

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 492/2018

PROMOSSA DA

Island Refinancing S.r.l.

(rappresentata dall'Avv. Mario Volante)

CONTRO

+ 5

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 492/2018

LOTTO 9

Unità immobiliare in Altofonte (Pa) Via Tumminello n. 35 al P.1-2-3°,

censita al N.C.E.U. al Fg. 500 p.lla 846 sub. 4 graffata con la p.lla

1051 sub. 4"

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. .	19
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	20
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	20
QUESITO n. 6 verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	21
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	21
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	21
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...	22
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	22
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	22
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni	23
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	29
CONCLUSIONI	30

ALLEGATI:

A.01 Denuncia di successione;

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 - centro urbano;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare - 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 con-

fronti di:

•

;

•

;

•

;

•

;

•

•

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.la 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.la 91, di are 03.50;

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

4) Terreno in Altofonte (Pa) C.da Fontana Rossa, censito al N.C.T. al Fg. 20 p.la 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.la 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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.la

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.

per la

quota di 6/12, del sig.

per la quota

di 4/12 e dei sigg.ri

e

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

per la

quota di 3/6 e di

per la quota

e

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 graf-fati, 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:

- 13/11/1982 - successione in morte di [REDACTED], Denuncia di Successione n. 50 Vol. n. 2950, trascritta il 13/11/1982 ai nn. 35061/42143 per la quota di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED];

- 07/10/2013 - successione in morte di [REDACTED] Denuncia di

Successione n. 2476 Vol. n. 9990/11 trascritta il 07/10/2013 ai nn.

33723/44751 per la quota di 1/6 [REDACTED], [REDACTED]

Diritti reali dell'esecutato:

- [REDACTED]
- Proprietà per 1/6
- [REDACTED]
Proprietà per 1/6
- [REDACTED]
Proprietà per 1/6
- [REDACTED]
Proprietà per 3/6

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 Tumminello n. 33/35;
- Foglio: 500
- Particelle: 849/1051
- Sub.: 4/4

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 pi-

gnoramento ha subito variazioni catastali sostanziali, in quanto ad oggi

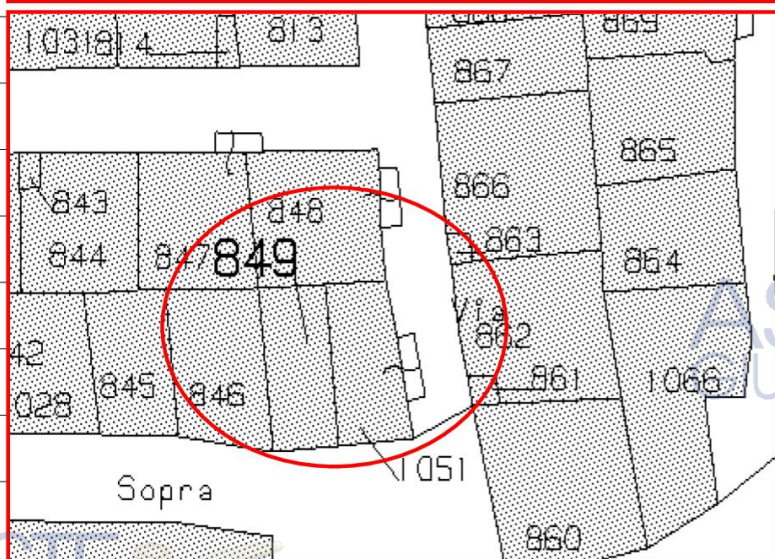
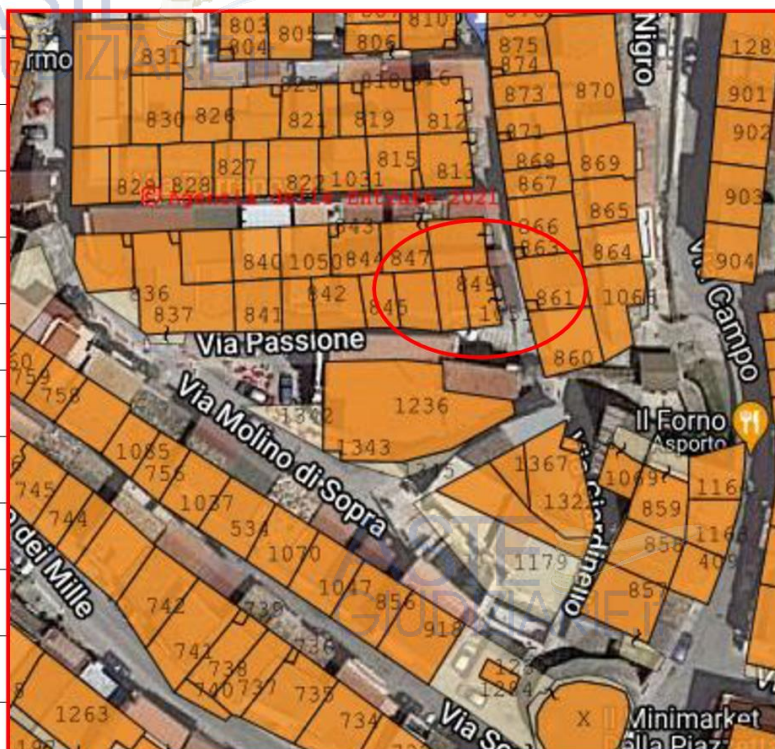
l'unità risulta conforme sotto il profilo catastale.

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.



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.u. censita al F.G. 500 p.lla 848
- Est con la pubblica via Tumminello;
- Ovest con altra u.i. censita al F.G. 500 p.lla 846;
- Sud con la pubblica via Passione.

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun

lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto n. 9:

Unità immobiliare in Altofonte (Pa) Via Tumminello n. 35 al P.1-2-3°, censita al N.C.E.U. al Fg. 500 p.lla 846 sub. 4 graffata con la p.lla 1051 sub. 4".

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Altofonte, più precisamente in Via Tumminello all'altezza del civico 35, in pieno centro storico ed adiacente alla nota fontana "Grande" ed al ricostruito lavatoio storico. (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 terri-

torio 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 ferro-

viaria a scartamento ridotto che, dalla Stazione di Palermo Lolli, giungeva

fino a Camporeale, mai entrata in funzione poiché con la caduta del Fasci-

smo non fu mai conclusa la posa dei binari. Oggi, la cosiddetta "Linea Ferra-

ta", trasformata in strada a doppio senso, unisce Altofonte con alcuni comuni

limitrofi. La cosiddetta SP 18, interrotta a causa di uno smottamento accor-

so 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 mon-

tano di Piana degli Albanesi e gli altri limitrofi. Attualmente il comune è ser-

vito 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 secon-

da. 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 cinque eleva-

zione fuori terra con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento

e una copertura a falde rifinita con uno strato di tegole; nella sua interezza

risulta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq

110,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di circa mq 95,07;
- Mq 6,83 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del balcone di piano secondo e terrazzo, valutate con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – superficie effettiva mq 22,75;
- Mq 8,00 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del locale di sgombero di piano terzo, valutate con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00, oltre detto limite al 10% – superficie effettiva mq 30,00

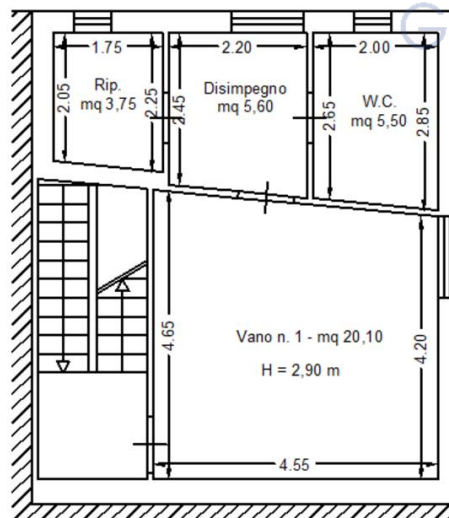
L'unità immobiliare si sviluppa in tre piani distinti, composto a:

- piano primo da due vani, servizio igienico e ripostiglio, avente un'altezza interna di ml 2,90;
- piano secondo da un vano destinato alla zona living, disimpegno e cucina con annesso balcone prospiciente sulla pubblica via, avente un'altezza interna di ml 3,00;
- piano terzo da un terrazzo coperto e locale di sgombero, avente un'altezza interna di ml media 2,60;

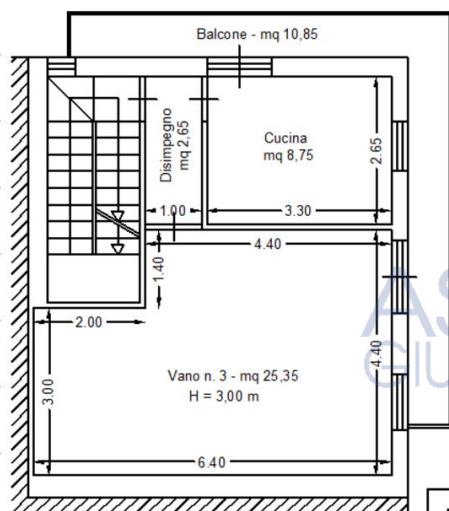
l'unità è definita in ogni sua parte, versa sufficienti condizioni di manutenzione e conservazioni, va precisato che presenta alcuni fenomeni d'esfoliazione dell'intonaco nell'intradosso del solaio di piano secondo dovuti presumibilmente ad pregresse infiltrazioni.

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

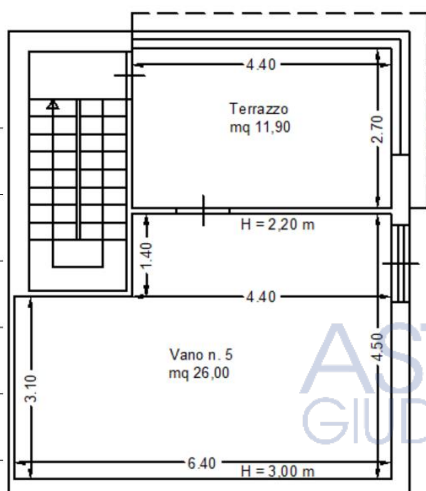
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Report Fotografico - (Cfr. allegato n. 5)

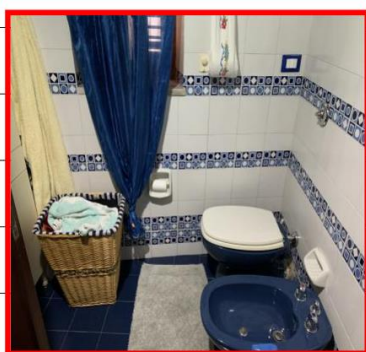
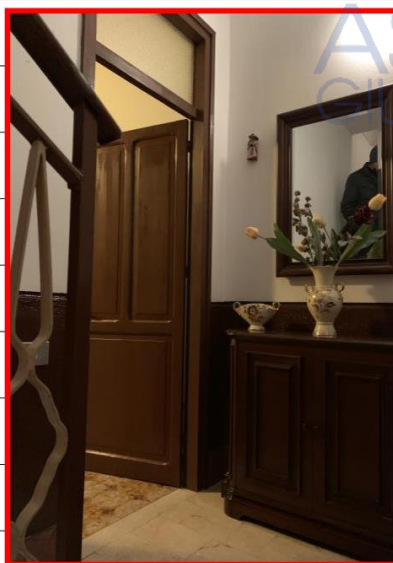
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Via Tumminello



ASTE
GIUDIZIARIE.it





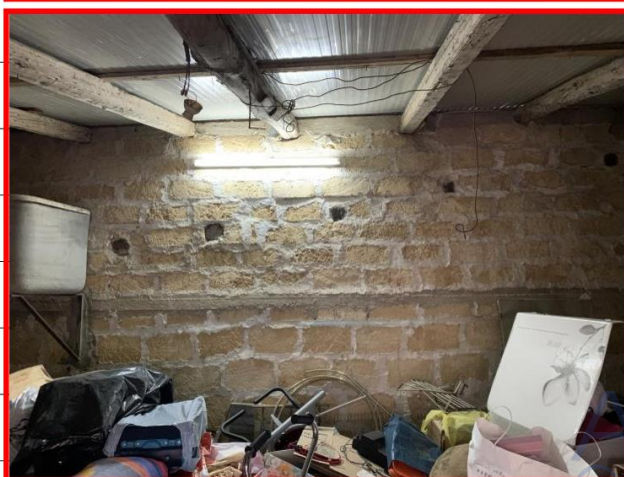
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 corrispondente 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 non è presente;

- Impianto di alimentazione del gas: L'impianto non è presente;

- 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: ///;

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 si 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: 500 Particella: 849 Sub. 4 graffato con la p.lla 1051 sub. 4

abitazioni di tipo popolare

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 13/06/2012 protocollo n. pa0231146 in atti dal 13/06/2012 variazione di classamento (n. 20226.1/2012);
- variazione del 22/07/2011 protocollo n. pa0349613 in atti dal 22/07/2011 ampliamento - variazione di toponomastica (n. 47759.1/2011);
- variazione del 12/10/2010 protocollo n. pa0521627 in atti dal 12/10/2010 variazione per modifica identificativo (n. 44554.1/2010);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- classamento del 05/03/1982 in atti dal 09/10/1997 (n.3409/1982);
- costituzione del 05/03/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 3.409/1982).

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 e la planimetria catastale in atti depositata presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Palermo . (Cfr. allegato n. 02)

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico

- descrittivo del lotto

Unità immobiliare in Altofonte (Pa) Via Tumminello n. 35 al P.1-2-3°, censita al N.C.E.U. al Fg. 500 p.lla 846 sub. 4 graffata con la p.lla 1051 sub. 4°, Nord con altra u.i.u. censita al F.G. 500 p.lla 848, Est con la pubblica via Tumminello, Ovest con altra u.i. censita al F.G. 500 p.lla 846, Sud con la pubblica via Passione - per l'edificio è stata eseguita la ricerca presso l'archivio digitale della SAS Td di Palermo e nel periodo 1955 – 1967 risulta la presenza del fabbricato nella sua interezza.

L'intero fabbricato risulta ad oggi privo della Segnalazione 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) Via Tumminello n. 35 al P.1-2-3°, censita al N.C.E.U. al Fg. 500 p.lla 846 sub. 4 graffata con la p.lla

1051 sub. 4" - l'immobile è pervenuta alla parte esecutata per mezzo di:

- 13/11/1982 - successione in morte di [REDACTED], Denuncia di Successione n. 50 Vol. n. 2950, trascritta il 13/11/1982 ai nn. 35061/42143 per la quota di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED];
- 07/10/2013 - successione in morte di [REDACTED], Denuncia di Successione n. 2476 Vol. n. 9990/11 trascritta il 07/10/2013 ai nn. 33723/44751 per la quota di 1/6 [REDACTED], [REDACTED]

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

Nel caso in esame dalla lettura delle denunce di successione è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di perizia risulta edificato in data antecedente al 01.09.1967, al fine di verificare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare, è stata eseguita la ricerca presso l'archivio digitale della SAS Td di Palermo, e nel periodo 1955 – 1967 la presenza del fabbricato risulta nella sua interezza.

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 rinvenendone altre, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti 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 avuta 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 così come constatato dalla documentazione in urbanistica riscontrata a seguito dell'accesso atteso 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 ge-

stione 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° semestre 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 **abitazione di tipo economico**, 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 **€ 730,00/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 471,34 €/mq - un prezzo massimo di 636,62 €/mq - prezzo medio 553,98 €/mq Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 600,00

Superficie commerciale lorda di mq = 110,00

Prezzo unitario = € 600,00

Si ottiene :

$$mq \ 110,00 \times € \ 600,00 = € \ 60.500,00 \text{ Valore D}$$

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti¹:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (41 - 60 anni - stato mediocre - edificio popolare): 0,55;

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

- costo necessario per la redazione della certificazione APE pari a €

200,00 Valore A;

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

- costo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'u.i.u. **S.C.A.**

Segnalazione certificata di Agibilità pari a 2.500,00 **Valore B;**

Valore D x 0,55 - Valore A - Valore B =

60.500,00 x 0,55 - 250,00 - 2.500,00 = 30.525,00 €

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% =

30.525,00 € - 15% = € 25.946,25

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. 26.000,00 €

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 stima 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 ipotizzato	SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia	
https://www.immobiliare.it/annunci/89165633/	Appartamento	1	Ristrutturare	12-24 mesi	80,00	€ 40.000,00	€ 500,00	€	450,00
https://www.immobiliare.it/annunci/91478320/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	136,00	€ 130.000,00	€ 955,88	€	764,71
https://www.immobiliare.it/annunci/86793636/	Appartamento	1	Ristrutturare	12-24 mesi	120,00	€ 93.000,00	€ 775,00	€	620,00
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE				€ 775,00	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€ 743,63	€ 611,57
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE				€ 743,63					
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE				€ 955,88					
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO									
Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2021									
Fascia: Suburbana									
Zona: Sviluppo del centro urbano									
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)				
		MIN	MAX						
Abitazioni civili	Normale	496,00 €/mq			740,00 €/mq	L			
Borsino Immobiliare									
		Abitazioni in stabili media fascia			Quotazioni & Rendimenti 2021				
Abitazioni civili	Valore Minimo	Valore Medio		Valore Massimo					
	422,74 €/mq	550,20 €/mq		885,00 €/mq					
* Tempo vendita ipotizzato 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 743,63 € applicando uno sconto contrattazione 20%

743,63 € - 20% = 594,90 €

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 500 Particella 849 sub. 4 - Appartamento	1/2	95,07 mq.	1,00	95,07 mq.	594,90 €/mq.	€ 56.557,33	€ 594,90
Foglio 500 Particella 849 sub. 4 - Balcone	2/3	22,75 mq.	0,30	6,83 mq.	594,90 €/mq.	€ 4.060,21	€ 178,47
Foglio 500 Particella 849 sub. 4 - Locale di sgombero	3	25,00 mq.	0,30	7,50 mq.	594,90 €/mq.	€ 4.461,75	€ 178,47
Foglio 500 Particella 849 sub. 4 - Locale di sgombero	3	5,00 mq.	0,10	,50 mq.	594,90 €/mq.	€ 297,45	€ 59,49
		117,82 mq.		109,40 mq.		€ 65.376,75	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI in c.t.						€ 65.500,00	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE					% APLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO	
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE				-5,00%	-€ 3.275,00	
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE				-5,00%	-€ 3.275,00	
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI				-5,00%	-€ 3.275,00	
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'				0,00%	€ 0,00	
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI				-10,00%	-€ 6.550,00	
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE				-5,00%	-€ 3.275,00	
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'				-15,00%	-€ 9.825,00	
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE				0,00%	€ 0,00	
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'				0,00%	€ 0,00	
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE				0,00%	€ 0,00	
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA					-45,00%	-€ 29.475,00	
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					333,65 €/mq.	€ 36.500,00	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, 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 **- 45,00 % 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 **€ 36.500,00 (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% = 36.500,00 - 15% = 31.025,00 €

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 = (26.000,00 € + 31.025,00 €) / 2 =

28.512,50 € in c.t. 28.000,00 €

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 procederà 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) Via Tumminello n. 35 al P.1-		
2-3°, censita al N.C.E.U. al Fg.	Mq 110,00	28.000,00 €
500 p.lla 846 sub. 4 graffata con		
la p.lla 1051 sub. 4"		

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, li 30 Ottobre 2021

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa