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 5.2

"Posti auto siti nel Comune di Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc identificati al N.C.E.U. al Fg.12 p.lla 1043 sub. 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34

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... 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..... 18

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. 19

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 25

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 25

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.... 26

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 26

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 26

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni 27

QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 30

CONCLUSIONI 31

ALLEGATI:

A.01Atto di Compravendita del 25.03.1993 Rep. n. 52114 Racc. n. 10170;

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

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato Grafico;

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;

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]

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

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] 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] 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] 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 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;

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.

Si precisa che a seguito del verbale di udienza del 23.11.2020 il G.E. autorizza il sottoscritto a procedere al deposito della relazione di stima mediante l'individuazione di lotti singoli e in subordine alla stesura di un unico lotto in considerazione della tipologia dei beni staggiti; pertanto si è provveduto a redigere quanto disposto dal G.E., ma con l'eccezione di creare tre blocchi in seno alla disposizione dei posti auto all'interno del fabbricato, escludendo la valutazione del lotto singolo in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi per come si dirà di seguito.

****

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 coinci-

de con l'atto di compravendita del 13.06.1990 rogato dal Not. Leoluca Crescimanno Rep. n. 52114 - Racc. n. 10170 trascritto il 06.04.1993 ai nn. 13595/10320 e registrato a Palermo il 14.04.1993 al n.4432-1/V – con il quale la [redacted] divenne proprietaria dei fondi rustici, dove successivamente a seguito di rilascio di concessione edilizia è stato edificato il complesso edilizio di due corpi di fabbrica con relative pertinenze, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente *(Cfr. Allegato n.1)*

Diritti reali dell'esecutato:

- Divim Costruzioni S.R.L. con sede in Altofonte 02704710827 Proprietà.

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:

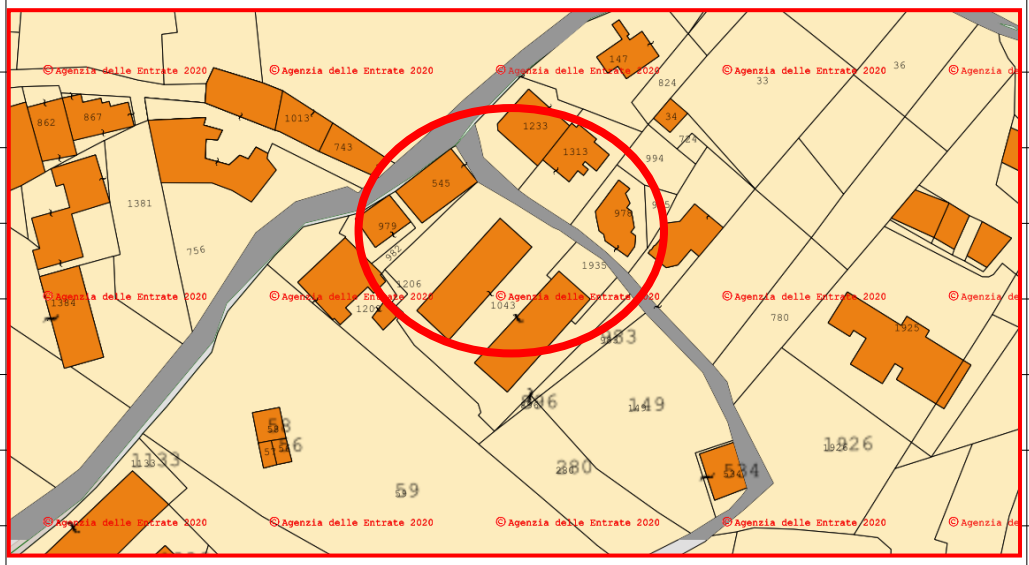
- Comune censuario: Altofonte
- Ubicazione: Via Fontana Rossa Snc
- Foglio: 12
- Particelle: 1043
- Sub.: 29 - 34

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 non ha subito variazioni catastali sostanziali, nello specifico trattasi di posti auto scoperti.

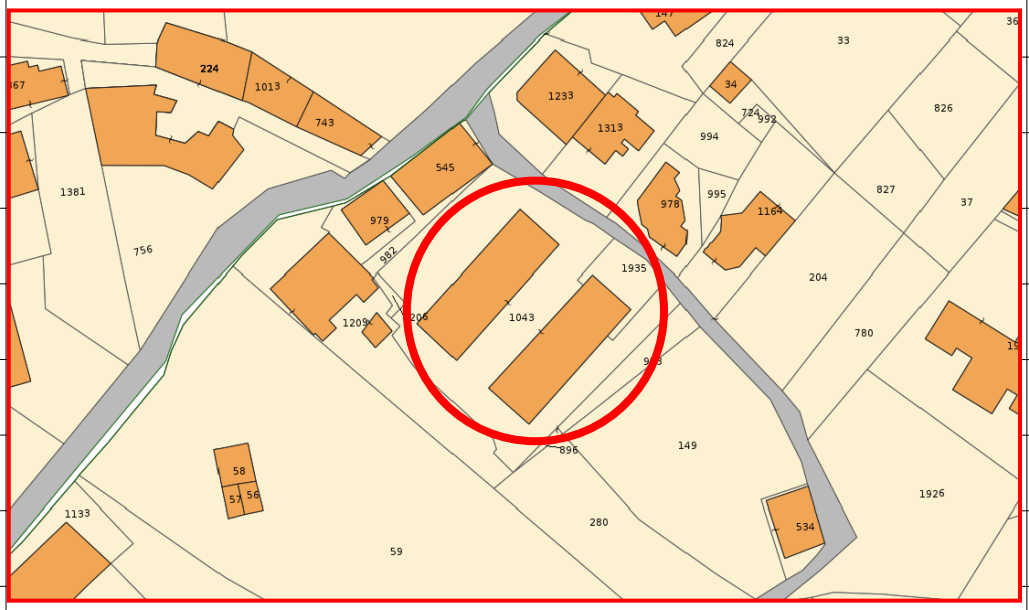
Durante le operazioni peritali non è emersa alcuna difformità con il raffronto dell'estratto di mappa catastale, tuttavia va precisato che in raffronto che

nello stato di fatto gli stessi risultano individuati con segnaletica orizzontale in maniera difforme da quanto rappresentato all'elaborato planimetrico *(Cfr. Allegato n.2).*

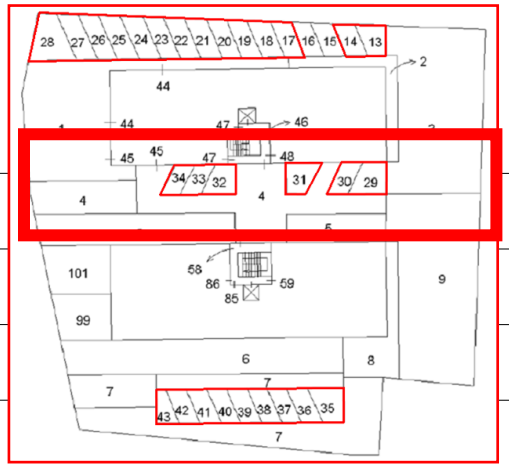
Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche tipologia del bene staggito non si rilevano difformità sulla sagoma del fondo come da allegato estratto web.



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



https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it



Elaborato planimetrico

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. 12 p.lla 286;*
- *Est con la pubblica via Fontana Rossa;*
- *Ovest con altra u.i. censita al F.G. 12 p.lla 1209;*
- *Sud con altra u.i.u censita al F.G. 12 p.lla 983.*

****

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

Lotto n. 5.2:

"Posti auto siti nel Comune di Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc identificati al N.C.E.U. al Fg.12 p.lla 1043 sub. 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34.

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Altofonte, più precisamente in Via Fontana Rossa Europa nella zona sud della cittadina. *(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.

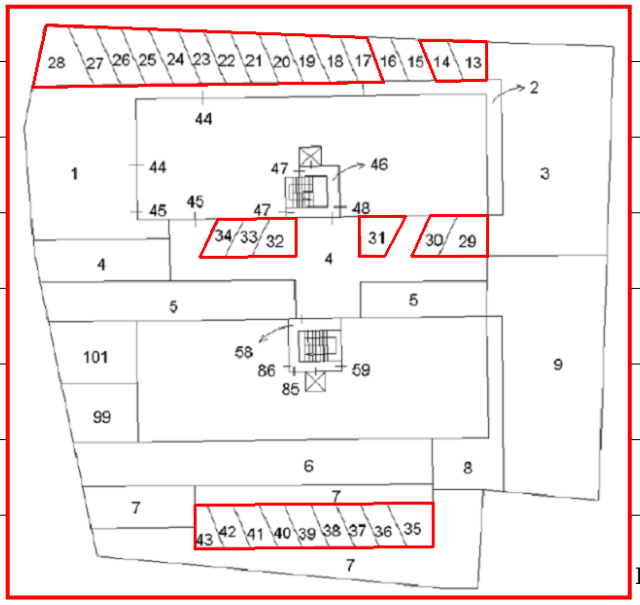
Il complesso immobiliare formato da n. 2 corpi di fabbrica, di cui fanno parte integrante i posti auto, è costituito da tre elevazione fuori terra, uno semin-terrato ed uno interrato, con struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, copertura a doppia falde rifinite con uno strato di tegole di tipo marsigliese; nella sua interezza risulta in discreto stato di con-servazione e manutenzione.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 66,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

Lotto 5.2		
IMMOBILE	*SUB.*	*MQ*
Posto auto identificato al N.C.E.U. al foglio 12 p.lla 1043	*Sub. 29*	*14,00*
	Sub. 30	*9,00*
	Sub. 31	*12,00*
	Sub. 32	*13,00*
	Sub. 33	*9,00*
	Sub. 34	*9,00*
Superficie totale		*66,00*

I posti auto risultano ubicati al piano terra del fabbricato, dal sub. 29 al sub. 43 nell'area centrale del complesso, l'accesso dei posti auto, di forma trape-zoidale, avviene dalla via Fontana Rossa snc, versano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

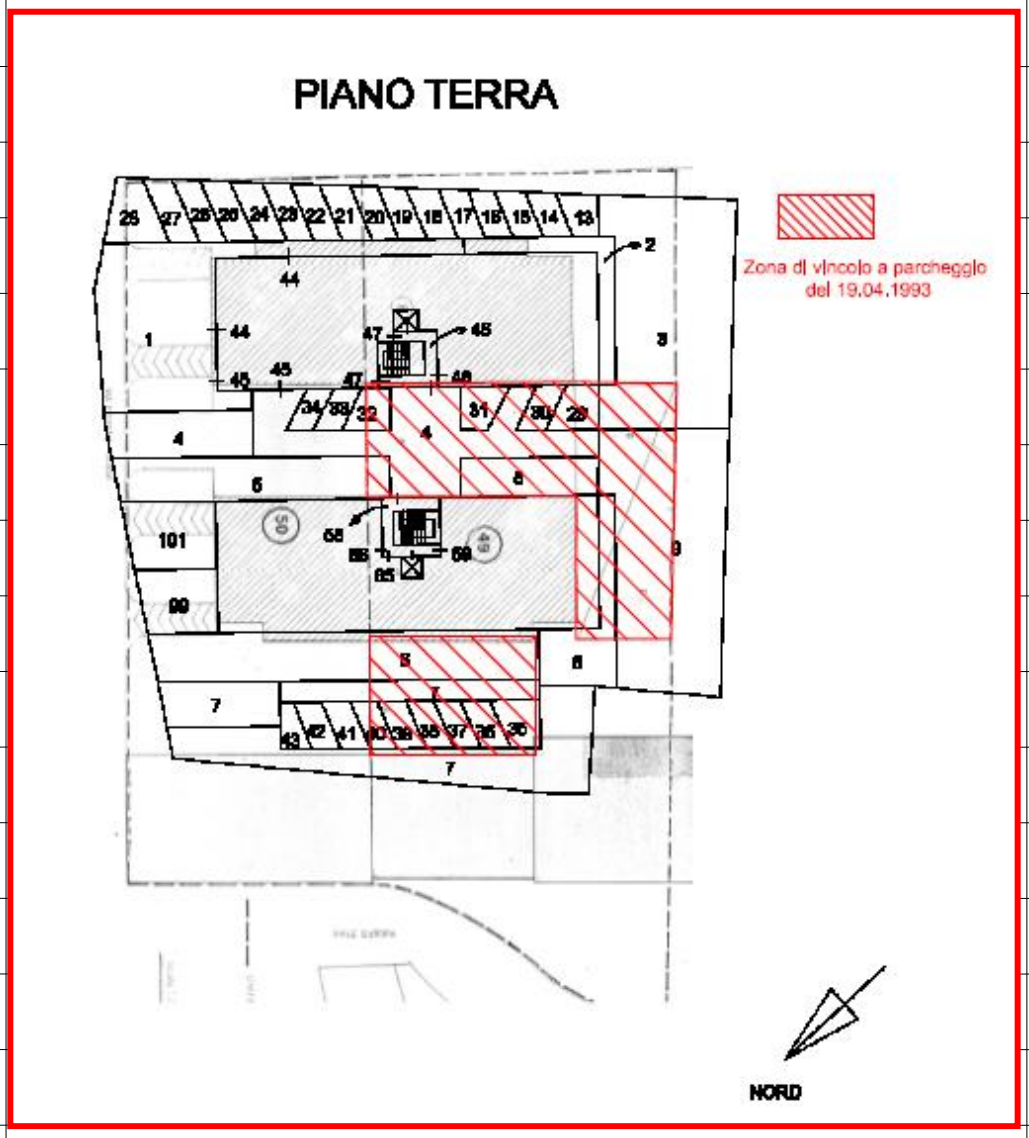
Planimetria di rappresentazione subalterni .



Dal confronto con lo stato dei luoghi molti dei subalterni di fatto non possono essere autonomamente utilizzati, e sono di passaggio per accedere ad altri posti auto, inoltre la stessa giacitura con inclinazione sinistrosa non consente l'accesso di autovetture dalla via Fontana Rossa.

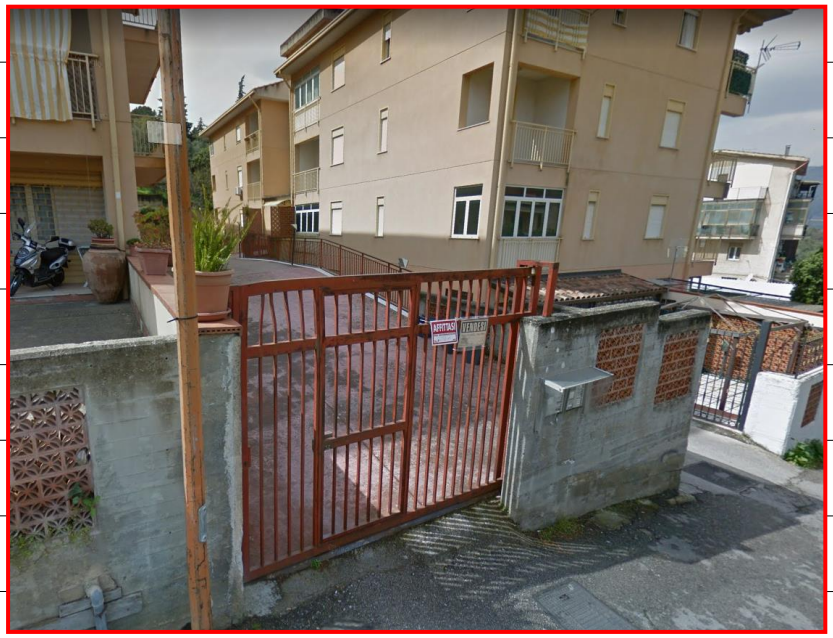
La giacitura dei posti auto dal sub. 35 al sub. 43, consente di fatto di far parcheggiare un numero esiguo di autovetture ; ed il sub. 43 può essere utilizzato solo per motociclette.

Planimetria di riferimento tra planimetria vincolo a parcheggio e elaborato planimetrico *- (Cfr. allegato n. 4)*



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

Ingresso dal cancello condominiale carrabile da via Fontana Rossa



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

***Rivestimenti esterni**:* pavimentazione in battuto di cemento;

- Rivestimenti interni: ///;

***Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica*:** ///;

- Impianto idrico-sanitario: ///;

- ***Impianto di climatizzazione:*** ///;

- ***Impianto di alimentazione del gas:*** ///;

- ***Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:*** ///;

Pertinenze e servitù*:* ///;

Principali dotazioni condominiali: area comune identificata al sub. 1;

Attestato Di Prestazione Energetica: ///;

****

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: 12 Particella: 1043 Subb. 29/34 – posto auto

Variazioni catastali al catasto fabbricati che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Costituzione del 07/04/95 in atti dal 19/01/1999 Registrazione: (n.32981.1/1995)

Variazioni catastali al catasto terreni che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Frazionamento del 07/07/2004 protocollo n. PA0179379 in atti dal 19/08/2004 (n. 179379.1/2004)
- Tipo Mappale del 12/10/1994 protocollo n. 471683 in atti dal 23/08/2000 TM.4782/94 (n. 4782.1/1994) *(Cfr. allegato n. 02).*

Durante le operazioni peritali svolte il 17.01.2020, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Fabio Maggiore, si procedeva all'inizio delle operazioni di rito presso gli immobile oggetto della presente relazione, il sottoscritto eseguiva un primo sopralluogo esplorativo dei luoghi ed un rilievo fotografico, riscontrando discrasie tra lo stato reale dei luoghi e il grafico di progetto allegato alla concessione edilizia; da un confronto con la banca dati e l'elenco subalterni nonché dall'elaborato planimetrico, e con le singole planimetrie catastali dei lotti risulta mancante la sola planimetria del subalterno 36. Inoltre i posti auto sia per dimensione che per tipologia di giacitura , nonché geometria risultano di difficile accesso ed utilizzabili solo in parte e per autovetture di modeste dimensioni *(Cfr. allegato n. 07).*

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

"Posti auto siti nel Comune di Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc identificati al N.C.E.U. al Fg.12 p.lla 1043 sub. 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34", confina Nord con altra u.i. censita al F.G. 12 p.lla 286, Est con la pubblica via Fontana Rossa, Ovest con altra u.i. censita al F.G. 12 p.lla 1209; Sud con altra u.i.u censita al F.G. 12 p.lla 983*;* l'edificio di cui fanno parte integrante i posti auto, risulta edificato con Concessione Edilizia n. 10/93 rilasciata dal Comune di Altofonte il 23.05.1993 e successiva Concessione Edilizia variante n. 13/95 rilasciata il 21.06.1995, l'intero fabbricato risulta privo della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Inoltre nel 19.04.93 è stato stilato l'atto di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 19 del 31.03.72 rogato dal Not. Leoluca Crescimanno Rep. n. 52225 Racc. n. 10228.

****

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

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

"Posti auto siti nel Comune di Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc identificati al N.C.E.U. al Fg.12 p.lla 1043 sub. 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34

Le unità immobiliari – posti auto- sono pervenuti alla parte esecutata per mezzo con l'atto di compravendita del 13.06.1990 rogato dal Not. Leoluca Crescimanno Rep. n. 52114 - Racc. n. 10170 trascritto il 06.04.1993 ai nn. 13595/10320 e registrato a Palermo il 14.04.1993 al n.4432-1/V – con il

quale la Divim Costruzioni S.r.l. divenne proprietaria dei fondi rustici, dove successivamente a seguito di rilascio di concessione edilizia è stato edificato il complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica con relative pertinenze, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente

****

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

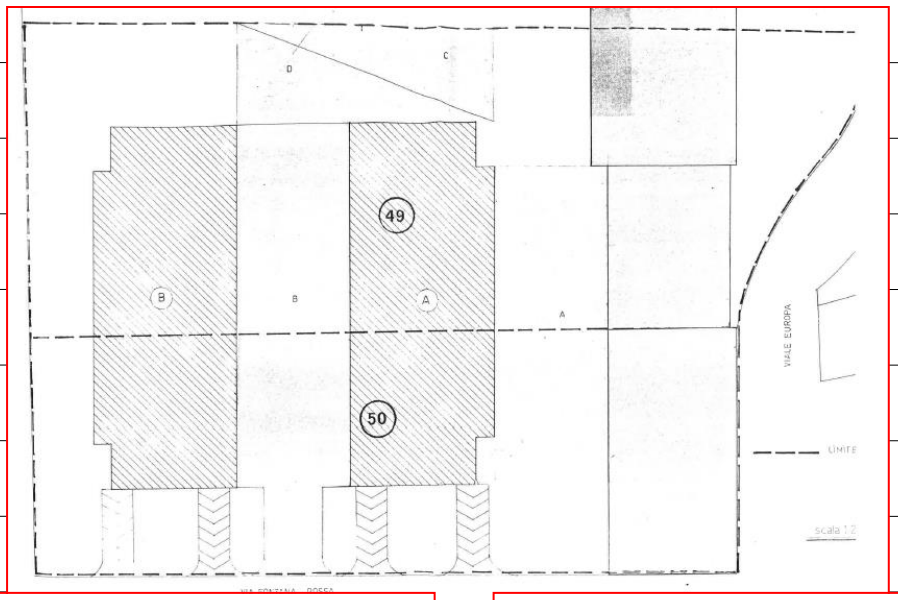
Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altofonte a mezzo pec in data 28.01.2020.

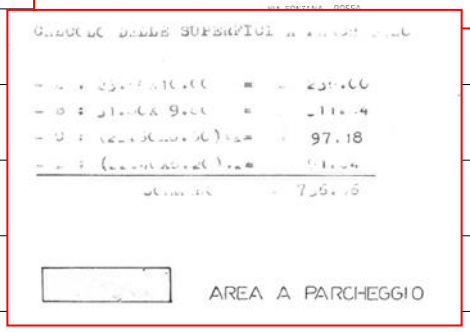
Successivamente, in data 15.06.2020, veniva rilasciato copia del fascicolo edilizio dell'intero fabbricato ove è sito l'immobile oggetto della presente; va considerato che il tempo trascorso tra la richiesta e l'evasione della pratica ha sofferto del periodo di lockdown, dovuto all'emergenza sanitaria 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 *:*

- Concessione Edilizia n. 10/93 rilasciata dal Comune di Altofonte il 23.05.1993 – per la realizzazione di due edifici denominati A/B a tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato ed uno interrato destinato a magazzini e coperture a terrazzo piane per complessive n. 18 unità abitative;
- Atto di vincolo a destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della

L.R. n. 19 del 31.03.72 rogato dal Not. Leoluca Crescimanno nel 19.04.93 Rep. n. 52225 Racc. n. 10228





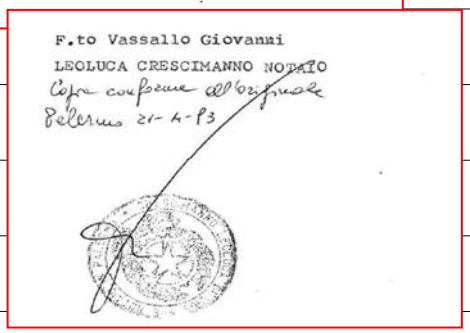


Tavola di sovrapposizione tra elaborato planimetrico e tavola di vinco lo a parcheggio

- Concessione Edilizia in Variante n. 13/95 rilasciata dal Comune di Altofonte il 21.06.1995 "*Le opere di cui alla presente variante alla concessione*

edilizia n. 10 del 12/05/1993 per la realizzazione di due edifici denominati a e b a tre elevazioni f.t. oltre n. 2 piani interrati, nel terreno ricadente in Zona C/1, lotti nn. 49-50. Tav. 18 del p.p. sito un questo comune contrada fontana rossa, distinto in catasto al foglio di mappa n. 12/a, p.lle nn. 981-984 986, consistono: nella diversa distribuzione interna relativamente alle unità immobiliari abitative di progetto;2) nella suddivisione dei piani interato e seminterrato di ciascun copro di fabbrica nella seguente maniera: corpo "A" – al piano interrato unica unità immobiliare variante suddivisa , destinata a magazzino; corpo "B" – al piano interrato unica unità immobiliare variante suddivisa , destinata a magazzino – al piano seminterrato n. 4 unità immobiliari variante suddivise, con destinazione magazzino; 3) nella realizzazione della copertura a padiglione con struttura lignea e sovrastante manto di tegole; 4) nella realizzazione di due corpi interrati ad una elevazione f.t. con struttura in c.a. , da destinare a parcheggi."

Dallo studio della documentazione estrapolata dal Fasciolo edilizio del fabbricato è merso che ad oggi non risultano corrisposti al comune di Altofonte gli oneri concessori relativi alla concessione edilizia n. 10/93.

In particolare emergeva che:

- in data **18.01.07** con nota prot. n. 637 **l'Ufficio Tecnico del Comune di Altofonte,** in riscontro alla richiesta formulata dall'Amm. Protempore del condominio di via Fontana Rossa, comunicava che il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio era subordinato all'integrazione documentale di rito, "*In riferimento alla nota prot. 637 del 15/01/2007, con la quale la S.V. chiede di conoscere lo stato di cui all'oggetto, relativa alla realizzazione di due edifici per civile abitazione a tre elevazioni f.t. oltre un piano seminterrato destinati a magazzini, e copertura piana, per complessive n. 18 unità abitative, in via fontana rossa n. 3, ricadente nel NCT nel foglio di mappa 12/A part.lle*

40,279 e 830, il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla presentazione della seguente documentazione:

- *istanza in carta legale;*
- *perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della l.r. 17/94 redatta dal D.L.;*
- *accatastamento degli immobili;*
- *dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90*
- *certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco relativo ai serbatoi GPL*
- *collaudo strutturale delle opere in c.a.*

Inoltre dalla istruttoria della pratica di che trattasi non risultano effettuati i versamenti relativi al pagamento a saldo del costo di costruzione, ammontante a L. 42.166.331, riferita alla data dell'11/05/1995. Nel caso in cui la somma di cui sopra non risultasse pagata, la stessa, ai sensi dell'art. 50 della l.r. 71/78 come richiesto dalla S.V., alla data del 30/06/2007 ammonterebbe ad € 43.432,75 comprensiva di sanzione oltre interessi legali.

- in data **16.01.08**, il sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]., giusta nota recepita dal Comune di Altofonte al prot. n. 543 del 16.01.2008, **richiedeva il ricalcolo degli oneri concessori**, relativamente alle concessioni edilizie n. 10/1993 e n. 13/1995, chiedendone la riduzione in funzione delle opere di urbanizzazione primarie realizzate dalla Ditta, giusto atto d'obbligo registrato a Palermo il 16.05.1995 al n. 5711;
- **in data 21.01.08 con nota prot. n. 92/6° l'Ufficio Tecnico del Comune di Altofonte comunicava che l'ammontare degli oneri comprensivo di sanzioni al 30.06.2008 era di €44.230,00**;
- in data **03.05.16** con nota prot. n. 3440 **l'Ufficio Tecnico del Comune di Altofonte evidenziava**, dietro richiesta dei condomini che dallo

studio del fascicolo edilizio risultavano **delle criticità sull'iter delle pratiche presentate**, in particolare:

- *non è stato comunicato il fine lavori da parte del direttore dei lavori Ing. Ferrara Davide*
- *non risulta essere rilasciato dal genio civile il certificato di conformità delle opere in c.a.*
- *non è stata prodotta la perizia tecnica giurata dal direttore dei lavori attestante che le opere sono state realizzate in conformità alla concessione edilizia*
- *manca il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo dell'importo da pagare*
- *no sono stati inviati a questo comune le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento e il certificato di prevenzione incendi relativo ai serbatoi GPL*
- *non è stato effettuato il pagamento degli oneri concessori dovuti per il rilascio delle concessioni edilizie che ad oggi ammontano ad € 48.211,40*

per cui non si poteva rilasciare il certificato di agibilità /abitabilità, fermo restando che nella medesima missiva si riservava di emettere eventuali provvedimenti a seguito di accertamenti qualora si sarebbe riscontato che dovrebbero risultare opere abusive;

- **in data 07.07.2016 il settore VI Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altofonte con dell'Ordinanza di Ingiunzione di Pagamento n. 11 del 07.07.2016 sollecitava il pagamento degli oneri concessori per un importo pari ad € 48.221,26 entro e non oltre giorni trenta dalla notifica dell'ingiunzione, ingiunzione notificata al sig. [redacted] il 20.07.16 in qualità di liquidatore della [redacted];**
- in data 02.08.16 la [redacted] con atto avverso ingiunzione di pagamento ex art. 3 R.D. n. 639 del 1910 citava in giudizio il Comune di Altofonte per l'annullamento del pagamento

dell'ordinanza di ingiunzione n. 11 del 07.07.16, sostenendo la tesi che il pagamento degli oneri risultava illegittima *(cfr. allegato n.06).*

Sulla scorta di quanto appurato in base allo studio urbanistico eseguito sull'intero fabbricato oggetto della presente, si dovrà procedere a istruire una nuova pratica edilizia da presentare presso il S.U.E. Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altofonte per la pratica **SCA Segnalazione certificata di Agibilità** ai sensi dell'art. 24, del DPR n. 380/01, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/16, sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera 1), del Decreto Legislativo n. 222/16. Dovranno sommarsi all'importo per i diritti d'istruttoria comunali e l'onorario dovuto al tecnico incaricato gli oneri concessori pari di **€ 48.221,26,** nonché tutte le pratiche a corredo per la definizione dell'iter edilizio riportate nella nota inviata dal comune di Altofonte nell'anno, quantificabili in ulteriore **€ 20.000,00** .

Tale importo dovuto per la regolarizzazione edilizia dell'intero edifico andrà riparto per quota in base alla destinazione d'uso catastale delle unità immobiliari che compongono il complesso di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, interpolando i dati in possesso e ricavati dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ha redatto la seguente tabella, suddividendo in percentuale in base alle tipologie edilizie presenti.

Oneri concessori	Tipologia unità catastali	N . Unità Immobiliare	In relazione alla tipologia		
			Unità di peso	Costo totale	Costo unitario
	Uffici e studi privati - A/10				
	Abitazioni di tipo civile - A/2	21	0,50	24.110,63 €	1.148,13 €
48.221,26 €	**Autorimesse - C/6 di P.T.**	**31**	**0,15**	**7.233,19 €**	**233,33 €**
	Autorimesse - C/6 di S.1.	8	0,25	12.055,32 €	1.506,91 €
	Bene comune non censibile B.C.N.C. - parti comuni dell'edificio	8	0,10	4.822,13 €	602,77 €
		Totale	1,00	48.221,26 €	

Pratica edilizia	Tipologia unità catatsali	N . Unità Immobiliare	In relazione alla tipologia		
			Unità di peso	Costo totale	Costo unitario
	Uffici e studi privati - A/10				
	Abitazioni di tipo civile - A/2	21	0,50	10.000,00 €	476,19 €
20.000,00 €	**Autorimesse - C/6 di P.T.**	**31**	**0,15**	**3.000,00 €**	**96,77 €**
	Autorimesse - C/6 di S.1.	8	0,25	5.000,00 €	625,00 €
	Bene comune non censibile B.C.N.C. - parti comuni dell'edificio	8	0,10	2.000,00 €	250,00 €
		Totale	1,00	20.000,00 €	

Per cui:

- oneri concessori pro-quota pari ad € 7.233,19;
- pratica edilizia di regolarizzazione pro-quota pari ad € 3.000,00;

  per un importo totale di € 13.303,15, già aumentati del 30% per tenere conto di ulteriori conguagli, ed interessi maturandi;
- importo per la sola quota relativa a n. 6 posti auto pari 2.574,80 € **Valore X.**

****

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

Stato di possesso: i posti auto risultano in uso a soggetti terzi dal procedimento di esecuzione immobiliare *(cfr. allegato n.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 rinvenendone altre, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziali civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno prov-

vedenti 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 risultano esigue spese fisse di gestione o manutenzione pari al 1,13 e 0,90 millesimi di proprietà generale in base alle tabelle A

(cfr. allegato n.08);

- che non risultano presenti eventuali spese straordinarie;
- sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, in particolare risulta pendente presso il Tribunale di Palermo .

****

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 commercia-*

le. 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° sem. 2020**.

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 ***box,*** utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di ***€ 425,00/mq*** ad un massimo di ***€630,00/mq*** -che si deve ridurre di 2/3 poiché assente la tipologia di riferimento "posti auto" nella zona per cui si spazia da un minimo di ***€ 142,00/mq*** ad un massimo di ***€ 210,00/mq*** - *(cfr. allegato n. 09).*

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;

- 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 riporta un prezzo **minimo di 169,63 €/mq** per immobili ubicati in zone di minor pregio e un **prezzo massimo di 205,34 €/mq** in zone di maggior pregio – **prezzo medio 241,06 €/mq** *(cfr. allegato n. 10)*;

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 230,00

Superficie commerciale lorda di mq = 66,00

Prezzo unitario = € 230,00

Si ottiene : *mq* 66,00 x € 230,00 = **15.180,00 € Valore A**

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

- costo necessario per la regolarizzazione urbanistica del complesso edilizio pro-quota sarà pari a € 2.574,80 € **Valore X**;

Valore A - Valore X= 15.180,00 € - 2.574,80 € = 12.605,20 €

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% = **12.605,20 €** – 15%= € 10.714,42

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 deter-

minato

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 11.000,00 €

(leggasi euro undicimila/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***
"Posti auto siti nel Comune di Altofonte (Pa) Via Fontana Rossa snc identificati al N.C.E.U. al Fg.12 p.lla 1043 sub. 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34	***Mq* 66,00**	***11.000,00 €***

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 23 Gennaio 2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa