

# ASTE GIUDIZIARIE® 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. 45/2024 R.G.Es.

promossa da (credитore procedente)

### OMISSIS

Omissis

contro (debitore esecutato)

### OMISSIS

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

- Custode giudiziario: **Avv. Stefano Vitale**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
- Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 11/04/2024
- Giuramento C.T.U.: 16/04/2024
- Primo sopralluogo - inizio operazioni: 13/06/2024

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 05/12/2024 (12:30)

## STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: [studiovivirito@hotmail.it](mailto:studiovivirito@hotmail.it) - P.E.C.: [salvatore.vivirito@ordineingpa.it](mailto: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



<b>LOTTO 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.....</b>	<b>1</b>
<b>INCARICO.....</b>	<b>1</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>CONTROLLI PRELIMINARI.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Inizio operazioni (sopralluogo).....</b>	<b>2</b>
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	2
<b>4. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti.....</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....</b>	<b>4</b>
<b>LOTTO 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.....</b>	<b>4</b>
<b>QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</b>	<b>4</b>
Suddivisione in lotti.....	4
<b>QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</b>	<b>5</b>
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini) .....	5
Estensione e Consistenza.....	6
<b>QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</b>	<b>8</b>
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento .....	9
Storia catastale del bene .....	9
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale .....	9
<b>QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</b>	<b>10</b>
Prospetto sintetico.....	10
<b>QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</b>	<b>11</b>
<b>QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</b>	<b>11</b>
Precisazioni del C.T.U. ....	12
<b>QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>12</b>
<b>QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</b>	<b>13</b>
Elenco formalità pregiudizievoli .....	13
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: .....	13
<b>QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</b>	<b>13</b>
<b>QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</b>	<b>13</b>



**QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....** 14

**QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.....** 14

Estimo: criteri e metodi di stima ..... 14

Metodo sintetico-comparativo ..... 15

Calcolo superficie commerciale ..... 16

Valutazione ..... 17

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 1) ..... 18

RIEPILOGO QUOTE: ..... 18

**QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....** 18

**QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.....** 18

**ALLEGATI C.T.U.....** 1

1. Verbale di sopralluogo redatto dal Custode (in atti);
2. Copia titolo di proprietà - provenienza;
3. Istanza accesso atti e relativa risposta inviata a mezzo PEC dal Comune di Belmonte Mezzagno;
4. Certificati anagrafici del debitore;
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria catastale);
6. Foto Google Earth, con ubicazione del sito;
7. Stralci cartografici;
8. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;
9. Elaborati grafici redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);
10. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
11. Documentazione fotografica (formato .pdf).



**INCARICO**

Con provvedimento del 11/04/2024, 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. 45/2024 R.G.Es. ed in data 16/04/2024 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**

Preliminariamente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 11/04/2024), 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, 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.

**LOTTO 1 e 2 - DOC. COMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare, coadiuvato dal Custode Giudiziario, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore precedente risulta**

STUDIO TECNICO VIVIRITO: Ing. Salvatore Vivirito

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



**completa**, relativamente all'intero compendio pignorato de quo costituito di fatto da due lotti (come appresso dettagliatamente precisato).

**N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si rimanda ai moduli di controllo redatti dallo scrivente Esperto/C.T.U. in collaborazione con il Custode, già depositati in atti.**

## **2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato oggetto della presente, catastalmente identificato come A/2 (appartamento di tipo civile), dallo scrivente individuato come Lotto 1, ha destinazione abitativa, residenza dell'odierno debitore esecutato (come si evince dal certificato di residenza storico, richiesto dallo scrivente ed alla presente allegato).

## **3. Inizio operazioni (sopralluogo)**

Esaminati tutti gli atti del procedimento, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Stefano Vitale), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13/06/2024 alle ore 10:00 nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), in Via P. Togliatti n. 4, presso gli immobili pignorati.

In detto giorno (**13/06/2024 - primo accesso**), sui luoghi, nessuno si è presentato (per parte esecutata); cionondimeno, da informazioni acquisite per le vie brevi, il Custode ha contattato telefonicamente il debitore esecutato, fissato il sopralluogo per il giorno 19/06/2024.

In detto giorno (**19/06/2024 - secondo accesso**) sui luoghi sono presenti:

- Avv. Stefano Vitale n.q. di Custode;

- Sig. OMISSIS (debitore esecutato);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali, visionando l'immobile di primo piano (Lotto 1), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di rilievi, misurazioni e fotografie degli immobili pignorati, che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza che con tutti gli allegati (verbali di sopralluogo, elaborati catastali, fotografie, stralci grafici ecc...), deposito telematicamente, entro i termini disposti, presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese (Pa).

## **Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.**

Si precisa che in occasione del sopralluogo del 19/06/2024 non è stato possibile visionare il lastrico solare sub. 5 pignorato (Lotto 2) e pertanto lo scrivente, previo contatti con il Custode e con il debitore esecutato (Sig. OMISSIS), ha fissato un altro sopralluogo per il giorno 03/09/2024.

In detto giorno (**03/09/2024 - terzo accesso**), autonomamente, lo scrivente Esperto/C.T.U. ha visionato l'immobile di terzo piano (sub. 5 - già lastrico solare) alla costante presenza della madre e della cognata del debitore esecutato (che hanno consentito l'accesso sui luoghi), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di rilievi, misurazioni e fotografie che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza che con tutti gli allegati (verbali di sopralluogo, elaborati catastali, fotografie, stralci grafici ecc...), deposito telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese (Pa). Al riguardo si

precisa sin da subito che dagli accertamenti espletati in sede di sopralluogo è emerso che l'immobile di terzo piano (sub. 5 - già lastrico solare) allo stato attuale è costituito da un appartamento di civile abitazione, allo stato attuale utilizzato dal Sig. OMISSIS (fratello dell'odierno debitore esecutato), con il proprio nucleo familiare (come appresso ulteriormente precisato e descritto - cfr relazione Lotto 2). Di quanto sopra lo scrivente ha tempestivamente informato sia il Custode che l'Ill.mo G.E. (perle vie brevi) e trattandosi di occupazione *sine tutulo*, lo stesso procederà alla quantificazione dell'indennità di occupazione (come riportato in risposta ai quesiti posti - cfr relazione Lotto 2).

N.B.: Per quanto sopra si rimanda alla relazione ed ai verbali di sopralluogo redatti dal Custode, sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti alle operazioni.

#### 4. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti

Il compendio immobiliare oggetto della presente, di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 19/02/2024 Trib. di Termini Imerese, trascritto il 19/03/2024 ai nn. 13818/10946, è costituito da due immobili individuati catastalmente in modo univoco e separato che per la loro tipologia, natura, estensione e consistenza, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono individuati dallo scrivente come **N. 2 LOTTI** separati ed autonomamente commerciabili e precisamente.

- **LOTTO 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**
- **LOTTO 2 - Lastrico solare sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al terzo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/5.**

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato de quo, predisponendo due relazioni di stima (una per ciascun lotto), con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E., come appresso dettagliatamente riportato.

# ASTE GIUDIZIARIE® DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

**LOTTO 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**

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

**Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà (1/1) in testa a:**

## 1. OMISSIONS

nato a Palermo il OMISSIS, C.F: OMISSIS

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il diritto reale pignorato è la piena proprietà (quota di 1/1) in testa all'odierno debitore esecutato, giusto atto di compravendita del 06/06/2002 in Notar Maria Bonomo rep. n. 39868, trascritto il 13/06/2002 ai nn. 22654/17450 da potere di OMISSIS.

L'immobile pignorato de quo, individuato dallo scrivente come Lotto 1, facente parte del compendio pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 19/02/2024 - Trib. di Termini Imerese - trascritto il 19/03/2024 ai nn. 13818/10946, a favore di OMISSIS (non in proprio ma quale procuratrice di OMISSIS) e contro il Sig. OMISSIS, risulta costituito da:

- Piena proprietà 1/1 su abitazione di tipo civile (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea ed al fine di consentirne l'esatta individuazione, 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.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia l'immobile pignorato de quo (Lotto 1 - Fg. 13 - Part.lla 1063/3) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

## Suddivisione in lotti

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dell'intero compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene opportuno evidenziare ulteriormente che lo stesso è stato suddiviso in N. 2 Lotti, già identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabili.



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

**LOTTO 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**

**Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)**

L'immobile pignorato de quo (appartamento) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), in Via P. Togliatti n. 4 (cfr foto Google Earth con coordinate geografiche del sito). Ricadente all'interno del tessuto urbano, in zona centrale, trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al primo piano di un edificio pluripiano costituito da cinque elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano). Con accesso diretto dalla detta Via, il fabbricato di cui fa parte l'immobile de quo confina perimetralmente con altri immobili adiacenti (cfr stralcio foglio di mappa catastale appresso riportato).

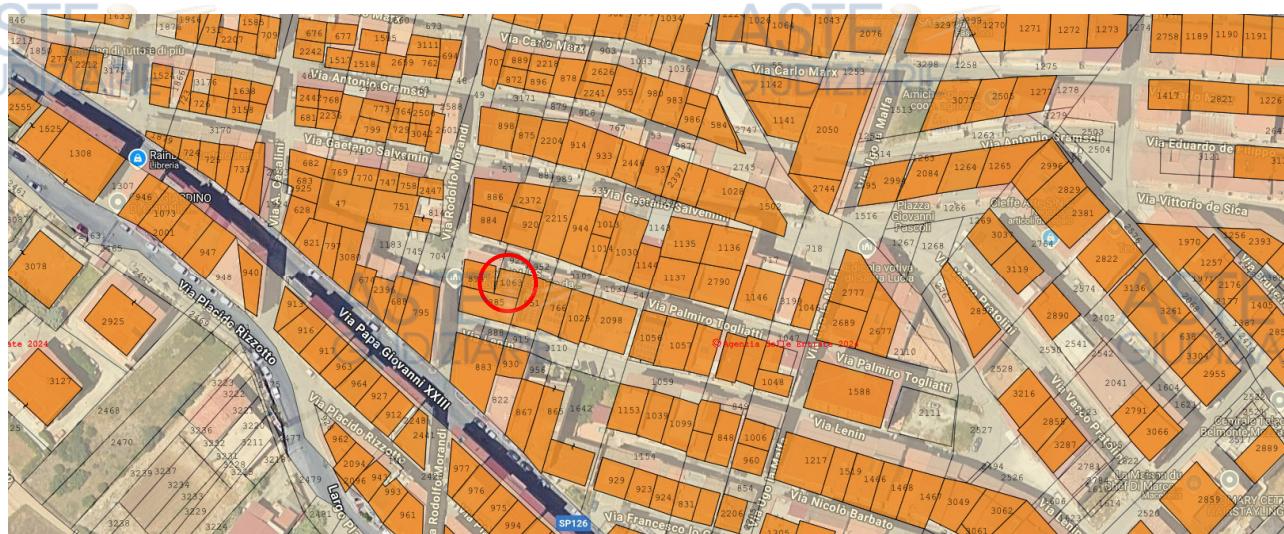


Foto Google Earth - Coord. Geografiche: Lat. 38.046150° Long. 13.391702°



Stralcio foglio di mappa catastale





Sovraposizione Foto Google Earth e foglio di mappa catastale

Estensione e Consistenza

## Tab. Computo superfici

Piano	Destinazione	Sup. netta	Sup. linda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale	Altezza h
1°P.	Appartamento	42,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	3,00 m
	Sup. esterna (balcone)	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	
			Sommano		51,50 mq	
<b>Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)</b>					<b>50,00 mq</b>	

<sup>(1)</sup> Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

<sup>(2)</sup> 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, lastri 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%.

**Il bene non è comodamente divisibile**

L'immobile pignorato oggetto della presente (appartamento - Lotto 1) trovasi ubicato, come detto, al primo piano di un fabbricato urbano pluripiano, sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), in Via P. Togliatti n.

4. Come accertato in occasione dei sopralluoghi svolti (per quanto possibile), il fabbricato di cui fa parte l'u.i. pignorata (Lotto 1) si presenta esternamente completo e rifinito, con il prospetto, aggettante la detta Via, intonacato e con porzioni-riquadri lapidei, risultando, nel suo complesso, in normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione (foto 1-2-3).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 1



Foto 2

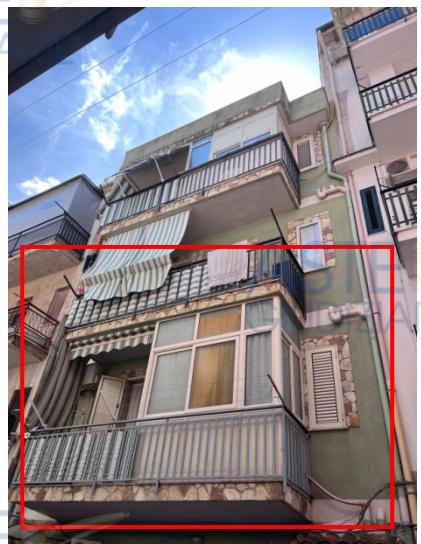


Foto 3

Con accesso dal n. civ. 4 ci si immette all'interno del corpo scala comune che consente di raggiungere i vari piani e quindi l'appartamento de quo, ubicato, come detto, al primo piano, che risulta internamente costituito da diversi ambienti, precisamente: una stanza, ampia zona soggiorno-pranzo ed un servizio igienico (W.C.B.), oltre ad un balcone lungo prospiciente la Via Togliatti, parzialmente chiuso a veranda con ivi ricavato un angolo cottura (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata). Relativamente alle finiture, l'appartamento, allo stato attuale, si presenta con il pavimento costituito da mattoni a scaglie (verosimilmente originari del tempo), muniti di relativo zoccoletto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate e tinteggiate in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno, color mogano; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio, con vetro camera e persiane esterne. Il servizio igienico (W.C.B.) ha le pareti rivestite da piastrelle colorate ( $h = 2,10 \text{ m}$ ) e risulta dotato di tutti i pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet, e vasca da bagno lunga).



Pianta 1°P. (stato attuale)



Foto 4

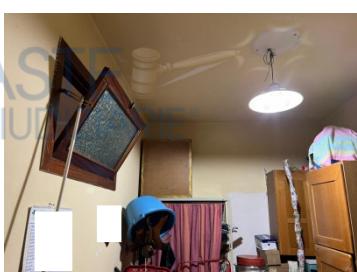


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11





Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (appartamento di primo piano), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appross:

- è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e di scarico) sottotraccia e funzionanti, da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è privo di impianto di riscaldamento;
- è dotato di pompa di calore con elemento radiante (split) a parete ed unità centrale (motore) collocata esternamente (ndr allo stato attuale guasta, come dichiarato dall'odierno debitore esecutato);
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'immobile pignorato de quo (appartamento di 1°P.), identificato catastalmente nel Fg. 13 - Part.lla 1063/3, allo stato attuale si presenta privo di particolari finiture, risultando, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**



N.B.: Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (appartamento), tenuto conto della consistenza e della destinazione d'uso dello stesso, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene. Infine si precisa che fanno parte dell'immobile pignorato (Lotto 1 - appartamento 1°P.) 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 (appartamento 1°P.) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), in testa a:

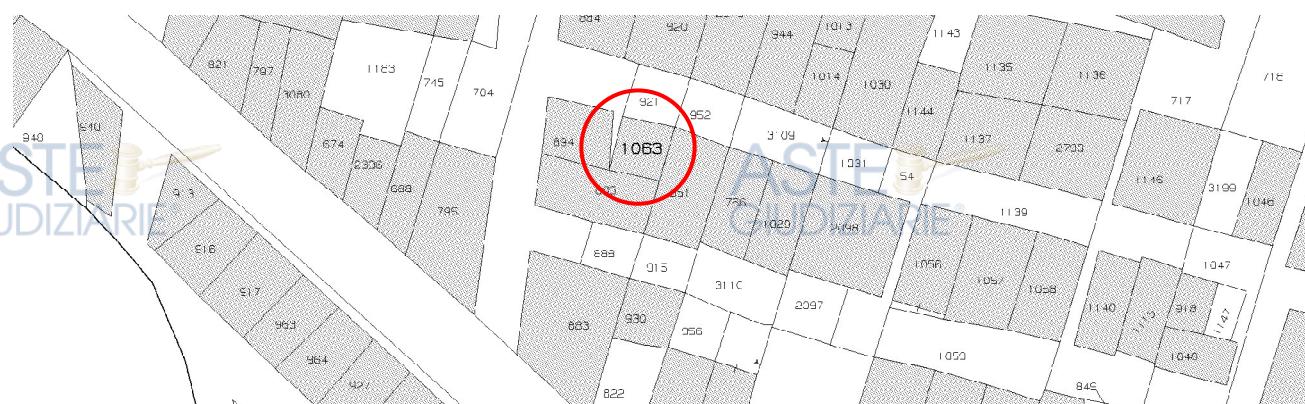
- **OMISSIS (proprietà per 1/1)**  
nato a Palermo il OMISSI, C.F: OMISSIS

Foglio 13 - Particella: 1063/3

Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI BELMONTE MEZZAGNO (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	13	1063	3	A/2		3	2,5 vani	44 mq	206,58	1°P.	

\* A/2 - Abitazioni di tipo civile



Stralcio foglio di mappa catastale





### 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, individuato catastalmente nel Fg. 13 - Part.lla 1063/3 (Lotto 1).

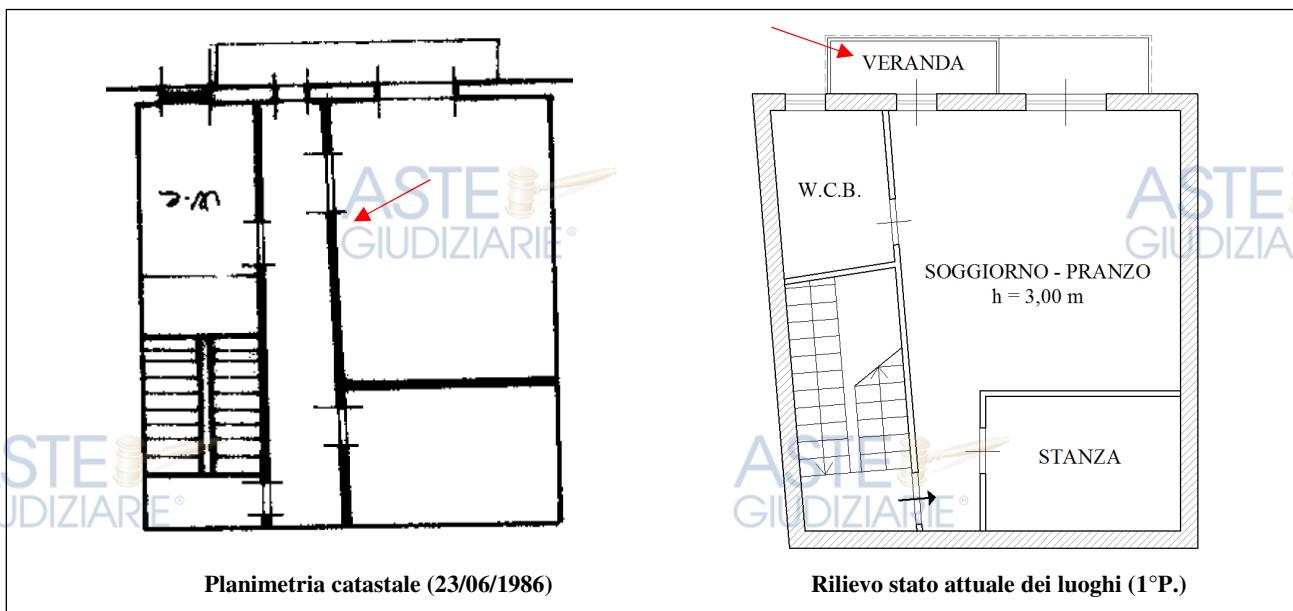
#### Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, risulta intestato all'odierno debitore esecutato dal 06/06/2002 (cfr visura catastale storica alla presente allegata).

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 06/06/2002 ad oggi (stato attuale)	Debitore Esecutato	Fg. 13 - Part.lla 1063/3 (Lotto 1)
Fino al 06/06/2002	OMISSIS	
Fino al 19/05/1993	OMISSIS	

#### Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- Conformità catastale: NO
- Planimetria catastale: SI (data presentazione 23/06/1986)
- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione ambienti interni e chiusura parziale del balcone a veranda
- Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale), previo accertamento della conformità edilizia - urbanistica e relativa regolarizzazione
- Oneri per la regolarizzazione catastale: cfr riepilogo valori approssimativi riportato



In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catastale)



relativa all'immobile pignorato in oggetto (appartamento 1°P.), individuato catastalmente nel Fg. 13, Part.Illa 1063/3, di proprietà dell'odierno esecutato, rilevando che la stessa **NON risulta congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto), **stante tutta una serie di difformità consistenti in una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni, con chiusura parziale del balcone a veranda** (come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente e di cui ai grafici sopra riportati ed alla presente allegati).

In seguito a quanto sopra, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che l'esecuzione del prospettato aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), è subordinato alla preventiva regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio (C.I.L.A. cd. tardiva o in sanzione ed art. 20 L.R. 04/2003 per regolarizzare sia la diversa distribuzione interna che la chiusura a veranda del balcone), il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia (come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 "regolarità edilizia", appresso riportato).

#### **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 bene immobile pignorato così individuato e descritto (Lotto 1) il seguente prospetto sintetico-riepilogativo, 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 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (1/1) in testa al debitore esecutato.
- L'immobile pignorato oggetto della presente (appartamento) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), in Via P. Togliatti n. 4. Ricadente all'interno del tessuto urbano, in zona centrale, trattasi di un immobile di civile abitazione (appartamento), posto al primo piano di un edificio urbano pluripiano costituito da cinque elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano).
- È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) nel **Fg. 13 - Part.Illa 1063/3**.
- Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato in oggetto (appartamento 1°P.) **NON risulta catastalmente conforme** stante tutta una serie di difformità consistenti in una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni, con chiusura parziale del balcone a veranda (cfr elaborati grafici allegati).
- L'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.) fa parte di un fabbricato urbano pluripiano realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 48/1968** rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno (Pa). Cionondimeno, in seguito alla richiesta di accesso atti inoltrata a mezzo PEC dallo scrivente all'U.T.C. di Belmonte Mezzagno (Pa) è emerso che l'archivio comunale trovasi in avanzato stato di degrado e fatiscenza, sena un registro cronologico delle pratiche. Tale "*drastica*" situazione ha comportato "grave

**abbandono e stato di disordine delle pratiche edilizie, con conseguente difficoltà e/o impossibilità di rinvenimento delle pratiche interessate” ed a causa di tali condizioni non è stato possibile rinvenire la**

**pratica richiesta** (cfr nota alla presente allegata, a firma del Geom. OMISSIS n.q. di Responsabile del Servizio V dell’U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno, ricevuta a mezzo PEC in data 27/08/2024).

- Esaminato lo stato attuale dei luoghi, in assenza di documentazione progettuale che possa attestare lo stato legittimo dell’immobile de quo, esaminata la planimetria catastale (unico riferimento grafico reperito), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l’appartamento pignorato (Lotto 1), allo stato attuale, **NON risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio**, stante tutta una serie di difformità consistenti, come detto, in una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni, con chiusura parziale del balcone a veranda (cfr elaborati grafici allegati). Cionondimeno, a parere dello scrivente tali difformità rientrano nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente (come appresso dettagliatamente riportato e descritto in risposta al quesito 6).
- **Stato attuale dei luoghi: l’immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), nel suo complesso, risulta in normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**
- **Possesso - uso:** l’immobile pignorato oggetto della presente (appartamento 1°P.), allo stato attuale risulta in uso e possesso dell’odierno debitore esecutato (come dallo stesso dichiarato in occasione del sopralluogo svolto).
- **Prezzo base d’asta: € 17.000,00** (cfr Riepilogo Valori appresso riportato).

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

L’immobile pignorato de quo (appartamento 1°P.), individuato catastalmente nel Fg. 13 - Part.lla 1063/3, risulta oggi intestato a:

- **OMISSIS (proprietà per 1/1)**  
nato a Palermo il OMISSIS, C.F: OMISSIS

in forza dell’atto di compravendita del 06/06/2002 in Notar Maria Bonomo rep. n. 39868, trascritto il 13/06/2002 ai nn. 22654/17450 da potere di OMISSIS (cfr titolo di proprietà alla presente allegato).

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

- **Epoca di realizzazione dell’immobile: fine anni 60’ (nella sua originaria consistenza)**
- **Licenza Edilizia n. 48/1968 (non reperita)**
- **Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità o S.C.A.: NO**

Al fine di rispondere al quesito posto, preliminarmente, lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, precisa di aver richiesto un accesso atti presso l’U.T.C. di Belmonte Mezzagno (Pa), finalizzato alla visione e/o acquisizione della documentazione tecnica propedeutica per la verifica della regolarità edilizia-urbanistica del bene immobile pignorato de quo (Lotto 1). Nello specifico, sulla scorta delle informazioni acquisite e come riportato nell’atto di compravendita, l’immobile pignorato de quo

(appartamento 1°P.) fa parte di un fabbricato urbano pluripiano realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 48/1968** rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno (Pa). Cionondimeno, in seguito alla richiesta di accesso atti inoltrata a mezzo PEC dallo scrivente all'U.T.C. di Belmonte Mezzagno (Pa) è emerso che l'archivio comunale trovasi in avanzato stato di degrado e fatiscenza, senza un registro cronologico delle pratiche. Infatti, come espressamente riportato nella nota ricevuta a mezzo Pec in data 27/08/2024 (alla presente allegata), a causa d tale "drastica" situazione in cui versa l'archivio comunale, **non è stato possibile rinvenire la pratica richiesta** (cfr nota alla presente allegata, a firma del Geom. OMISSIS n.q. di Responsabile del Servizio V dell'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno, ricevuta a mezzo PEC in data 27/08/2024).

Per quanto sopra esposto, esaminato lo stato attuale dei luoghi, in assenza di documentazione progettuale che possa attestare lo stato legittimo dell'immobile de quo, esaminata la planimetria catastale (unico riferimento grafico reperito), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'appartamento pignorato de quo (Lotto 1), allo stato attuale, **NON risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio**, stante tutta una serie di difformità consistenti, come detto, in una complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni, con chiusura parziale del balcone a veranda (cfr elaborati grafici allegati). Cionondimeno, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. tali difformità rientrano nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L. 105/2024 ecc...), mediante la presentazione di una C.I.L.A (c.d. tardiva o in sanzione) ed art. 20 L.R. 04/2003 (per regolarizzare sia la diversa distribuzione interna che la chiusura a veranda del balcone), aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.) e consequenziale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) parziale, relativa al solo primo piano, il cui costo complessivo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso quantificato).

#### Precisazioni del C.T.U.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le oggettive difficoltà rappresentate, derivanti essenzialmente dall'assenza di qualsiasi documentazione progettuale che possa attestare la legittimità urbanistica del fabbricato e nello specifico dell'immobile pignorato de quo (certificazione di stato legittimo), a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. sarebbe quantomeno auspicabile (prudenzialmente) che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Belmonte Mezzagno (Pa), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito alla prospettata definizione dell'iter procedurale - burocratico, propedeutico per la regolarizzazione dell'immobile pignorato (appartamento), il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Si precisa infine che dagli accertamenti espletati e dai colloqui intercorsi con l'U.T.C. non si evince alcun ordine di demolizione per l'u.i. pignorata (appartamento 1°P. - Lotto 1).

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

L'immobile pignorato oggetto della presente (appartamento 1°P.), allo stato attuale risulta in uso e possesso

dell'odierno debitore esecutato (come dallo stesso dichiarato in occasione del sopralluogo svolto e di cui al certificato di residenza storico, richiesto dallo scrivente ed alla presente allegato).

### **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 Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia sin da subito che per l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P. - Lotto 1) non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziali civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

#### Elenco formalità pregiudizievoli

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

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto in Notar Eugenio Caffarelli del 16/11/2007 rep. nn. 5472/2299 a favore di OMISSIS a carico di OMISSIS per i diritti di piena prop. 1/1 sul compendio pignorato de quo;
- verbale di pignoramento immobiliare del 19/02/2024 a favore di OMISSIS a carico di OMISSIS, per i diritti di piena prop. 1/1 sul compendio pignorato de quo.

(cfr certificazione notarile in atti)

#### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione dell'immobile de quo (appartamento 1°P.), mediante presentazione di una C.I.L.A. (c.d. tardiva), art. 20 L.R. N. 04/2003 (per regolarizzare sia la diversa distribuzione interna che la chiusura a veranda del balcone), D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) parziale (relativa al solo immobile di 1°P.), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L. 105/2024 ecc... e ss.mm.ii.), calcolati prudenzialmente a corpo per un valore pari a: \* € 7.000,00

\* 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 dovuti), imprevisti, redazione dell'APE 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 l'immobile pignorato, degli oneri, delle sanzioni e dei diritti previsti dalla normativa vigente (se dovuti), nonché delle oggettive difficoltà stante l'assenza di una certificazione di stato legittimo che possa attestare in modo certo ed indubbio la regolarità dell'intero fabbricato de quo (ndr non è stato possibile reperire, come detto, nessuna pratica edilizia). Analogamente, l'importo di cui sopra, calcolato a corpo forfetariamente, tiene conto anche della presentazione della S.C.A. (parziale) con tutti i relativi adempimenti (ad es. dichiarazione di conformità impianti, autorizzazione allo scarico ecc...).

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente precisa che l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P. - Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 13 - Part.lla 1063/3, non ricade su suolo demaniale.

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



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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P. - Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 13 - Part.lla 1063/3 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 lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P. - Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 13 - Part.lla 1063/3, non risulta costituito in condominio (ndr trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato urbano pluripiano gestito dai singoli proprietari autonomamente).



### QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminariamente, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato de quo (appartamento 1°P. - Lotto 1), identificato catastalmente nel Fg. 13 - Part.lla 1063/3, 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 (teoricamente 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*

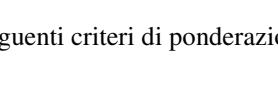
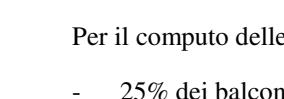
Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- 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.).

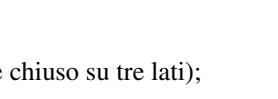
Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:



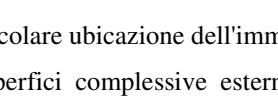
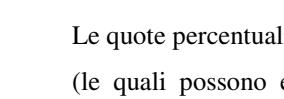
- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



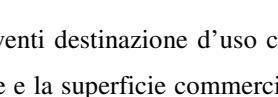
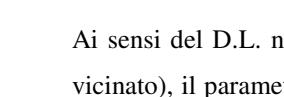
Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:



- 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 computata al 20%.

### Valutazione

Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile - Lotto 1	Indagini di mercato <sup>1</sup> €/mq	Banca dati (OMI) <sup>2</sup> €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. <sup>3</sup> K	Valore di mercato ponderato in c.t. <sup>4</sup> €/mq
<b>Appartamento 1°P. Fg. 13 - Part.lla 1063/3</b>	250 ÷ 600	440 ÷ 640	550,00	0,95	<b>520,00</b>

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Comune di Belmonte Mezzagno), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

<sup>2</sup> Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2024 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Belmonte Mezzagno, con destinazione d'uso analoga (residenziale).

<sup>3</sup> 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, b.c.n.c. ecc...).

<sup>4</sup> 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 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**

Superficie commerciale pari a 50,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 520,00/mq è suscettibile del probabile valore di

€ 26.000,00

A detrarre:

– **oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) € 7.000,00

**LOTTO 1: Valore di mercato dell'immobile pignorato (in c.t.) € 19.000,00**

*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 (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore riduzione pari al 10% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).





## RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 1)



**LOTTO 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**

**Valore di mercato € 19.000,00**

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 10%\* rispetto al valore di mercato

- € 1.900,00

Sommano € 17.100,00

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (in c.t.) € 17.000,00**

*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 acquisti al 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.

## RIEPILOGO QUOTE:

**LOTTO 1: Immobile di civile abitazione (appartamento) sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Via Palmiro Togliatti n. 4, ubicato al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) al foglio 13, particella 1063/3.**

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 17.000,00**

**Quota pignorata in testa al Sig. OMISSIS (1/1) € 17.000,00**

*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 (come sopra riportato)**

Per il pignoramento de quo lo scrivente Esperto/C.T.U. ha determinato il prezzo base d'asta dell'intero compendio immobiliare, calcolando la quota in testa al debitore esecutato (come sopra dettagliatamente riportato).

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente Esperto/C.T.U. ha richiesto ed acquisito le certificazioni del debitore esecutato, alla presente allegate.

\* \* \* \* \*



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 04/11/2024

L'Esperto Stimatore / C.T.U.



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite dalla piattaforma indicata nel provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed 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.

