ubicate su un declivio naturale poste a livelli differenti in considerazione dell'orografia del territorio; il fondo rustico risulta interamente recintato con rete metallica e paletti in ferro; e non sono

presenti alberi ma va considerato in totale stato di abbandono con la presenza di piante infestanti.(*Cfr. allegato n. 4).*

Estratto di mappa catastale del fg. 20 del Comune di Altofonte (Cfr. Allegato n. 3)



Estratto di mappa catastale del fg. 20 del Comune di Altofonte

Report Fotografico *- (Cfr. allegato n. 4)*

Ingresso
al fondo rustico

Confine su Viale Europa

Confine su Via Ferrovia Est

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 Terreni:

Foglio: 20 Particella: 88 Sub. //– Vigneto

Variazioni catastali che hanno interessato il fondo rustico:

- non ha subito ne variazioni di consistenza catastale ne sono stati prodotti atti di aggiornamento geometri dall'istituzione dell'impianto meccanografico (08.03.1988).

Foglio: 20 Particella: 88 Sub. //– Vigneto di cl. 2°

Variazioni catastali che hanno interessato il fondo rustico:

- non ha subito ne variazioni di consistenza catastale ne sono stati prodotti atti di aggiornamento geometri dall'istituzione dell'impianto meccanografico (08.03.1988).

Foglio: 20 Particella: 89 Sub. //– Seminativo arboreo di cl. 2°

Variazioni catastali che hanno interessato il fondo rustico::

- non ha subito ne variazioni di consistenza catastale ne sono stati prodotti atti di aggiornamento geometri dall'istituzione dell'impianto meccanografico (08.03.1988).

In data 17.01.2020, si procedeva all'inizio delle operazioni peritali di rito presso i fondi rustici oggetto della presente relazione, congiuntamente al Custode - Avv. Fabio Maggiore ed alla presenza dell'esecutato, il sottoscritto eseguiva un primo sopralluogo esplorativo ed un accurato rilievo fotografico.

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e l'estratto di mappa, essendo non sono emerse delle difformità.

****

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

"***Piena proprietà di Fondo rustico sito nel Comune di Altofonte censito al N.C.T. al foglio 20 p.lle 88-89-91 per una superficie catastale di are 06 ca 31***"" confinano:

- *Nord con la pubblica "Viale Europa"*
- *Est con altra u.i.u censita al F.G. 20 p.lla 191;*
- *Ovest con la pubblica via Ferrovia est - censita al F.G. 20 p.lla 629;*
- *Sud con la pubblica via Ferrovia est - censita al F.G. 20 p.lla 629.*

Il fondo rustico sito nel territorio comunale di Altofonte ha una forma pressoché trapezoidale, posto in un declivio naturale per l'orografia del terreno; sotto il profilo urbanistico il fondo rustico ricade all'interno della Zona Omogena Territoriale di P.R.G. vigente nel Comune di Altofonte: **Zona B2 - art. 22 - zona omogenea di tessuto urbano di completamento edilizio con annesso vincolo sismico e paesaggistico.**

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

"Piena proprietà di Fondo rustico sito nel Comune di Altofonte censito al N.C.T. al foglio 20 p.lle 88-89-91 per una superficie catastale di are 06 ca 31"

Il fondo rustico è pervenuto alla parte esecutata per mezzo dell'Atto di Compravendita del 13.06.1990 rogato dal Not. Leoluca Crescimanno Rep. n. 43614 - Racc. n. 7844 trascritto il 19.06.1990 ai nn. 18698/25054 e registrato a Palermo nel 1990 al n.7341.

****

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

Considerato la tipologia del bene oggetto della presente relazione di stima si è provveduto a richiedere per mezzo p.e.c. in data 13.02.2020 al Comune di Altofonte Ripartizione Settore Urbanistica il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per le p.lle in oggetto. A seguito della trasmissione della richiesta formulata, quest'ultima veniva assunta al prot. n. 1660/20.

Successivamente, in data 15.06.2020, veniva rilasciato il suddetto certificato da parte dell'amministrazione competente, 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 il Comune di Altofonte.

Il Fondo Rustico oggetto della presente ricade all'interno della Zona Omeoge-

na Territoriale di PRG definita: "**art. 22 - *zona omogenea di tessuto urbano di completamento edilizio B2" con annesso vincolo sismico e paesaggistico*** – si applicano le norme dell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione.

Art. 22 Zona omogenea di tessuto urbano di completamento edilizio B2 1. Trattasi di tessuto urbano dove l'edificazione è avvenuta con tipologie edilizie a palazzina o villetta residenziale. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto. 2. If = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc./mq.; 3. Si applicano le norme dell'art. 21. 4. Per le aree libere o per lotti oltre i 1.000 mq., sempreché sia stata verificata l'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, è ammesso l'intervento edilizio diretto subordinato alla presentazione di un progetto di massima dell'intera area non edificata, redatto da tecnico abilitato, che prenda in esame anche il contesto urbano limitrofo; detto progetto dovrà contenere lo studio planovolumetrico dell'insieme con tutti i dati metrici e parametrici necessari ad individuare l'intervento e le sue fasi di attuazione nel tempo. 5. Il progetto di massima dell'insieme, sottoscritto con firma autenticata nei modi di legge da tutte le Ditte interessate all'edificazione nell'area, è approvato dalla C.E. preliminarmente o contestualmente all'esame del progetto esecutivo relativo anche ad un solo edificio, e costituirà riferimento di norma per l'edificazione successiva. 6. Può essere richiesto da parte di una delle ditte interessate all'area l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. In questo caso gli oneri derivanti dalla redazione del P.P.E. saranno a carico della Ditta richiedente con diritto di rivalsa nel caso in cui le altre Ditte interessate utilizzino il P.P.E. 7. La Zona Omogenea Territoriale B2 n.4, - con esclusione dell'area relativa alle particelle catastali nn. 42, 193, 250, 251,e 252 del foglio di mappa n.12, individuata in cartografia con B2/4 con asterisco, di cui alla richiesta di Concessione edilizia del 18.02.2003 - viste le sue caratteristiche peculiari

geomorfologiche e di accessibilità, nonché il suo inserimento come area libera residua all'interno del tessuto urbano storico e recente, verrà attuata esclusivamente con un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che detterà specifiche norme e prescrizioni. (Cfr. allegato n. 5)

****

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

Stato di possesso: il fondo risulta in uso all'esecutato. *(Cfr. allegato n. 6)*

****

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 rinvenendone 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.

****

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 **2° sem. 2019**.

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.

Per la determinazione del valore del lotto di terreno sono state valutate le sue potenzialità edificatorie, il valore dell'edificabile in base ad i parametri urbanistici, l'incidenza del valore dell'area, nonché la percentuale media di permuta.

Calcolando il volume massimo realizzabile (V. Max.) all'interno del lotto di terreno si ottiene:

Superficie Lotto di terreno x Indice di edificabilità territoriale (It)

mq 631,00 * 1,5 mc/mq = 946,50 mc (V. massima consentita)

Rispettando i parametri definiti dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 - *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.* – **la potenzialità edificatoria del lotto è a seguito dello studio della norma urbanistica viene confermata,** in particolare è possibile sviluppare un edificio per civile abitazione rispettando le distane minime sia dal fronte stradale sia da edifici limitrofi. Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato, **è stato utilizzato il valore di trasformazione**, considerando la tipologia relativa di **abitazione di tipo civile**, utilizzando tale tipologia con **stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un **minimo** di **€ 520,00/mq** ad un **massimo** di **€ 770,00/mq**. *(cfr. allegato n. 08)*, inoltre dalle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in

riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare Sviluppo del centro urbano riporta un prezzo **minimo di 510,00 €/mq** per immobili ubicati in zone di minor pregio e un **prezzo massimo di 695,00 €/mq** in zone di maggior pregio – **prezzo medio 603,00 €/mq** *(cfr. allegato n. 9)*. Alla luce di quanto sopra esposto, i margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, e per di più di nuova costruzione, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 732,50/mq, della **percentuale media di permuta** applicata nella zona in oggetto pari al **20%** al netto di ogni onere e costo e altresì, ponendo a carico del permutante tutte le spese per la progettazione dell'opera, si ottiene:

- MC realizzabili: 946,50;
- Altezza media interpiano 3,00 ml;
- Percentuale valore in permuta 20% della cubatura realizzabile;
- Prezzo unitario = € 732,50 al mq
- Lavori di demolizione inerenti la piattaforma in c.l.s. posta all'interno del lotto, nonché la dismissione della struttura precaria si stima un importo a corpo ad € 3.000,00 **(Valore A)**

Si ottiene :

V. Max. x H ml x % premuta x Valore €/Mq –Valore A

946,50 mc /3,00 ml x 20% x € 732,50 - 3.000,00 = € 43.220,75

*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% =

43.220,75 **– 15% = 36.737,64 €**

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide le 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 37.000,00 (leggasi euro trentasettemila/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***
"Piena proprietà di Fondo rustico sito nel Comune di Altofonte censito al N.C.T. al foglio 20 p.lle 88-89-91 per una superficie catastale di are 06 ca 31"	***Mq* 631,00**	**€ *37.000,00***

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 17 Luglio 2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa