TRIBUNALE DI SCIACCA

STIMA DEI BENI PIGNORATI
EX ART. 569 C.P.C.

PROCEDIMENTO *N. 8/2020 R.G.Es.*

Documento: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione: *Dott.ssa Valentina Del Rio*

Consulente tecnico d'ufficio incaricato: *Ing. Gianfilippo Pasciuta*

Custode Giudiziario incaricato: *Dott.ssa Roberta Fauci*

Data: 07/01/2022

****

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

- ***INCARICO***

Con decreto del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Del Rio del 26/05/2021, il sottoscritto Ingegnere Gianfilippo Pasciuta, libero professionista, con studio in Ribera (AG) in Piazza Giovanni XXIII 12, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1873 e all'albo dei Consulenti tecnici del Tribunale civile e penale di Sciacca, veniva nominato quale esperto e, successivamente, mediante soscrizione del verbale, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli.

Con lo stesso decreto il G.E. ha convocato il sottoscritto all'udienza del 13/01/2022.

- ***PREMESSA***

All'udienza del 26/05/2021 il sottoscritto Ing. Gianfilippo Pasciuta viene nominato CTU nel procedimento di cui all'oggetto per rispondere ai seguenti quesiti:

"1° quesito: indicare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento";

"2° quesito: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto";

"3° quesito: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato";

"4° quesito: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto";

"5° quesito: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato";

"6° quesito: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto un profilo urbanistico ed edilizio";

"7° quesito: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile";

"8° quesito: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene";

" 9° quesito: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale";

"10° quesito: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo";

"11° quesito: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso";

"12° quesito: procedere alla valutazione dei beni";

"13° quesito: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente iniziava le operazioni peritali il giorno 24/08/2021 alle ore 09:30, presso l'immobile in questione, alla presenza del Custode Giudiziario incaricato: Dott.ssa Roberta Fauci.

Il sopralluogo è avvenuto secondo i termini ed i modi descritti nel verbale delle operazioni allegato alla presente.

- *QUESITO N.1 - INDICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO*

I beni oggetto del pignoramento sono di seguito descritti:

1) Abitazione di tipo economico sita nel comune di SALAPARUTA, in VIA PIETRO GOBETTI n. 25, piano T – 1; foglio P85 particella 482 subalterno 3 categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita: euro 185,92; dati di superficie: totale: 114 m^2; totale escluse aree scoperte 106 m^2.
2) Autorimessa pertinenziale sita nel comune di SALAPARUTA, in VIA PIETRO GOBETTI n. 25 piano T; foglio P85 particella 482 subalterno 2 categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m^2 rendita: euro 33,05; dati di superficie: totale: 20 m^2;

Di entrambi, come da visura storica, è proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni il Sig. [redacted]

Dunque l'esecutato possiede la piena proprietà dei due immobili di cui sopra, esattamente come riportato nell'atto di pignoramento; di seguito si mostra parte di tale documento recante i dati appena menzionati e, per un confronto, si allega visura storica dei beni. Inoltre, da visura storica, emerge che il sig. [redacted] risulta proprietario dei lotti dal 21.04.2000 e il finanziamento concessogli da MPS risale alla data del 14.09.2000, ovvero quando già l'esecutato era in possesso dei beni.

DESCRIZIONE DEL BENE IPOTECATO

a) immobile sito in Salaparuta, via Pietro Gobetti n. 25, distinto al NCEU di detto comune al foglio P85, part. 482 sub. 3, CAT A/3, classe 4, vani 4;
b) garage sito in Salaparuta, via Pietro Gobetti n. 25, distinto al NCEU di detto Comune al foglio P85, part. 482 sub. 2, CAT C/6, classe 8;

In conclusione non c'è alcuna difformità tra quanto esposto nell'atto di pignoramento e i dati reali.

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

Formazione di lotti per la vendita

I beni in oggetto sono distinti in catasto con due subalterni. Tuttavia, essendo questi evidentemente collegati, dalla loro separazione in lotti distinti potrebbero derivare eventuali generazioni di servitù e parti comuni che ne diminuirebbero l'appetibilità per la vendita. Si evince che la loro separazione farebbe diminuire significativamente il possibile valore complessivo. Essendo il garage, o autorimessa, di fatto, pertinenza dell'abitazione e allo scopo di rendere detti beni maggiormente appetibili, si procede, quindi, alla formazione di un unico lotto.

Lotto unico: fabbricato costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione posta ai piani terra e primo, con corte antistante con giardino e da unità immobiliare adibita a garage o autorimessa. L'immobile confina a nord ovest e a sud est con pubblica via, mentre a nord est e a sud ovest con altre ditte, rispettivamente [redacted] Trattasi di lotto interessato da pignoramento, con atto registrato a Sciacca (AG) il 31.01.2020 a firma del dott[redacted]

La zona in cui è sito il bene è a prevalente carattere residenziale, semiperiferica, con diversi servizi di pubblica utilità nel raggio di 500 m quali supermercati, farmacie, pizzerie. È ben servita dal punto di vista della rete viaria e dei trasporti.

Il fabbricato è disposto su due livelli come anzi detto, con una superficie nominale di 106 m^2 escluse aree scoperte, queste consistono in un balcone che si affaccia sulla corte e in un balcone al primo piano, per un totale di 8 m^2. Il cespite è composto a piano terra da cucina, ripostiglio e wc, con ingresso e vano scala che conduce al primo piano ove vi sono un disimpegno, un bagno, una camera da letto e una camera nella quale è presente un'apertura verso l'esterno su un balconcino con funzione di ballatoio e con una piccola scala esterna di 4 gradini che consente di arrivare sul viale U. La Malfa. La copertura è piana non praticabile.

Il garage annesso ha una consistenza catastale di 16 m^2, con comodo passaggio carrabile dall'ingresso della proprietà che è separata dalla pubblica via mediante una cancellata.

- ***QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO***

LOTTO UNICO: fabbricato ad uso residenziale composto da:

a) Unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di SALAPARUTA (H688) (TP), Foglio P85, Particella 482, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie ca-

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

tastale: 114 m², escluse aree scoperte: 106 m², Rendita: Euro 185,92, Indirizzo: VIA PIETRO GOBETTI n. 25 Piano T – 1;

b) Unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di SALAPARUTA (H688) (TP), Foglio P85, Particella 482, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 16 m², Superficie catastale: 20 m², Rendita: Euro 33,05, Indirizzo: VIA PIETRO GOBETTI n. 25 Piano T;

Il fabbricato fa parte di un complesso di fabbricati contigui ed è stato costruito su un lotto di terreno di 210 m² nominali, dispone di uno spazio antistante che funge da corte con piccolo giardino racchiusi da una cancellata. Dal lato principale, lato della corte, orientato a sud est, confina con pubblica via e precisamente con la via Pietro Gobetti, dal lato opposto, orientato a nord ovest, confina con il viale Ugo La Malfa, altra pubblica via, mentre a nord est e a sud ovest con altre unità immobiliari ad uso residenziale intestati ad altre ditte. L'abitazione si sviluppa su 2 piani e ad essa si accede da apertura nella corte di proprietà, l'autorimessa, a piano terra, ha accesso carrabile con attraversamento della medesima corte di proprietà. La copertura dell'autorimessa è piana e costituisce, di fatto, una terrazza praticabile facente parte del primo piano dell'abitazione. Il fabbricato è stato realizzato prima del 1986. La struttura dell'intero fabbricato è del tipo intelaiato in calcestruzzo armato (c.a.), con tompagnature e tramezzi in laterizi forati. Gli infissi sono: portone di ingresso in alluminio e vetro, finestre in legno e vetro singolo con avvolgibili in pvc al primo piano e persiane in alluminio al piano terra, porte interne in legno tamburato. Le finiture sono ordinarie del tipo economico, con ringhiere esterne (balcone e terrazza) in ferro, così come la ringhiera della scala interna che conduce dal piano terra al piano primo, la quale presenta un passamano in legno e gradini rivestiti da marmo con battiscopa in marmo. Gli intonaci, sia interni che esterni, sono in evidente stato di deterioramento dovuto all'umidità e alla vetustà. Le ringhiere sono molto arrugginite. Anche la pavimentazione, che è in ceramica nei bagni e in gres porcellanato nelle altre stanza, con battiscopa in legno, è deteriorata. I bagni sono rivestiti in ceramica per circa 2 m di altezza e i sanitari sono vetusti. La soletta del balcone presenta segni di sgretolamento del calcestruzzo dall'armatura.

Si espongono di seguito le relative fotografie:

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

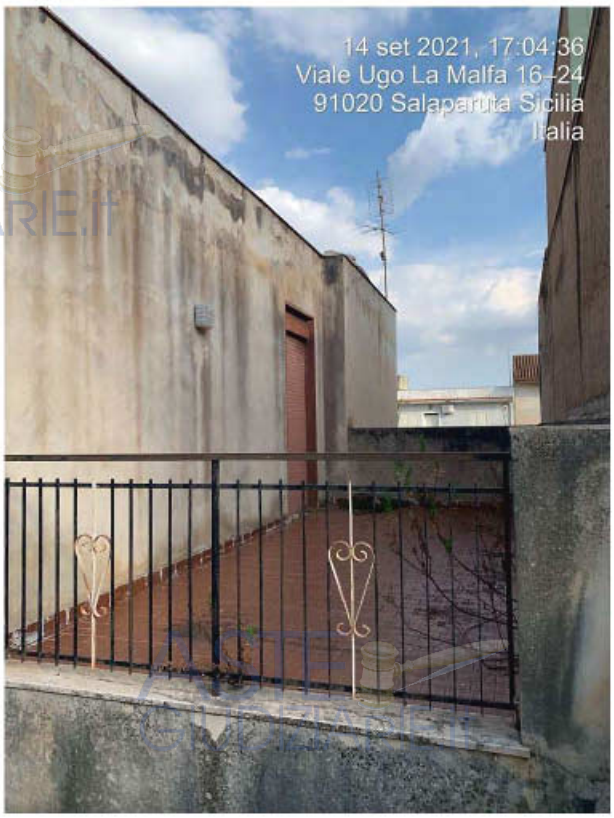
Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd





Viste esterne dell'ingresso principale da Via Pietro Gobetti





Viste esterne da Viale Ugo La Malfa

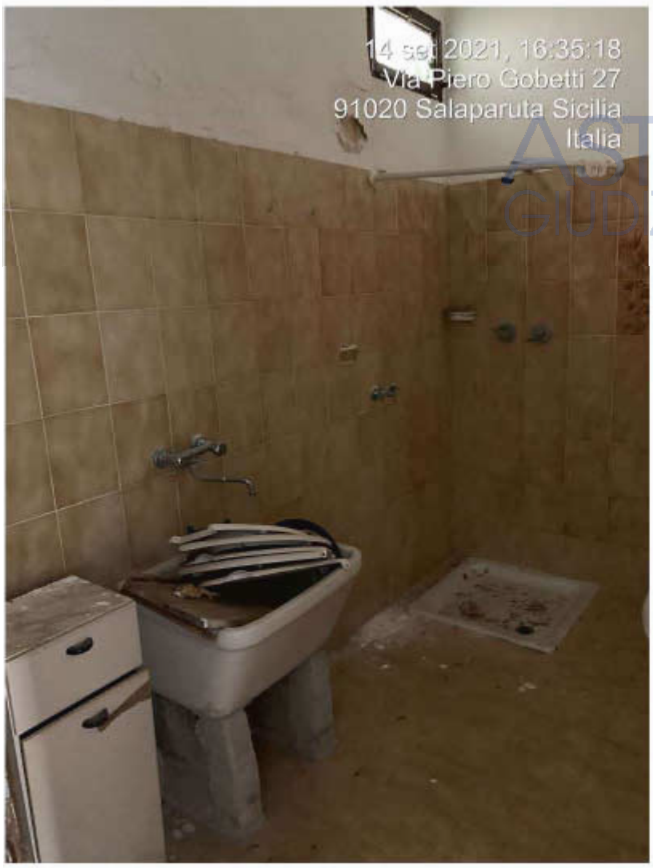
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd





Ingresso abitazione e garage a piano terra



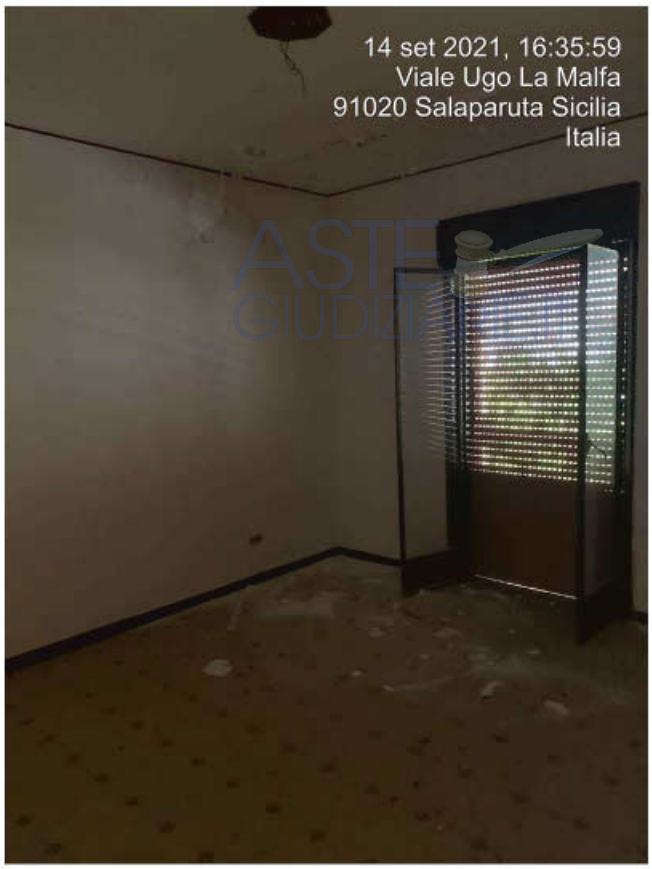


W.c. e cucina a piano terra

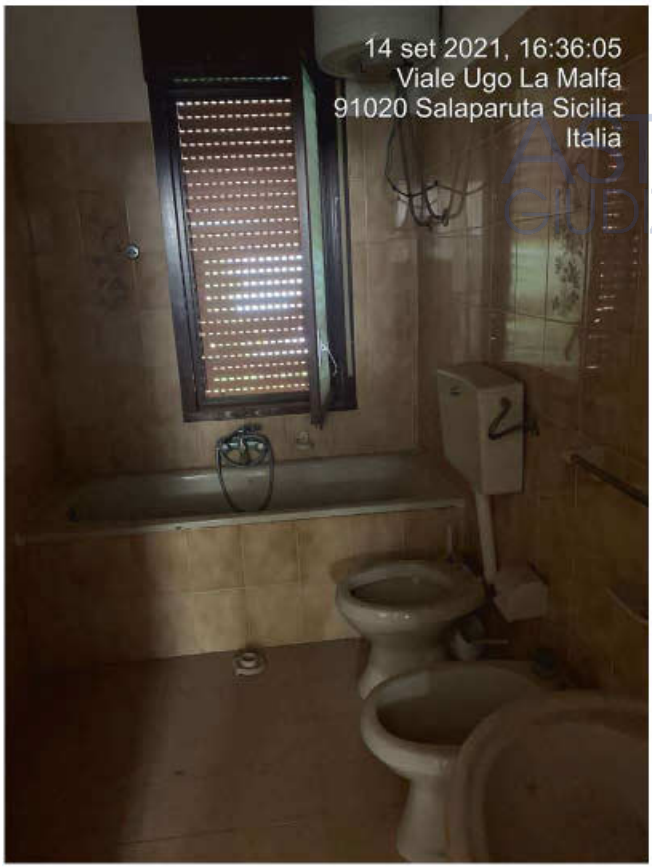
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd





Disimpegno e camera a primo piano





Bagno e camera con ingresso da Viale Ugo La Malfa a primo piano

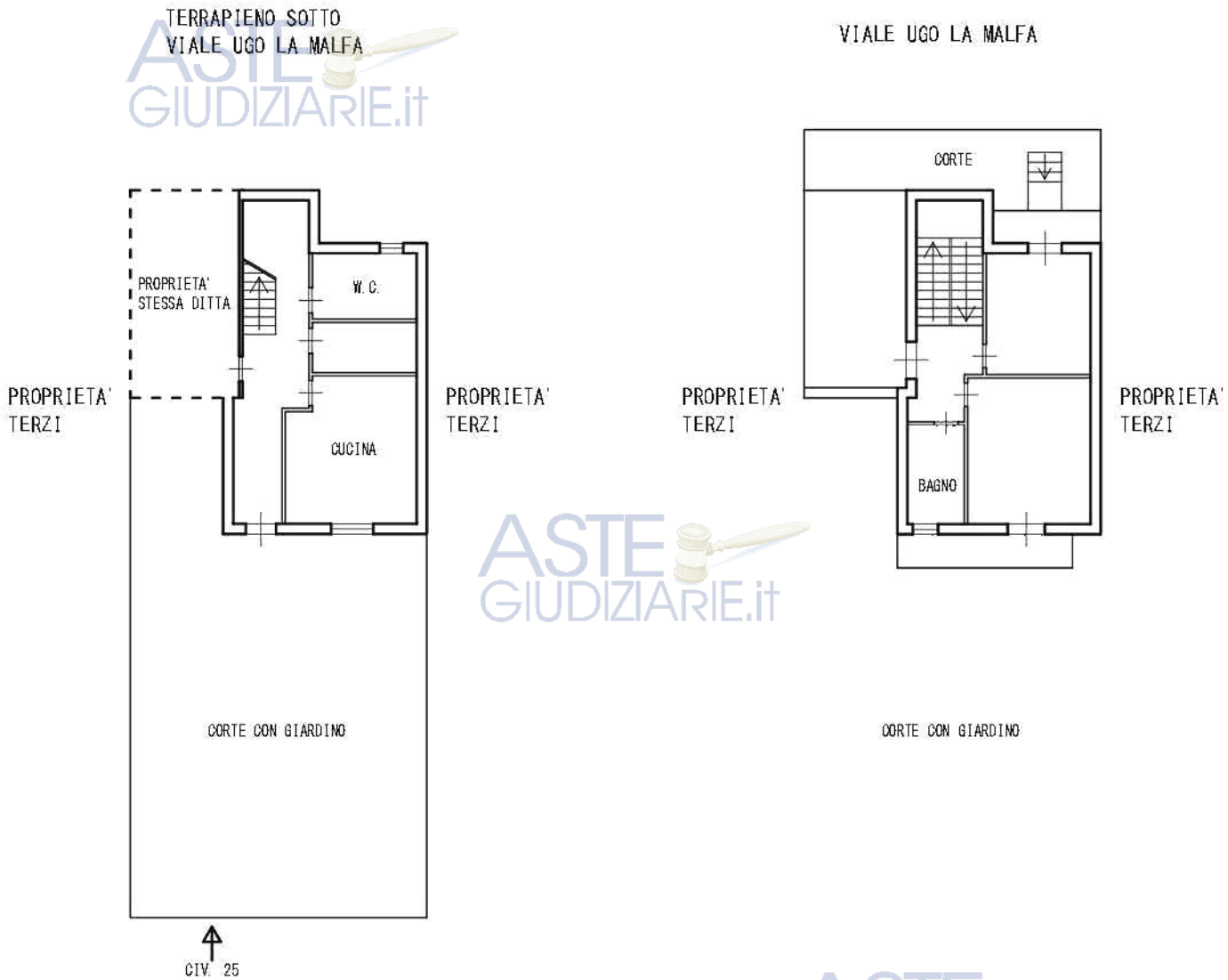
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

PIANTA

Comune di SALAPARUTA (TP) - Foglio P85 - part. 482 - sub 3

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = 3,00 m

PRIMO PIANO
H = 3,00 m

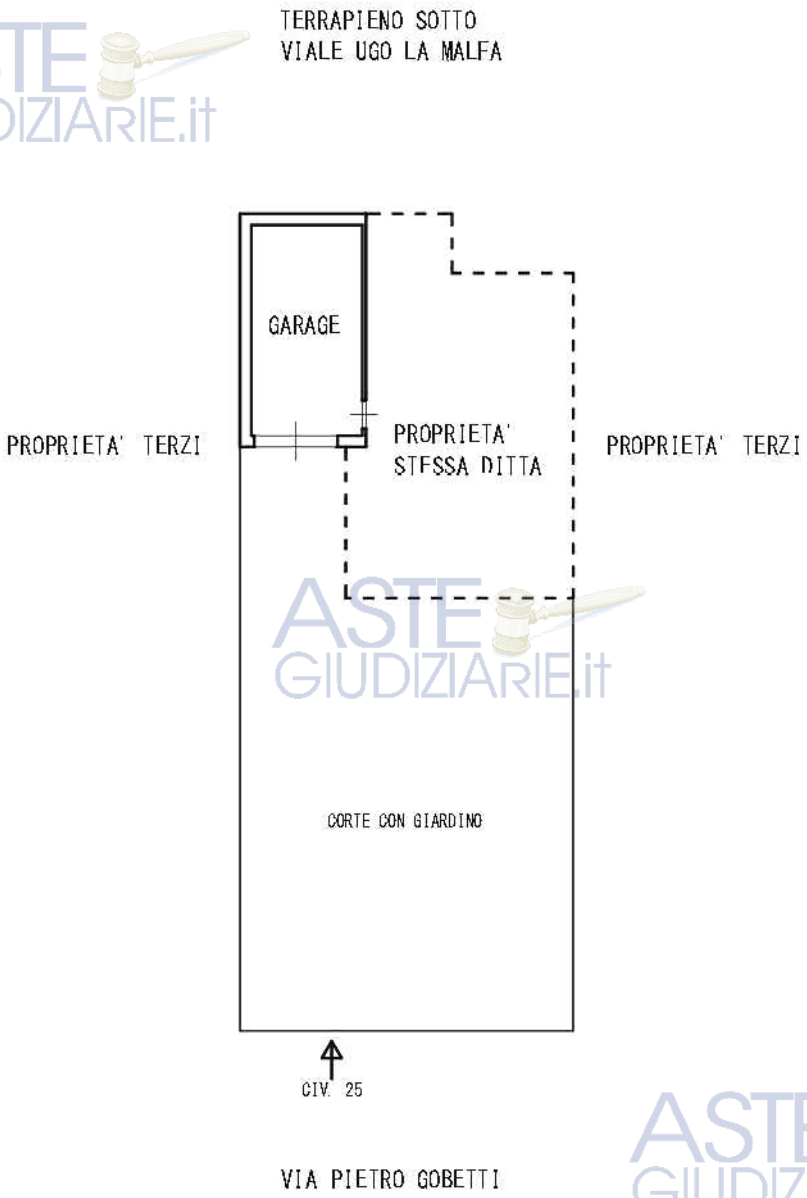
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

PIANTA

Comune di SALAPARUTA (TP) - Foglio P85 - part. 482 - sub 2

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = 3,00 m

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

- ***QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.***

Gli immobili di cui al presente lotto sono identificati in catasto come segue:

Catasto dei Fabbricati – Comune di SALAPARUTA (TP)							
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
Abitazione	P85	482	3	A/3	4	4 vani	185,92
Garage	P85	482	2	C/6	8	16 m²	33,05

I suddetti immobili sono intestati al sig. [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Le unità immobiliari urbane di cui sopra risultano così distinte al catasto fabbricati per costituzione del 21/11/1985 ed entrambe interessate da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione toponomastica del 06/03/2015 e variazione d'ufficio, in data 09/11/2015, per inserimento dei dati di superficie.

Non sono state effettuate variazioni catastali di foglio, particella o subalterno dopo la trascrizione del pignoramento. Inoltre non risultano difformità tra gli attuali identificativi e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel titolo di provenienza del 21/04/2000 rep. 84550.

Dalle ricerche effettuate risulta, come riportato nelle visure catastali storiche, che gli immobili, oggetto della presente, sono edificati su terreno identificato in catasto dei terreni del comune di Salaparuta al foglio 27, particella 1339, che ha una consistenza di 2 are e 10 centiare (210 m²); intestata al COMUNE DI SALAPARUTA. Tale situazione deriva da un tipo di frazionamento di terreno del 24/11/2005, pratica n. TP0157580, che ha interessato la particella 1110 di consistenza 48 are e 20 centiare (4.820 m²). A sua volta questa situazione deriva dal tipo di frazionamento del 10/11/2005, pratica n. TP0146120, che ha interessato la particella 968 di consistenza 82 ettari, 86 are e 70 centiare (828.670 m²). L'intestazione del terreno al Comune di SALAPARUTA proviene dal Decreto del Sindaco di Salaparuta del 05/04/2004 rep. n. 4, provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del comune.

Si precisa altresì che, dall'esame dei rilievi effettuati, non sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, la quale si allega alla presente.

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

- ***QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO***

- LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di fabbricato ubicato in SALAPARUTA (TP) nella VIA PIETRO GOBETTI n. 25 Piano T – 1; composto da abitazione e garage; confina con VIA P. GOBETTI a sud-est, con VIA UGO LA MALFA a nord-ovest, con ALTRE DITTE a sud-ovest e a nord-est; è riportato nel C.F. del Comune di SALAPARUTA al foglio P85, p.lla 482, sub 3, l'abitazione e sub 2, il garage; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; il fabbricato è stato costruito in seguito a delibera n. 24, del 18/02/1978, della commissione istituita ai sensi dell'art.5 Legge 178/1976. PREZZO BASE euro 27.000,00.

- ***QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.***

I suddetti immobili sono di proprietà per intero (1/1) del sig. [redacted] per effetto di atto notarile pubblico di Compravendita rogato in data 21/04/2000 dal Notaio [redacted] con sede a Trecastagni (CT), numero di repertorio 84550, di cui alla Nota di Trascrizione presso la conservatoria di Trapani, reg. generale n. 7864, reg. particolare n. 6305 del 22/04/2000.

Fino al 21/04/2000, gli immobili, erano intestati alla ditta [redacted] meglio precisati nelle visure storiche allegate, i quali assunsero la proprietà per successione ereditaria del 13/06/1998

In precedenza [redacted] era intestatario dalla costituzione delle unità immobiliari del 21/11/1985.

La costituzione dei fabbricati ricade su lotto n. 798 del terreno acquisito dal comune di Salaparuta e assegnato per la ricostruzione del nuovo centro urbano in seguito al sisma del gennaio 1968.

- ***QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO***

Il fabbricato è stato realizzato nel 1985 su delibera n. 24 del 18/02/1978 della commissione istituita ai sensi dell'art. 5 della legge n. 178 del 29-04-1976 che ha potere di deliberare in ordine, tra l'altro, "all'approvazione dei relativi progetti delle opere da eseguire per la costruzione".

In detta delibera è premesso che fu assegnato il lotto di terreno n. 798 sul comparto Z per la costruzione e che l'immobile da costruire sostituisce quello del richiedente già distrutto nel terremoto del gennaio 1968.

In seguito, la commissione istituita ai sensi dell'art. 5 L. 178/1976 ha emesso la delibera n. 83 del

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

13/10/1988 con la quale si approva la variante al progetto già approvato con la precedente delibera n. 24/1978.

L'art 5 della L. 178/1976 stabilisce anche che "La deliberazione della commissione sostituisce ogni parere o determinazione degli organi di amministrazione locale o statale, anche se previsti da leggi speciali, nonche' il parere della commissione edilizia comunale." per cui il fabbricato risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In data 14/07/1989 il sindaco di Salaparuta ha rilasciato documento che autorizza l'abitabilità dell'immobile in questione.

Tuttavia attualmente risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è ancora intestato al comune di Salaparuta, inoltre gli identificativi catastali del fabbricato non sono allineati ma quelli scaturiti da assegnazioni provvisorie. Per regolarizzare la situazione si rende necessario presentare un'istanza per richiedere il trasferimento della proprietà del suolo allo stesso comune di Salaparuta e, conseguentemente, presentare le istanze catastali per ottenere l'attribuzione degli identificativi catastali allineati.

- ***QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE***

Alla data del sopralluogo effettuato gli immobili pignorati non sono occupati ne dal titolare ne da terze persone. La casa è in disuso da diversi mesi.

- ***QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE***

Dalla documentazione in atti, sulle unità immobiliari di cui al presente lotto unico, risultano le seguenti formalità:

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 21/04/2000 rogato dal Notaio [redacted] con sede a Trecastagni (CT), rep. 84551, iscritta a Trapani il 22/04/2000, reg. gen. 7865, reg. part. 801, in favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede in Milano (MI), cf. 01255270157, e contro [redacted] Importo totale ipoteca Lire 200.000.000.
- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 14/09/2000 rogato dal Notaio [redacted] con sede a Favara (AG), rep. 25884, iscritta a Trapani il 23/09/2000, reg. gen. 16507, reg. part. 1814, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), cf. 00884060526, e contro [redacted] Importo totale ipoteca Lire 240.000.000.
- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 21/04/2000 rogato dal Notaio [redacted] con sede a Trecastagni (CT), rep. 84551, iscritta a Trapani il 07/02/2020, reg. gen. 2880, reg. part. 172, in favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede in Milano (MI), cf. 01255270157, e contro [redacted] Importo totale ipoteca € 103.291,38.

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 14/09/2000 rogato dal Notaio [redacted] con sede a Favara (AG), rep. 25884, iscritta a Trapani il 16/07/2020, reg. gen. 12105, reg. part. 882, in favore di Siena NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM), cf. 14535321005, e contro [redacted] Importo totale ipoteca € 123.949,66.

Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobili verbale del 15/11/2002, Ufficiale Giudiziario con sede a Marsala (TP), rep. 721, trascritto a Trapani il 26/11/2002, reg. gen. 24290, reg. part. 20026, in favore di Intesa BCI Gestione Crediti S.P.A. con sede in Milano (MI), cf. 00169760659, e contro [redacted]
- Atto di pignoramento immobili verbale del 22/01/2020, Tribunale di Sciacca con sede a Sciacca (AG), rep. 29, trascritto a Trapani il 17/02/2020, reg. gen. 3690, reg. part. 2265, in favore di Siena NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM), cf. 14535321005, e contro [redacted] Nella nota si precisa che il signor [redacted] è identificato anche come [redacted]

- ***QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.***

Il fabbricato in questione, costruito su lotto assegnato all'allora proprietario per la ricostruzione di immobile distrutto dal terremoto del gennaio 1968, ricade su terreno ancora intestato al Comune di Salaparuta e attualmente non risulta in essere la pratica per il trasferimento.

Al fine di regolarizzare la posizione del fabbricato bisognerà istruire la pratica di trasferimento della proprietà del terreno presso il comune di Salaparuta e in seguito richiedere le volture catastali e le istanze per l'allineamento degli identificativi catastali presso l'ufficio provinciale del territorio di Trapani dell'Agenzia delle Entrate.

- ***QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO***

In merito all'esistenza di gravami quali censo, livello o uso civico non risulta alcuna limitazione d'uso sui beni pignorati.

- ***QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.***

Il fabbricato non fa parte di condomini e non sono presenti parti comuni quindi non esistono quote di spese ordinarie o straordinarie e, alla data del sopralluogo, non risultano spese insolute gravanti sui beni oggetto di stima.

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

- *QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI*

Valutazione complessiva degli immobili.

Metodo di stima

Considerando le caratteristiche e lo stato di fatto del fabbricato in questione, si ritiene opportuna una valutazione che tenga conto del contesto di mercato in cui il fabbricato si trova. Pertanto si stabilisce come metodo il procedimento della stima sintetica fatta per comparazione, che consiste nel confrontare il fabbricato da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi di mercato.

Le fonti di informazioni sul mercato immobiliare vengono trattate in maniera da ottenere dei riferimenti rilevanti sul valore di beni similari per destinazione, ubicazione e stato di conservazione.

Computo delle superfici (secondo la norma UNI 10750:2005).

- Abitazione:					
Piano terra					
a) Calpestabile + pareti divisorie	45,87 m²	·	100%	=	45,87 m²
b) Pareti portanti (max 10% di a)	45,87 m²	·	10%	=	4,59 m²
Primo piano					
a) Calpestabile + pareti divisorie	42,12 m²	·	100%	=	42,12 m²
b) Pareti portanti (max 10% di a)	42,12 m²	·	10%	=	4,21 m²
Balconi	8,21 m²	·	25%	=	2,05 m²
Terrazza	18,58 m²	·	25%	=	4,64 m²
Totale superfici commerciali abitazione					103,48 m²

- Garage:					
Piano terra					
a) Calpestabile	16,29 m²	·	100%	=	16,29 m²
b) Pareti portanti (max 10% di a)	16,29 m²	·	10%	=	1,63 m²
Totale superfici commerciali garage					17,92 m²

Stima sintetica

Si imposta la seguente relazione:

$$V_x = V_{ru} \cdot p_x$$

dove:

V_x = valore di mercato del bene da stimare

V_{ru} = valore unitario di riferimento dei fabbricati presi a confronto

p_x = parametro del bene da stimare.

Si assume come parametro p_x la superficie commerciale in m² degli immobili.

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e cartografica dell'agenzia delle entrate riferite al primo semestre del 2021 si rileva un valore di mercato che va da un minimo di 180 ad un massimo di 270 €/m² e da una comparazione dei dati derivanti da compravendite immobiliari, dagli annunci privati pubblicati, dagli annunci delle agenzie, si rileva un valore di mercato medio di 252 €/m²; ponderando le osservazioni, considerando un relativo degrado e l'età del fabbricato, si è stabilito il più probabile valore unitario di riferimento, sia per l'abitazione che per il garage:

$$V_{ru} = 230\ €/m^2$$

Conseguentemente all'individuazione dei valori unitari di riferimento e delle superfici commerciali, il valore di mercato dei beni oggetto della presente stima risulta come segue:

Abitazione:	$V_x = 230\ €/m^2 \cdot 103,48\ m^2 =$	**€ 23.800,40**
Garage:	$V_x = 230\ €/m^2 \cdot 17,92\ m^2 =$	**€ 4.121,60**

Totale lotto:		**€ 27.922,00**

Le spese tecniche, necessarie per regolarizzare il trasferimento della proprietà del lotto di terreno istruendo la pratica al Comune di Salaparuta e per gli opportuni allineamenti dei dati catastali in Agenzia delle Entrate Territorio, vanno detratte dal totale del lotto sopra indicato e ammontano ad un importo complessivo di € 1.000,00.

Totale lotto:	**€ 27.922,00**
Spese tecniche:	**- € 1.000,00**

Sommano:	**€ 26.922,00**
Arrotondamento:	**€ 78,00**

Valore lotto:	**€ 27.000,00**

- ***QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA***

I beni oggetto della presente sono interamente di proprietà dell'esecutato per cui non sono presenti quote indivise da valutare.

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

Firmato Da: GIANFILIPPO PASCIUTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110b5fd