

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 1041/1997 R.G.Es.,
parzialmente riunita a quelle iscritte ai nn.
98/1997, 274/2002 e 449/2015**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**

**Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Barresi**

LOTTO C

(Abitazione in villino sita in Mezzojuso in contrada Montagnola s.n.c.)

Esperto stimatore: ing. Alessandro Benigno

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO C

4.1-C IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda il seguente immobile:

- Abitazione in villino sita nel Comune di Mezzojuso (PA), contrada Montagnola s.n.c., piano terra e primo, censita catastalmente al foglio 28, particella 570, categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale 140 mq, rendita catastale € 387,34.

4.1.1-C DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti, salvo diversa indicazione sulla base della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente, risulta che il diritto reale pignorato (quota di 5/6 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati in forza di:

- Denuncia di successione n. 112 – volume 203 presso l'Ufficio del registro di Misilmeri, trascritta a Palermo il 15 settembre 1981 ai nn. 34.895/28.188, e denuncia di successione integrativa n. 423/226/96 del 19 novembre 1996, trascritta a Palermo il 28 maggio 2009 ai nn. 45946/32385 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.348/14.908), per la complessiva quota di 8/12;
- Denuncia di successione n. 424/226/96 del 18 novembre 1996, trascritta a Palermo il 28 maggio 2009 ai nn. 45.962/32.398 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.349/14.909), per la complessiva quota di 4/12;
- Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Palermo - sezione fallimentare - il 24 marzo 2009, rep. 299/98, trascritto a Palermo il 1 aprile 2009 ai nn. 29.820/21.411, con il quale è stata trasferita al sig. B la quota di 1/6 (equivalente di 2/12) dell'immobile. Si rileva che tale quota non risulta pignorata.

4.1.2-C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile, indicati nei vari atti di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali acquisite dallo scrivente (allegato 2).

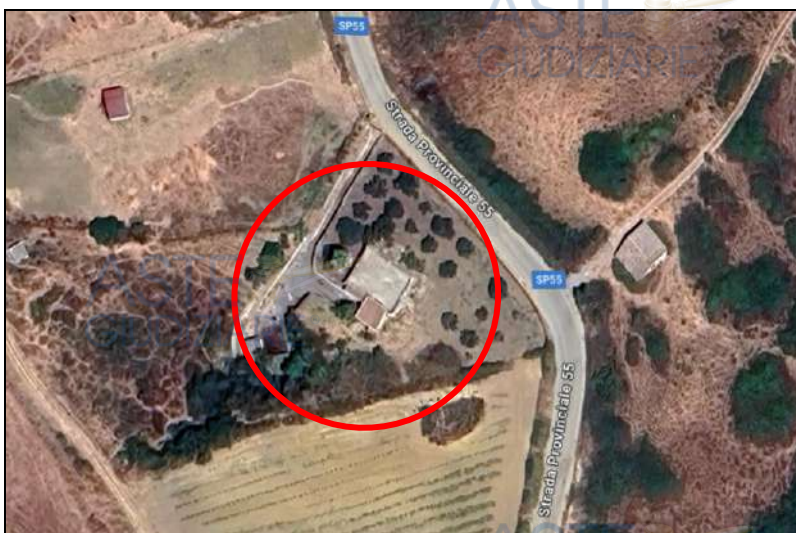
In particolare, l'immobile oggetto del presente fascicolo è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (visura in all. 2):

FOGLIO: 28	PARTICELLA: 570	SUB: -	CATEGORIA: A/7
CLASSE: U	CONSISTENZA: 6	SUP. CAT.: 140 mq	RENDITA: € 387,34

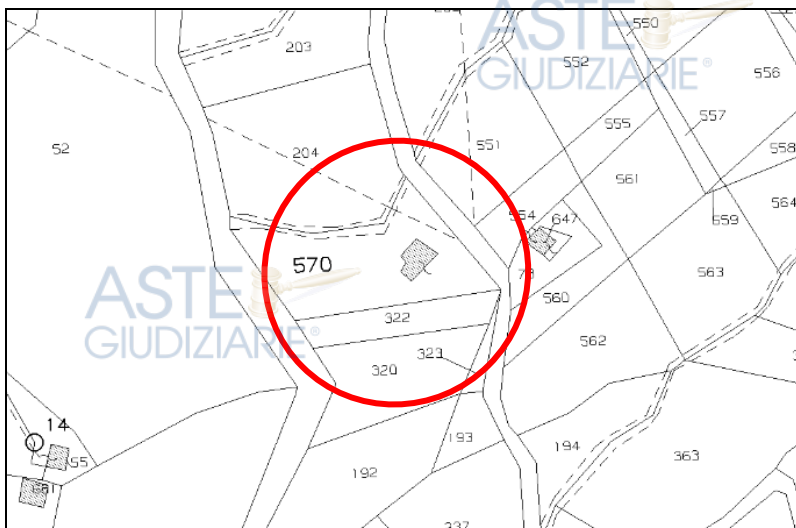
4.1.3-C INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (a meno dell'inserimento in mappa di un piccolo corpo di fabbrica accessorio, posto nell'angolo sud-ovest).

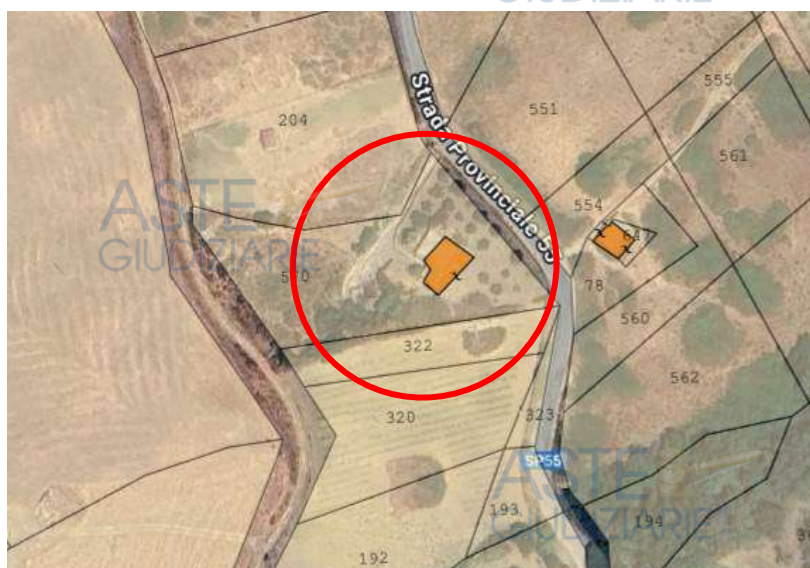
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale

Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale
tratta da Stimatrix forMaps

4.2-C DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato in contrada Montagnola e ha accesso tramite un cancello metallico a due ante direttamente dalla SP 55 (lato est). Il terreno è posto in leggero declivio in direzione della citata SP 55. In corrispondenza del confine nord con la particella 204 è presente un fosso di dispiuvio delle acque meteoriche. Lungo il fronte stradale il terreno è delimitato da un muro in calcestruzzo sul quale è impostata una recinzione a rete metallica e filo spinato. La medesima tipologia di recinzione delimita anche gli altri confini. La recinzione lungo il lato nord si presenta

in cattive condizioni ed in parte diruta. All'interno del terreno sono presenti diverse tipologie di alberi da frutto (in prossimità della SP 55 ed intorno al fabbricato principale), nonché i resti di un vigneto (lungo il lato ovest).

All'interno del lotto di terreno è presente un fabbricato a due elevazioni con struttura mista in muratura portante e solai in latero-cemento e con copertura piana adibita a terrazza praticabile di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato è raggiungibile attraverso una stradella in salita che si diparte dal cancello sulla strada provinciale. Al termine del tratto di stradella in salita è presente una biforcazione che verso sinistra conduce al fabbricato adibito ad abitazione, mentre dritto conduce ad uno spiazzo ricavato all'interno di una piccola cava, oggi dimessa, e parzialmente riutilizzata per la coltivazione di alberi da frutto. L'unità abitativa è circondata all'esterno da un passetto pavimentato posto lungo tutti i lati del fabbricato ad eccezione di quello ovest. Al piano terra sono presenti tre ingressi, delimitati da portoni metallici, rispettivamente sulle facciate nord-ovest, nord-est e sud-est, che consentono l'accesso all'unità abitativa. Sono inoltre presenti sul lato sud-ovest l'accesso all'autorimessa e ad un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala. Tutti gli accessi sono delimitati da porte metalliche ad una sola anta, a eccezione dell'accesso all'autorimessa che è costituito da un grande portone metallico a due ante.

Superata la porta di ingresso principale (lato nord-est) si accede ad un salone di pianta rettangolare dove sulla sinistra è presente una stanza da letto. Proseguendo, sempre sulla sinistra, è presente un breve tratto di corridoio che consente l'accesso, nell'ordine, alla cucina ed al servizio igienico e sulla destra ad un soggiorno sul quale si innesta la rampa della scala che conduce al primo piano. Al piano terra la pavimentazione è prevalentemente in mattoni di segato di marmo, con l'esclusione della cucina e del servizio igienico che sono invece pavimentati in ceramica. Le pareti sono rifinite a tonachina, mentre i soffitti sono rifiniti a gesso; entrambi sono tinteggiati con idropittura. Le pareti della cucina sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica, mentre quelle del servizio igienico lo sono per circa metà

dell'altezza. Le porte interne sono realizzate in legno e vetro. Gli infissi esterni, privi di vetro camera, sono in legno con scuri esterni in metallo.

Al primo piano è presente un vano adibito a stanza da letto, posto al di sopra dell'autorimessa. Il vano è dotato di una finestra che si apre sul fronte nord-ovest al di sopra del portone dell'autorimessa e di una porta-finestra rivolta verso il lato nord-est che si apre sul terrazzo sovrastante l'intero appartamento.

Esternamente in corrispondenza del primo piano, sul retro dell'edificio (lato sud-ovest), è presente un piccolo corpo di fabbrica, con una porta metallica che delimita l'accesso, addossato alla parete esterna del fabbricato principale e adibito a ripostiglio.

Lungo uno dei margini dello spiazzo ricavato nella cava dismessa è presente un piccolo fabbricato, adibito a pollaio, realizzato in muratura portante a faccia vista e con copertura in c.a. L'accesso, posto sul lato nord, è delimitato da una porta costituita in ferro.

In prossimità dell'angolo fra i confini ovest e nord dell'appezzamento di terreno è presente un piccolo fabbricato, realizzato in muratura portante definita a rinzafo e con copertura in c.a. contenente un pozzo secondo quanto indicato nel corso delle operazioni peritali. Si precisa che le condizioni di abbandono del terreno e dei luoghi non hanno consentito di accedere a tale manufatto.

4.2.1-C ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso veicolare e pedonale dalla SP 55 in prossimità del Km 4+300 tra i centri abitati di Mezzojuso e Campofelice di Fitalia.

La particella 570 confina ad est con la SP 55, ad ovest con la strada vicinale Petrosa e con proprietà aliene nelle restanti direzioni (particella 204 a nord e 322 a sud).

4.2.2-C PERTINENZE ED ACCESSORI

Pertinenze esclusive dell'immobile sono la terrazza del primo piano di 97,00 mq, un ripostiglio esterno di 1,50 mq, un ripostiglio esterno di 3,10 mq, l'autorimessa di 19,50 mq, il pollaio di 13,70 mq, il fabbricato del pozzo (stimato in circa 10 mq, vista l'impossibilità di raggiungerlo) ed infine il terreno di 3.875 mq.

4.2.3-C DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è di tipo indipendente e pertanto non gode di dotazioni condominiali.

4.2.4-C CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

L'edificio si presenta nel suo complesso in cattivo stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione dovuti alla vetustà. Si è riscontrato il cedimento della passerella pavimentata prospiciente la SP 55 con ampio distacco dall'edificio. Il terreno risulta in parte coltivato ad alberi da frutto ed in parte non coltivato, con presenza di vegetazione spontanea. Si precisa che la parte coltivata ad alberi da frutto si trova in discreto stato, mentre la restante parte è in stato di abbandono.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia per quanto lo stesso non risulta in esercizio, né presenta certificazione di conformità, impianto idrico di tipo tradizionale con approvvigionamento mediante pozzo (secondo quanto appreso nel corso delle operazioni peritali). Non sono presenti altre tipologie di impianti. Si stima che il costo per l'aggiornamento impiantistico possa ammontare ad € 5.000,00.

4.2.5-C ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

4.2.6-C RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Vialetto di ingresso



Corpo di fabbrica principale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE®



Infiltrazioni all'interno dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lesioni all'interno dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso del magazzino / garage



Area pavimentata antistante l'ingresso



Pollaio



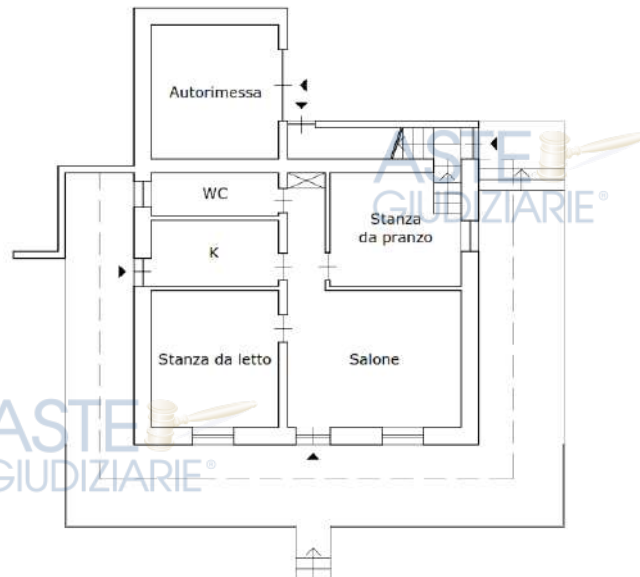
Pozzo



Interno del lotto

4.2.7-C PLANIMETRIA

Si riportano le planimetrie dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetrie in scala 1:100 sono riportate in allegato 2).



Planimetria del piano terra



Planimetria del primo piano

4.2.8-C DATI METRICI

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, tenuto conto della proiezione orizzontale della scala di collegamento (da considerare una sola volta per qualsiasi numero di elevazioni e computata nella superficie del piano terra), risulta così distinta:

- piano terra	82,95 mq
- piano primo	29,60 mq

A tali valori deve essere sommata la superficie delle pertinenze come indicato al § 4.3, ovvero la terrazza del primo piano di 97,00 mq, un ripostiglio esterno di 1,50 mq, un ripostiglio esterno di 3,10 mq, l'autorimessa di 19,50 mq, il pollaio di 13,70 mq, il fabbricato del pozzo (stimato in circa 10 mq, vista l'impossibilità di raggiungerlo) ed infine il terreno di 3.875 mq.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

50 % garage e/o autorimessa;

25% per balconi, terrazze, cantine e ripostigli esterni;

10% terreno (in particolare tale percentuale si applica alla superficie del corpo principale e per una superficie di terreno eccedente il quintuplo della stessa);

2% terreno eccedente il sestuplo della superficie del corpo principale;

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$19,50 \times 0,5 + (97,00 + 1,50 + 3,10 + 13,70 + 10,00) \times 0,25 + (82,95 + 29,60) \times 0,10 + [3.875,00 - (82,95 + 29,60) \times 5] \times 0,02 = 9,75 + 31,32 + 11,25 + 66,24 = 118,56 \text{ mq.}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

$$82,95 + 29,60 + 118,56 = 231,11 \text{ mq}$$

L'immobile ha un'altezza utile pari a circa 3,00 metri.

4.3-C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

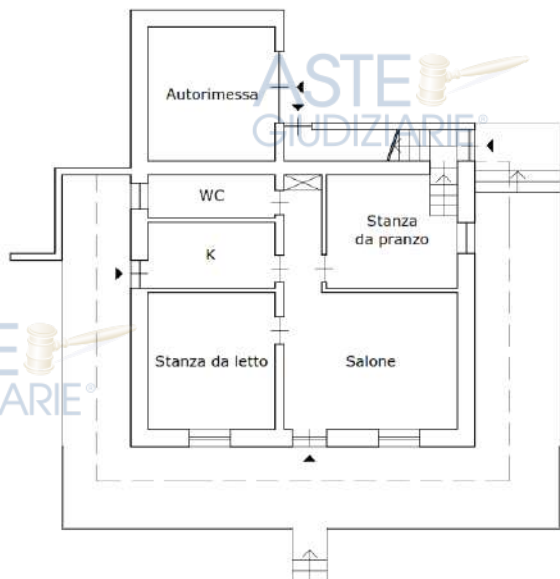
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
28	570	-	Contrada Montagnola s.n.c.	T - 1	A/7	6 vani	€ 387,34

e risulta intestato al sig. F per la quota di 1/1. Risulta quindi che vi è difformità tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

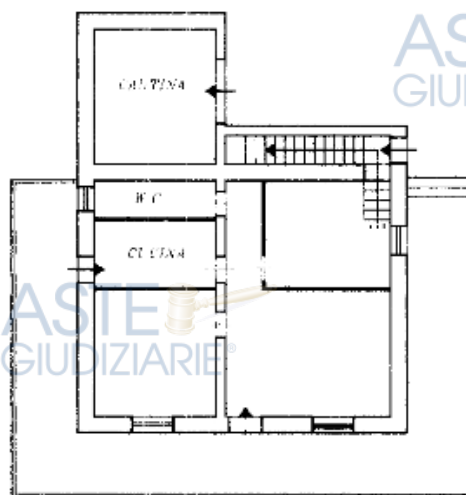
L'unità immobiliare ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione.

Alla data del sopralluogo l'immobile, in generale, si presentava di poco difforme rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale, mancando la rappresentazione dei due ripostigli nel corpo principale, nonché il pollaio ed il fabbricato del pozzo. Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale

del corpo principale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



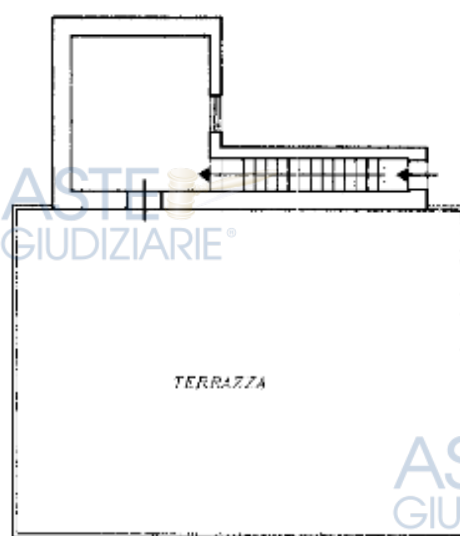
Stralcio della planimetria del piano terra



Stralcio della planimetria catastale del piano terra



Stralcio della planimetria del piano primo



Stralcio della planimetria catastale del piano primo

Si osserva che i fabbricati relativi al pollaio ed al pozzo non sono stati riportati, nel confronto, viste le esigue dimensioni, ma sono stati riportati nel rilievo in allegato n. 2.

4.4-C STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della documentazione in atti, salvo diversa indicazione sulla base della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente, risulta che l'immobile è verosimilmente pervenuto agli esecutati (sig. A, sig. C, sig. D, sig. G), poiché i sig. E ed F lo hanno realizzato sulla particella di terreno 321 (del foglio 28), mediante:

A) Per denuncia di successione in morte del sig. F, apertasi il 10/11/1979, trascritta in Palermo il 15/09/1981 ai nn. 34895/28188, e denuncia di successione integrativa trascritta a Palermo il 28/05/2009 ai nn. 45946/32385 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22/05/2015 ai nn. 19.348/14.908).

B) Per denuncia di successione in morte del sig. E, apertasi il 01/08/1993, trascritta a Palermo il 28/05/2009 ai nn. 45.962/32.398 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Palermo il 22 maggio 2015 ai nn. 19.349/14.909).

L'assenza della relazione notarile aggiornata, considerate le discrasie presenti, non consente di accertare come gli immobili siano pervenuti ai sig. E ed F.

4.5-C REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "E1" Verde Agricolo, regolata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi del vigente P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1276 / D.R.U. del 14/12/2009. In particolare, le zone "E" sono destinate alle attività agricole e per quelle con carattere prettamente estensivo possono essere affiancate quelle zootecniche silvo -pastorali. Nelle zone "E1", considerate territorio aperto, *"sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative all'agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive"*.

È prescritta per le costruzioni la densità fondiaria di 0,03 mc/mq con una possibile maggiorazione del 50% in caso di strutture per l'agriturismo o il turismo rurale.

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Mezzojuso non è stata riscontrata alcuna documentazione inerente istanze e/o rilasci di concessione edilizia,

autorizzazioni, licenze e/o richieste di sanatorie, come certificato dal Comune stesso mediante lettera del 06/11/2012 prot. n. 11286. Tale informazione risulta inoltre confermata a seguito di un nuovo incontro effettuato con i tecnici del Comune di Mezzojuso, a margine del sopralluogo del 10/09/2024.

Dalla visione della planimetria catastale non è possibile rilevare la data di realizzazione dei fabbricati, in quanto la stessa riporta (come nota informatica) che la planimetria è stata presentata in data 30/09/1996, per quanto, in relazione alla tipologia costruttiva degli immobili, risulta evidente che la costruzione è antecedente a tale data. In mancanza di ulteriori elementi certi è però opportuno ritenere che il bene non presenti regolarità da un punto di vista urbanistico (per quanto lo stesso sia stato oggetto di trasferimento di proprietà effettuato dal Tribunale di Palermo – Sezione fallimentare per la quota di 1/6 a favore del sig. B).

Si ricorda che per sanare gli abusi l'art. 32 della legge 326/03 prevede che *"le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano*

comportato l'ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750

mc per singola richiesta". Trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della L. 47/85, così come modificato dalla L. 68/88, dall'art. 39 della L. 724/94 e dall'art. 32 della L. 326/03, per gli immobili in questione dal momento che rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/03, ossia al 24/11/2003 e che le opere abusive risultino ultimate entro il 31/03/2003.

Considerato che nel caso specifico è possibile ritenere, in relazione allo stato dei manufatti riscontrati, che l'abuso è stato realizzato prima del 2003 e che le ragioni del credito per cui si procede sono certamente precedenti al 24/11/2003, vi sono le condizioni preliminari per la presentazione della domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, salvo diversa valutazione degli uffici preposti. In relazione ai dati ed agli importi afferenti il condono di cui alla legge 326/2003, risulta stimato un costo di costruzione di circa € 3.800,00, oneri di urbanizzazione di circa € 2.000,00 ed oblazioni di circa € 18.000,00, per complessivi € 23.800,00. A tali costi è necessario sommare le competenze tecniche di un professionista abilitato il cui onorario si stima in € 6.000,00 competenze tecniche del professionista. Il valore finale dell'immobile sarà quindi valutato detraendo dalla stima complessiva il costo stimato per sanare gli abusi.

Per l'inserimento in mappa del fabbricato è necessario procedere con l'esecuzione di un rilievo celerimetrico e la predisposizione di un tipo mappale (PREGEO). Per tale attività si stima un costo, omnicomprensivo degli oneri catastali e dell'onorario del tecnico, che viene valutato in complessivi € 2.500,00.

Per regolarizzare le variazioni rispetto alla planimetria catastale, riguardanti le lievi difformità riscontrate, è necessaria la presentazione di un DOCFA, con pagamento di un importo pari a € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in € 800,00.

4.6-C STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato e secondo le informazioni fornite dal sig. C, lo stesso viene utilizzato saltuariamente per la coltivazione degli alberi da frutto.

4.7-C FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1-C A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente e rilasciato dal Comune di Mezzojuso in data 17/07/2012 e per il quale in data 10/09/2024 ne è stata comunicata la validità dal momento che non è stato variato il P.R.G., si rileva che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "E1" Verde Agricolo, regolata dall'art. 39 delle norme di attuazione ai sensi del vigente P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1276 / D.R.U. del 14/12/2009. In particolare, le zone "E" sono destinate alle attività agricole e per quelle con carattere prettamente estensivo possono essere affiancate quelle zootecniche silvo-pastorali. Nelle zone "E1", considerate territorio aperto, *"sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative all'agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive"*.

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri, così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante sanatoria, con un costo stimato pari a € 29.800,00 (€ 23.800,00 per oneri, oblazione e costo di costruzione ed € 6.000,00 per competenze tecniche) come determinato al § 4.5-C;
- redazione dell'A.P.E. con un costo stimato pari a € 150,00 come determinato al § 4.2.5-C;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo stimato pari a € 3.370,00 (870,00 per DOCFA ed € 2.500,00 per PREGEO) come determinato al § 4.5-C.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2-C DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Considerate le discrasie riscontrate nelle relazioni notarili in atti, peraltro datate, si rimanda all'integrazione della relazione notarile aggiornata che verrà depositata dal creditore procedente ai sensi dell'istanza dello scrivente del 19/11/2024 e del provvedimento del G.E. del 10/02/2025.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 4.5-C si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, stimato in € 29.800,00, verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 4.5-B si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile, stimato in € 3.370,00, verrà detratto dal valore di stima.

4.7.3-C SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

4.7.4-C ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8-C SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'unità immobiliare, nella sua interezza, risulta di tipo indipendente e pertanto priva di dotazioni condominiali e di Condominio.

4.9-C VALUTAZIONE4.9.1-A CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di

operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente l'OMI, mensilmente il Borsino Immobiliare) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di unitario lordo di 340,00.

4.9.2-C SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8-C, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 231,11 mq.

4.9.3-C STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	340,00 €/mq
Superficie commerciale:	231,11 mq
Valutazione dell'immobile:	$340,00 \text{ €/mq} \times 231,11 \text{ mq} = \text{€ } 78.577,40$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione urbanistica: € 29.800,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 3.370,00

- Costi per elaborazione APE: € 150,00
- Costi per adeguamento degli impianti: € 5.000,00

per complessivi € 38.320,00.

Ne deriva che **il più probabile valore di mercato del lotto**, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, viene stimato pari a **€ 40.000,00**.

4.9.4-C PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

€ 40.000,00 – 5% di € 40.000,00 = € 38.000,00 (valore già arrotondato)

4.9.5-C DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile, considerata la sua distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile.

Considerato che l'oggetto dell'incarico prevede la stima della quota di 5/6, rispetto all'intera proprietà, si ottiene che il valore della predetta quota è pari, in cifra tonda, ad € 32.000,00. Considerato, tuttavia, che la commerciabilità di una quota del bene rispetto all'intero risulta certamente inferiore è possibile applicare una decurtazione del 20%. Si ottiene, pertanto, che il prezzo a base d'asta per la quota pignorata indivisa di 5/6 dell'immobile è pari, sempre in cifra tonda, ad **€ 25.600,00**.