

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.)
iscritta al N. 27/2023 R.G.Es.

promossa da (creditore procedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitore esecutato)

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

**LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via
Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665 - Catg. A/4.**

- Custode giudiziario: **Avv. Luisa Centineo**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
- Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 12/06/2023
- Giuramento C.T.U.: 14/06/2023
- Primo sopralluogo - inizio operazioni: 07/08/2023

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 31/01/2024 ore 11:30

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665 - Catg. A/4.	1
INCARICO.....	1
PREMESSA.....	1
CONTROLLI PRELIMINARI.....	1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	1
2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati.....	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	3
4. Elenco beni immobili.....	3
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	4
LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665 - Catg. A/4.	4
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	5
Estensione e Consistenza.....	6
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	9
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	9
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	10
Storia catastale del bene	11
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	11
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	12
Prospetto sintetico	12
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	13
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	14
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	15
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	16
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	16
Elenco formalità pregiudizievoli.....	16
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:	16
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	17
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	17
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	17

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	17
Estimo: criteri e metodi di stima	17
Metodo sintetico-comparativo	19
Calcolo superficie commerciale	19
Valutazione	20
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (lotto unico)	21
RIEPILOGO VALORI E QUOTE	21
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	21
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.	21

Allegati (Lotto Unico)

1. Verbale di sopralluogo e relazione di primo accesso redatti dal Custode (in atti);
2. Copia titolo di proprietà (atto di compravendita del 09/04/2008);
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Alia (Pa):
 - 3.1 Copia C.E. in Sanatoria del 11/10/2011;
 - 3.2 Copie di progetto con allegati vari;
4. Certificato di residenza (esecutato);
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria catastale);
6. Foto Google Earth con stralci cartografici;
7. Elaborati grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;
8. Elaborati grafici (rilievo) redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);
9. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
10. Documentazione fotografica.



INCARICO

Con provvedimento del 12/06/2023, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 27/2023 R.G.Es. ed in data 14/06/2023 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A “contenuto dell'incarico dell'esperto” allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 12/06/2023), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato, costituito da un **lotto unico**, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c. **DOCUMENTAZIONE NON - COMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la

documentazione presentata dal creditore procedente NON RISULTA COMPLETA in quanto la storia del dominio, di cui alla relazione notarile prodotta, non precisa l'effettiva riunione di usufrutto in capo al Sig. OMISSIS (come espressamente riportato nel modulo per il controllo della documentazione, redatto dallo scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositato telematicamente in data 11/07/2023). Preso atto di quanto sopra l'Ill.mo G.E. con provvedimento del 20/07/2023 ha invitato il creditore procedente ad integrare la relazione notarile documentando il passaggio di titolarità del compendio staggito tra il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) ed il Sig. OMISSIS, assegnando al creditore termine sino al 15/09/2023 per provvedere. **Successivamente, in data 01/08/2023, entro i termini disposti, il creditore procedente ha integrato la documentazione prodotta, depositando la relazione notarile del 25/07/2023 (in atti).**

Infine, per completezza espositiva, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica dell'esecutato (documenti questi acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati).

2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito dai seguenti immobili:

1. Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665 - Catg. A/4.

L'immobile pignorato di cui al punto 1, individuato catastalmente con la Catg. A/4 (abitazione di tipo popolare), è costituito da un fabbricato urbano pluripiano di civile abitazione (piano terra, primo e secondo piano), sito nel Comune di Alia (Pa), in Via Orto n. 20. Allo stato attuale detto immobile trovasi in uso e possesso del Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), che vi abita unitamente al proprio padre (OMISSIS) ed alla compagna (Sig.ra OMISSIS), e ne costituisce abitazione principale (come riferito - dichiarato in sede di primo accesso dal debitore esecutato e di cui al verbale redatto dal Custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviati dal Custode), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Luisa Centineo), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07/08/2023 alle ore 11:45 nel Comune di Alia (Pa), in Via Orto n. 20, presso l'immobile pignorato oggetto della presente.

In detto giorno (07/08/2023), sui luoghi, unitamente allo scrivente ed al Custode, è presente il Sig. OMISSIS (debitore esecutato), ed alla costante presenza dello stesso, previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato (fabbricato), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Si precisa che parte esecutata ha autorizzato lo scrivente Esperto/C.T.U. a trasmettere l'elaborato peritale all'indirizzo di posta elettronica dell'Avv. OMISSIS: xxxxxxxxxxxxxx@xxxx

Per quanto sopra si rimanda al verbale di sopralluogo redatto dal Custode (in atti), sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti alle operazioni ed alla presente in copia allegato.

4. Elenco beni immobili

Il compendio immobiliare oggetto della presente, di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 15/02/2023, Trib. di Termini Imerese, trascritto il 20/03/2023 ai nn. 13423/10886, è costituito da un fabbricato urbano pluripiano di civile abitazione, catastalmente identificato con la categoria A/4, e precisamente:

Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665 - Catg. A/4.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che trattasi di un **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione dello stesso predisponendo una relazione di stima unica, con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E., come appresso dettagliatamente riportato.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665 - Catg. A/4.

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà (1/1)

Diritto reale pignorato: piena proprietà (1/1) in testa al Sig. OMISSIS, nato a S OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS).

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il bene immobile pignorato de quo (fabbricato) è pervenuto all'odierno esecutato OMISSIS (per la nuda proprietà 1/1) ed a OMISSIS (per l'usufrutto 1/1), in forza dell'atto di compravendita del 09/04/2008, rep. n. 3113/2345 in Notar Livia Coco di Termini Imerese, trascritto il 11/04/2008 ai nn. 20125/13374, da potere di Alessandra Lucia, cui era a sua volta pervenuto in forza di donazione accettata in Notar Antonio Marsala di Alia, del 22/08/1974 rep. n. 1484 da potere di OMISSIS. Cionondimeno, come già evidenziato con il mod. controllo documentazione in atti, dalla lettura della relazione notarile prodotta non si evince l'effettiva riunione di usufrutto in capo a OMISSIS (odierno esecutato), in seguito al decesso del Sig. OMISSIS, per il quale non risulta depositato il relativo certificato di morte. Ancora giova evidenziare che dalla visura catastale storica aggiornata (acquisita dallo scrivente ed alla presente allegata), si evince invece che l'immobile pignorato de quo risulta ancora intestato a OMISSIS (nuda proprietà 1/1) e OMISSIS (usufrutto 1/1), quest'ultimo deceduto il 20/01/2009, mentre l'atto di pignoramento riportata l'intestazione a OMISSIS in piena proprietà 1/1.

Si precisa infine che in seguito alla richiesta integrazione di documenti, il creditore procedente ha depositato la Relazione Notarile del 25/07/2023 da dove si evince che in seguito alla morte del Sig. OMISSIS (deceduto il 20/01/2009) non si è ancora proceduto ad eseguire la relativa voltura di ricongiungimento di usufrutto (cfr relazione notarile in atti).

N.B.: Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle criticità già evidenziate con il mod. controllo documentazione redatto unitamente al custode (in atti), in considerazione di quanto espressamente richiesto dall'Ill.mo G.E. con l'Ordinanza del 19/07/2023 (in atti), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che procederà a stimare il compendio pignorato de quo considerando la quota di proprietà di 1/1 in testa al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), evidenziando altresì che tra la documentazione prodotta dal creditore non si evince il certificato di morte del Sig. OMISSIS (deceduto il OMISSIS).

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca dello stesso.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (Fg. 500 - Part.IIa 2665) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato de quo, lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

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

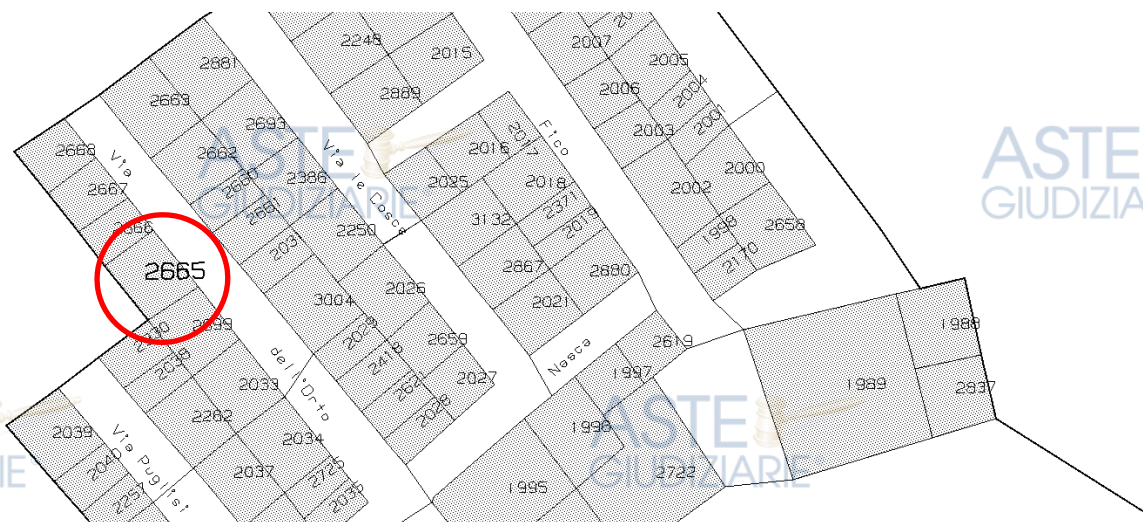
Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.Illa 2665 - Catg. A/4.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo (fabbricato) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Alia (Pa), in Via Orto n. 20. Ricadente all'interno del tessuto urbano, in zona centrale e storica, trattasi di un fabbricato pluripiano di civile abitazione, costituito da tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano), con copertura-tetto a falde. Vi si accede direttamente da un portoncino posto al n. civ. 20 della Via Orto (che immette direttamente al corpo scala interno che consente l'accesso ai vari piani) e confina perimetralmente con altri fabbricati di proprietà aliena (lateralmente) e con la detta Via sulla quale prospicia.



Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.782167° Long. 13.712979°



Stralcio foglio di mappa catastale



Tab. Computo Superfici (stato attuale)

(2) Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastre solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8cae5c30a4c5

un fabbricato pluripiano di antico impianto, realizzato nella sua originaria consistenza nella seconda metà degli anni 60', costituito attualmente da tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano), con copertura - tetto a falda inclinata. Esternamente, il fabbricato si presenta privo di finiture (foto 1-2-3), con il prospetto principale (su Via Orto) grezzo e privo di intonaco di finitura e tinteggiatura, con una porzione laterale totalmente grezza, con la muratura a vista (foto 3).



Foto 1



Foto 2



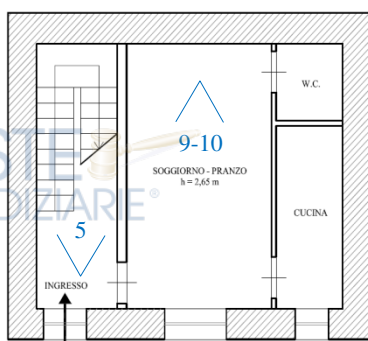
Foto 3

N.B.: Come accertato in occasione del sopralluogo svolto (per quanto possibile visionare dalla strada), seppur non manifestando segni di degrado e/o distacco, il prospetto principale manifesta diffuse macchie di umidità verosimilmente derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche, visibili anche in corrispondenza dei balconi (intradosso e frontalino), necessitando, nel suo complesso, di interventi di manutenzione.

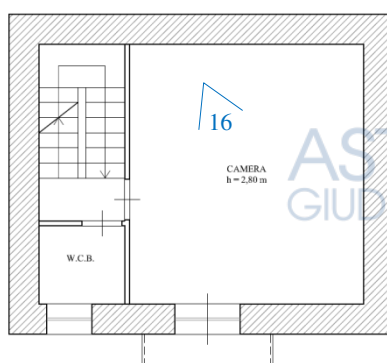
Con accesso diretto da un portoncino in legno posto al n. civ. 20 della Via Orto, ci si immette direttamente nel vano scala, che consente di raggiungere i vari piani che risultano internamente così suddivisi:

- piano terra: è costituito da un ambiente destinato a soggiorno - pranzo, da dove si accede alla cucina e ad un piccolo e modesto servizio igienico;
- primo piano: è costituito da un unico grande ambiente destinato a camera da letto, con un modesto servizio igienico (W.C.B.);
- secondo piano: è costituito da un unico ambiente destinato a camera da letto, con un modesto servizio igienico (W.C.D.), oltre ad un piccolo ripostiglio (locale tecnico) ed una terrazza esterna (prospiciente la Via Orto).

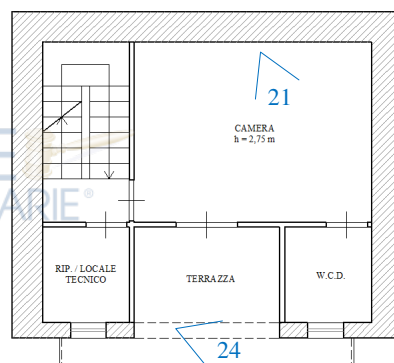
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO PIANO



Rilievo stato attuale dei luoghi



Foto 4 (P.T.)



Foto 5 (P.T.)



Foto 6 (P.T.)

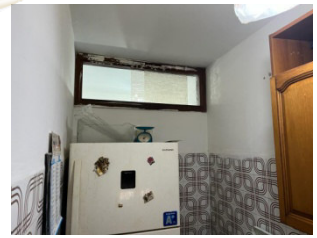


Foto 7 (P.T.)



Foto 8 (P.T.)



Foto 9 (P.T.)



Foto 10 (P.T.)



Foto 11 (P.T.)



Foto 12 (1°P.)



Foto 13 (1°P.)



Foto 14 (1°P.)

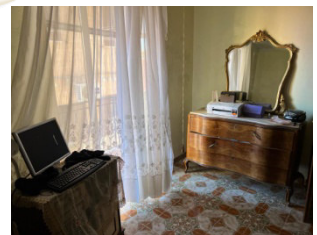


Foto 15 (1°P.)



Foto 16 (1°P.)



Foto 17 (1°P.)



Foto 18 (1°P.)



Foto 19 (1°P.)



Foto 20 (2°P.)



Foto 21 (2°P.)



Foto 22 (2°P.)

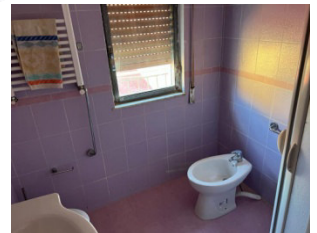


Foto 23 (2°P.)

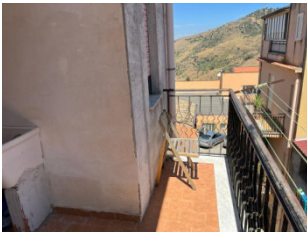


Foto 24 (2°P.)



Foto 25 (2°P.)

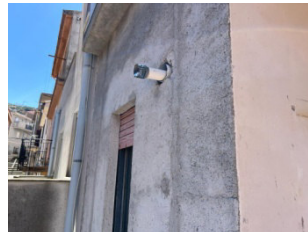


Foto 26 (2°P.)



Foto 27 (2°P.)



Foto 28 (2°P.)



Foto 29 (sottotetto)



Foto 30 (sottotetto)



Foto 31 (sottotetto)



L'immobile pignorato (fabbricato), come detto in uso e possesso del Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), che vi abita unitamente al proprio padre (OMISSIS) ed alla compagna (Sig.ra OMISSIS), seppur privo di particolari finiture, allo stato attuale si presenta in massima parte completo, con il pavimento rivestito da mattoni di diversa forma e consistenza (verosimilmente originari del tempo), con le pareti ed i soffitti (intradosso dei solai) intonacati e tinteggiati, in colori chiari. Gli infissi interni (porte) sono in legno, color mogano; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio (di non recente installazione), con vetro camera ed avvolgibili esterni. I servizi igienici (distribuiti nei vari piani) hanno le pareti parzialmente piastrellate e sono muniti di tutti i pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, doccia e vasca bagno).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (fabbricato pluripiano), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e di scarico) sottotraccia, sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è dotato di impianto di riscaldamento, autonomo, alimentato da generatore fossile (caldaia a gas), con piastre radianti disposte all'interno dei vari ambienti;
- è altresì dotato di pompe di calore con elementi radianti (split) collocati a parete all'interno dei vari ambienti ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riferito da parte esecutata in sede di sopralluogo.

L'immobile pignorato de quo (fabbricato pluripiano), catastalmente individuato nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665, destinato da sempre a civile abitazione, allo stato attuale, si presenta con i prospetti esterni in massima parte grezzi e privi di intonaco di finitura, con il corpo scala interno (foto 4-5) e con il piano sottotetto (foto 30-31) in tutto e per tutto grezzi e privi di finitura, con tutti gli impianti sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti, risultando, nel suo complesso, in **scarse - mediocri condizioni di conservazione e manutenzione** (cfr documentazione fotografica sopra riportata ed alla presente allegata).

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Come accertato in sede di sopralluogo, il fabbricato de quo, seppur catastalmente costituito da tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano), allo stato attuale presenta un terzo piano sottotetto, accessibile da scala interna (foto 29-30-31). Detto piano risulta in tutto e per tutto grezzo, privo di qualsiasi finitura, con la struttura lignea del soprastante tetto a falde a vista (travi uso fiume e tavolato). Al riguardo si precisa che il piano sottotetto risulta verosimilmente non regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio, in quanto difforme al titolo autorizzativo (come appresso dettagliatamente riportato).

Infine si evidenzia che fanno parte del fabbricato pluripiano sopra descritto e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Alia (Pa), in testa a:

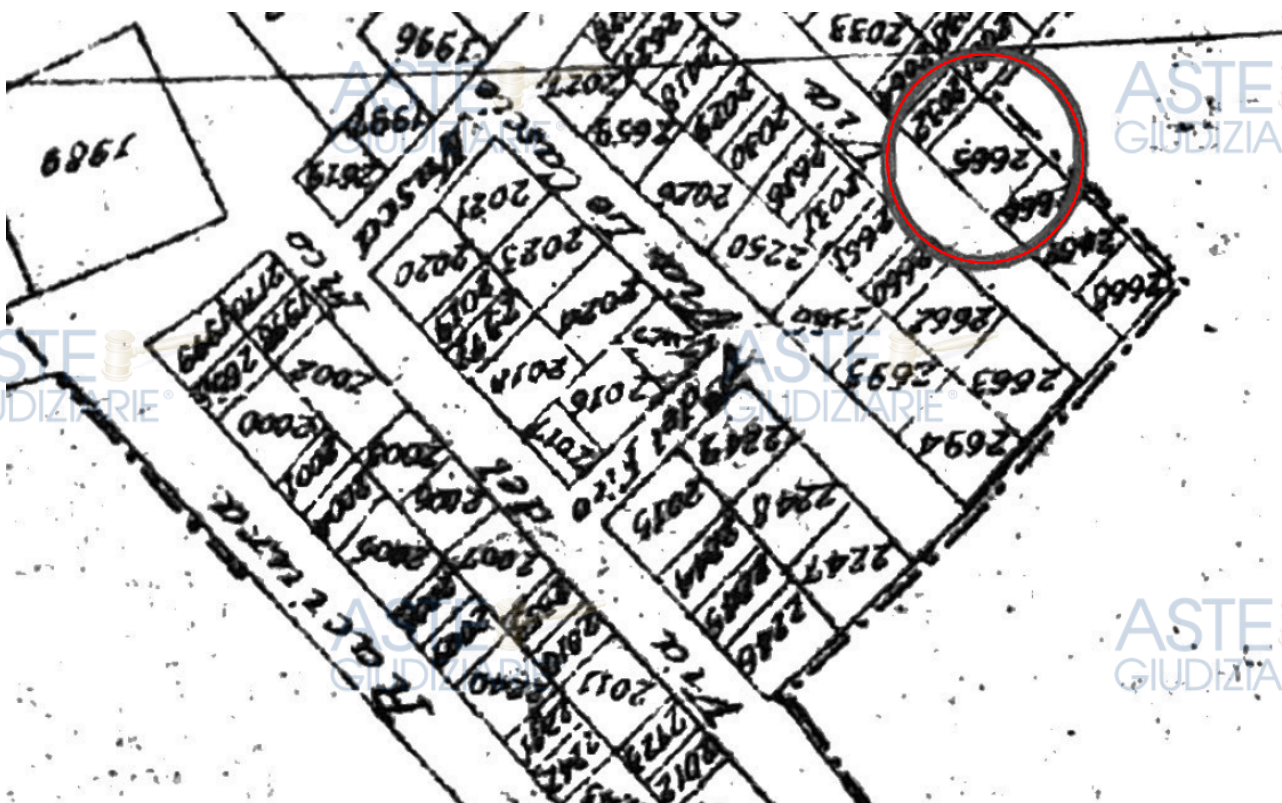
- **OMISSIS** (usufrutto 1/1) → **deceduto il OMISSIS**
OMISSIS
- **OMISSIS** (nuda proprietà 1/1)
OMISSIS

Foglio 500 - Particella: 2665

Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Alia (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	500	2665			A/4	4	5,5 vani		241,44	.P.T.-1°-2°P.	Via Orto n. 20

* A/4 - Abitazione di tipo popolare



Stralcio catastale di progetto (acquisito c/o U.T.C. di Alia)

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo consistente, come detto, in un fabbricato pluripiano di civile abitazione sito nel Comune di Alia (Pa), in Via Orto n. 20 identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665.

N.B.: Come già evidenziato con il mod. controllo documentazione in atti, dalla lettura della relazione notarile prodotta non si evince l'effettiva riunione di usufrutto in capo a OMISSIS (odierno esecutato), in seguito al decesso del Sig. OMISSIS, per il quale non risulta depositato il relativo certificato di morte. Ancora giova evidenziare che dalla visura catastale storica aggiornata (acquisita dallo scrivente ed alla presente allegata), si evince invece che l'immobile pignorato de quo risulta ancora intestato a OMISSIS (nuda proprietà 1/1) e OMISSIS (usufrutto 1/1), quest'ultimo deceduto il 20/01/2009, mentre l'atto di pignoramento riportata l'intestazione a OMISSIS in piena proprietà 1/1. Cionondimeno, in seguito alla richiesta integrazione di documenti, il creditore procedente ha depositato la Relazione Notarile del 25/07/2023 da dove si evince che in seguito alla morte del Sig. OMISSIS (deceduto il 20/01/2009) non si è ancora proceduto ad eseguire la relativa voltura di ricongiungimento di usufrutto (cfr relazione notarile in atti). Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle criticità già evidenziate con il mod. controllo documentazione redatto unitamente al custode (in atti), in considerazione di quanto espressamente richiesto dall'Ill.mo G.E. con l'Ordinanza del 19/07/2023 (in atti), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che procederà a stimare il compendio pignorato de quo considerando la quota di proprietà di 1/1 in testa al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), evidenziando altresì che tra la documentazione prodotta dal creditore non si evince il certificato di morte del Sig. OMISSIS (deceduto il 20/01/2009).

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che per l'immobile pignorato de quo (Fg. 500 - Part.lla 2665) non risultano altri intestatari catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 17/04/2009 ad oggi (stato attuale)	OMISSIS (usufrutto 1/1) OMISSIS (nuda proprietà 1/1)	Fg. 500, Part.lla 2665 Catg. A/4, Cl. 5, Cons. 5,5 vani R. € 241,44 Via Orto n. 20 (P.T.-1°P.-2°P.)

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Data planimetria catastale: 07/08/1986**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione degli ambienti a secondo piano, realizzazione di un piano sottotetto e differenti altezze interne.**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A (previa regolarizzazione urbanistica - rimessione in pristino)**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria) relativa all'immobile pignorato de quo (fabbricato pluripiano), rilevando che la stessa, **NON risulta conforme** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Infatti, a fronte di una complessiva corrispondenza per quanto riguarda la consistenza dei vari ambienti (piano terra, primo e secondo piano), lo scrivente non può non evidenziare una difformità inerente il terzo piano (sottotetto) che di fatto non risulta censito, oltre ad una diversa destinazione degli ambienti a secondo piano. Per completezza espositiva si rileva altresì una differenza (seppur minima) delle altezze interne in quanto nella planimetria catastale viene riportata l'altezza interna di h = 2,80 m per i tre piani, mentre l'altezza rilevata dallo scrivente risulta h = 2,65 m a P.T. e h = 2,75 m a 2°P.). Per le suddette difformità (solo in parte regolarizzabili) necessita un aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), previa regolarizzazione urbanistica mediante intervento di remissione in pristino (come appresso riportato).

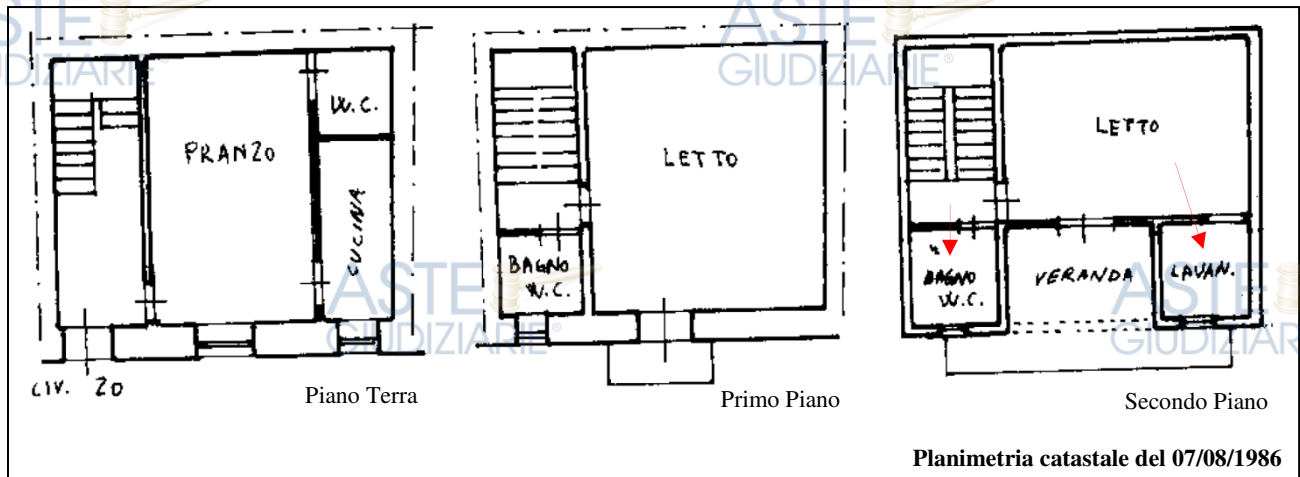


Foto 32



Foto 33



Foto 34

N.B.: Come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata, il terzo piano sottotetto (non rappresentato catastalmente), risulta di fatto accessibile dal corpo scala interno e lo stesso si presenta in tutto e per tutto grezzo, privo di qualsiasi finitura, destinato a locale di sgombero, (foto 32-33-34).

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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta per il fabbricato pignorato de quo il seguente prospetto sintetico-rieppilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.lla 2665 - Catg. A/4.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (1/1) in testa al debitore esecutato (con le precisazioni di cui sopra in merito alla riunione di usufrutto in morte di OMISSIS).
- L'immobile pignorato de quo è costituito da un fabbricato pluripiano di civile abitazione sito nel Comune di Alia (Pa), in Via Orto n. 20.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Alia (Pa) nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665 (Catg. A/4).
- **Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale** stante la presenza di un terzo piano sottotetto, oltre ad una diversa destinazione degli ambienti a secondo piano ed alcune differenze (seppur lievi) delle altezze interne.
- Il fabbricato pignorato de quo, nella sua originaria consistenza (piano terra e primo piano) è stato realizzato in epoca antecedente al 1967. Successivamente, nel 1975 è stata realizzata la sopraelevazione del secondo piano in assenza di regolare titolo autorizzativo e per il suddetto intervento è stata presentata istanza di sanatoria in data 01/04/1986 prot. n. 2912 a firma della Sig.ra OMISSIS (precedente proprietaria), cui ha fatto seguito la relativa **Concessione in Sanatoria N. 194/86 del 11/10/2011** (alla presente allegata). Cionondimeno, lo scrivente non può non evidenziare che, allo stato attuale, il suddetto fabbricato risulta **difforme rispetto al titolo autorizzativo** menzionato stante la presenza del terzo piano sottotetto (cfr paragrafo regolarità edilizia appresso riportato).
- **Stato attuale dei luoghi: mediocre - scarso stato di conservazione e manutenzione.**
- **Possesso-uso:** il fabbricato pignorato de quo (Fg. 500 - Part.IIIa 2665), destinato come detto a civile abitazione, allo stato attuale trovasi in uso e possesso del Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), che vi abita unitamente al proprio padre (OMISSIS) ed alla compagna (Sig.ra OMISSIS), e ne costituisce abitazione principale (come riferito - dichiarato in sede di primo accesso dal debitore esecutato e di cui al verbale redatto dal Custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti).
- **Prezzo base d'asta: € 20.000,00** (cfr Riepilogo Valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (fabbricato pluripiano) individuato come detto nel Fg. 500 - Part.IIIa 42665, intestato catastalmente a:

- **OMISSIS** (usufrutto 1/1)
OMISSIS
- **OMISSIS** (nuda proprietà 1/1)
OMISSIS

è pervenuto all'odierno debitore esecutato Sig. OMISSIS per la nuda proprietà 1/1 ed a OMISSIS per l'usufrutto 1/1, in forza dell'atto di compravendita del 09/04/2008, rep. n. 3113/2345 in Notar Livia Coco di Termini Imerese, trascritto il 11/04/2008 ai nn. 20125/13374, da potere di OMISSIS, cui era a sua volta pervenuto in forza di donazione accettata in Notar Antonio Marsala di Alia, del 22/08/1974 rep. n. 1484 da potere di OMISSIS.

N.B.: Si evidenzia ancora una volta che in seguito alla richiesta integrazione di documenti, il creditore procedente ha depositato la Relazione Notarile del 25/07/2023 da dove si evince che in seguito alla morte del Sig. OMISSIS (deceduto il 20/01/2009) non si è ancora proceduto ad eseguire la relativa voltura di ricongiungimento di usufrutto (cfr relazione notarile in atti). Cionondimeno, tenuto conto delle criticità già evidenziate con il mod. controllo documentazione redatto unitamente al custode (in atti), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che procederà a stimare il compendio pignorato de quo considerando la quota di proprietà di 1/1 in testa al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato).

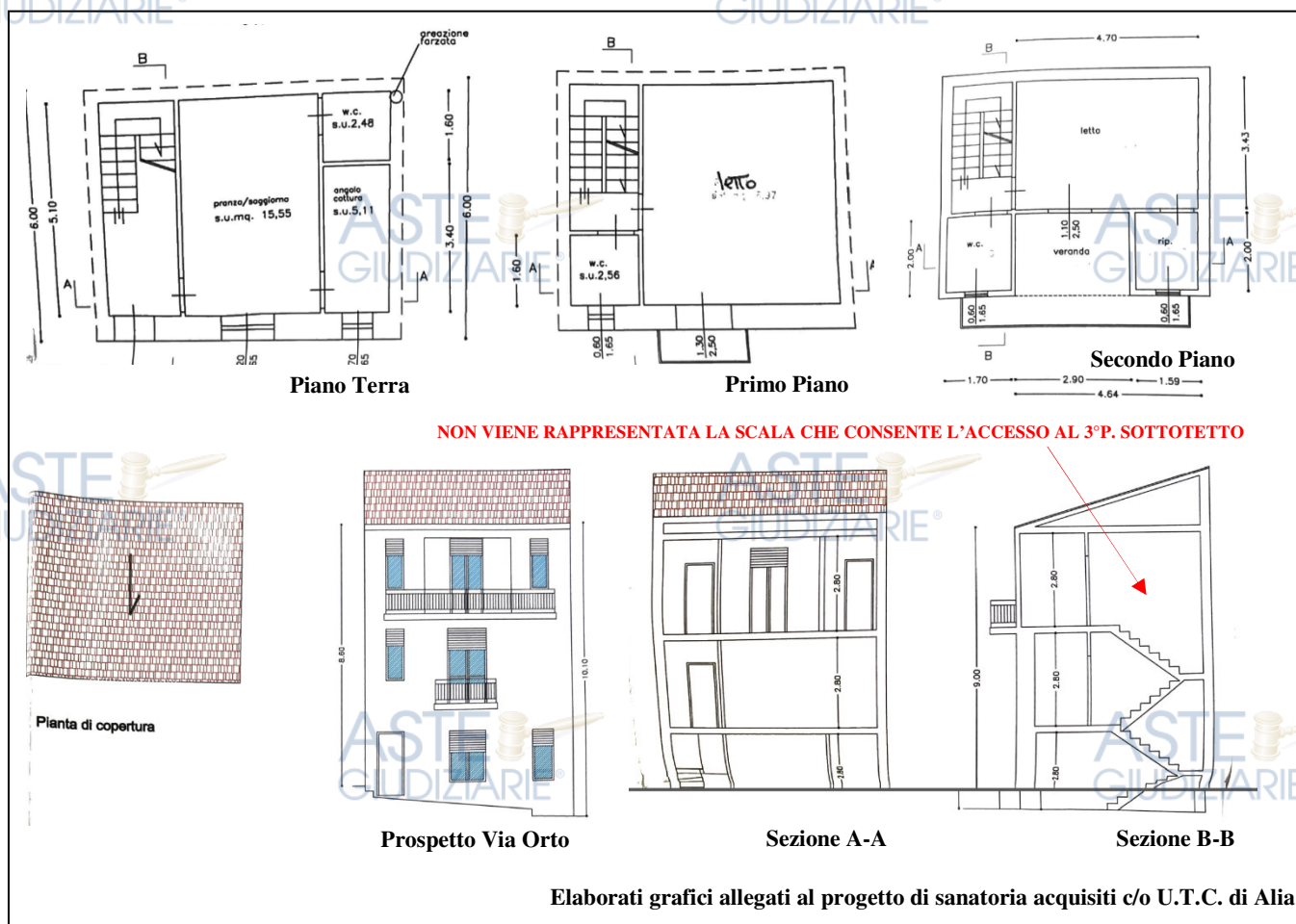
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- Conformità urbanistica-edilizia: NO
- Epoca di realizzazione dell'immobile (fabbricato pluripiano): ante 1967 (nella sua originaria consistenza)
- Epoca di realizzazione del secondo piano (abusivo): 1975
- Titolo Autorizzativo: Concessione Edilizia in Sanatoria N. 194/86 del 11/10/2011 prot. n. 14889
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un piano sottotetto, diversa destinazione degli ambienti a secondo piano e differenti altezze interne.
- Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. o P.D.C.S. (c.d. in sanatoria e/o in sanzione)
- Oneri per la regolarizzazione: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)
- L'immobile pignorato è privo di Certificato di Agibilità (S.C.A).

Al fine di rispondere al quesito posto, preliminarmente, lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, precisa sin da subito di aver inviato a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Alia (Pa), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto. Successivamente, in data 30/10/2023, previo appuntamento concordato telefonicamente per le vie brevi, lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Alia (Pa), visionando il fascicolo relativo all'immobile pignorato de quo. Nello specifico, per quanto qui di interesse, sulla scorta della documentazione acquisita (alla presente allegata), lo scrivente precisa che il fabbricato pluripiano pignorato, nella sua originaria consistenza (piano terra e primo piano) è stato realizzato in epoca antecedente al 1967. Successivamente, nel 1975 è stata realizzata la sopraelevazione del secondo piano in assenza di regolare titolo autorizzativo e per il suddetto intervento è stata presentata istanza di sanatoria in data 01/04/1986 prot. n. 2912 a firma della Sig.ra Alessandra Lucia (precedente proprietaria). In seguito all'atto di compravendita del 09/04/2008 con il quale l'immobile in sanatoria veniva trasferito al Sig. OMISSIS, il Comune di Alia (Pa), vista la documentazione presentata ed in particolare il Certificato di Idoneità Statica ed il Parere Igienico Sanitario, rilasciava allo stesso la relativa **Concessione in Sanatoria N. 194/86 del 11/10/2011** (alla presente allegata).

Cionondimeno, lo scrivente non può non evidenziare ulteriormente che da una attenta disamina della pratica edilizia visionata si evince chiaramente che il suddetto fabbricato, allo stato attuale, oltre alle tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano) correttamente rappresentate, presenta un terzo piano sottotetto che di fatto non viene rappresentato in alcun elaborato progettuale. Al riguardo giova evidenziare sin da subito che seppur trattandosi di un locale sottotetto (non abitabile), lo stesso, allo stato attuale, risulta accessibile dal corpo scala che dal piano terra, consente il collegamento dei vari piani (cfr documentazione fotografica sopra riportata). Al contrario, dagli elaborati grafici di progetto risulta invece che il corpo scala si interrompe al secondo piano (cfr sezione B-B), senza la rappresentazione del terzo piano sottotetto (cfr elaborati grafici

appresso riportati).



In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto delle informazioni acquisite e sulla scorta della documentazione reperita presso l'U.T.C. di Bagheria (alla presente allegata), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che il fabbricato pignorato de quo, individuato catastalmente nel Fg. 500, Part.IIa 2665, allo stato attuale, presenta alcune difformità rispetto al titolo autorizzativo rilasciato (Concessione Edilizia in Sanatoria N. 194/86 del 11/10/2011). Dette difformità, come detto, sono ascrivibili essenzialmente al terzo piano sottotetto, collegato internamente dal corpo scala, ed a parere dello scrivente le stesse rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. N. 23/2021 e ss.mm.ii.) per le quali sarà necessario predisporre una S.C.I.A. o P.D.C.S. (cd. in sanatoria) il cui costo complessivo (comprensivo di tutte le spese e onorari per la definizione dell'iter burocratico) sarà detratto dal valore di stima e posto a carico dell'aggiudicatario (come appresso riportato).

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente evidenzia che in seguito al rilascio della C.E. in Sanatoria DEL 11/10/2011, per il fabbricato de quo non è stato mai rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità. Pertanto, tenuto conto delle difformità riscontrate (sopra descritte), contestualmente alla regolarizzazione delle stesse, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. sarà necessario predisporre la relativa Segnalazione

Certificata di Agibilità (S.C.A.) con tutti i relativi adempimenti necessari ed occorrenti per il corretto esito della pratica, il cui costo, analogamente a quanto sopra indicato, sarà detratto dal valore di stima e posto a carico dell'aggiudicatario (come appresso riportato). In conclusione, in seguito a tutte le considerazioni sopra ampiamente esposte, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U., prudenzialmente, sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (preventivamente) provveda ad effettuare ulteriori accertamenti (autonomamente e/o coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) presso l'U.T.C. di Alia (Pa), al solo scopo di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito alle prospettate condizioni di sanabilità delle difformità riscontrate ed alla conseguenziale regolarizzazione delle stesse, il tutto al fine di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

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

L'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), individuato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665, allo stato attuale trovasi in uso e possesso del Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), che vi abita unitamente al proprio padre (OMISSIS) ed alla compagna (Sig.ra OMISSIS), e ne costituisce abitazione principale (come riferito - dichiarato in sede di primo accesso dal debitore esecutato e di cui al verbale redatto dal Custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti).

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente precisa che per l'immobile pignorato de quo (fabbricato), risultano le seguenti formalità.

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione nn. 20126/4032 del 11/04/2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 09/04/2008, rep. n. 3114/2346 in Notar Livia Coco, a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.a. e contro OMISSIS.
- Iscrizione nn. 51739/11131 del 27/09/2010 - nascente da ipoteca legale a favore di Serit Sicilia S.p.a. e contro OMISSIS.
- Trascrizione nn. 13423/10886 del 20/03/2023 nascente da pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Termini Imerese in data 15/02/2023 a favore di Banco BPM S.p.a. e contro OMISSIS.

(cfr certificazione notarile in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate (meglio descritte in risposta ai quesiti 3 e 6), consistenti in: S.C.I.A. o P.D.C.S. (cd. in sanatoria o in sanzione) per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ed in particolare per quanto concerne il terzo piano sottoetto, con il conseguenziale adeguamento-aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), e Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti, redazione dell'A.P.E. ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/01 - L.R. N. 16/2016 - L.R. N. 23/2021 e ss.mm.ii.):

€ 15.000,00*

* Si precisa che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, è comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se dovuta), imprevisti ecc... e lo stesso sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che il detto importo tiene conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti per regolarizzare le difformità riscontrate, degli oneri, delle sanzioni e dei diritti previsti dalla normativa vigente (se dovuti), nonché delle oggettive difficoltà inerenti la redazione della S.C.A. con tutti i relativi adempimenti (ad es. dichiarazione di conformità impianti).

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

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665, non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene è di proprietà per la quota di 1/1 in testa all'odierno esecutato (con le precisazioni di cui sopra in merito alla riunione di usufrutto).

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che per il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665, non risulta costituito il condominio in quanto trattasi di unica unità immobiliare, residenza dell'odierno esecutato, che vi abita con il proprio nucleo familiare.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 2665, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
 - le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
- tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Fabbricato urbano pluripiano di civile abitazione Fg. 500 - Part.IIIa 2665	250 ÷ 400	295 ÷ 425	400	0,90	360,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Alia), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2023 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Alia, con destinazione d'uso residenziale (abitazioni di tipo economico).

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665 - Catg. A/4.

Superficie commerciale pari a 106,00 mq (cfr tab. computo superfici effettive) che per il prezzo medio unitario di € 360,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 38.160,00

A detrarre:

- **oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) - € 15.000,00

Sommano € 23.160,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato in c.t. € 23.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (lotto unico)

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665 - Catg. A/4.

Valore di mercato € 23.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato	- €	3.450,00
Sommano	€	19.550,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 20.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara. Infine, in ragione delle circostanze del caso di specie, tenuto conto dell'attuale stato di legittimità urbanistica-edilizia che interessa l'intero fabbricato pluripiano di cui fa parte il compendio pignorato de quo, lo scrivente, prudenzialmente, ha ritenuto opportuno applicare la massima riduzione prevista al valore di mercato (in ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento di nomina, in risposta al quesito 12).

RIEPILOGO VALORI E QUOTE

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Alia (Pa), Via Orto n. 20, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665 - Catg. A/4.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 20.000,00

QUOTA PIGNORATA IN TESTA A OMISSIS (1/1) € 20.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

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

Il diritto sul bene è di piena proprietà (1/1) in testa all'odierno debitore esecutato.

L'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano) identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIIa 2665, destinazione civile abitazione, non risulta divisibile.

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

In risposta al presente quesito, lo scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico (alla presente

allegato), da dove si evince che il Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), risiede in Via Orto 20, Alia (Pa), presso l'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano).

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (P.C.T.), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 07/12/2023

L'Esperto stimatore / C.T.U.



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con risposta separata a ciascun quesito posto, con una personalizzazione grafica ed una impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.