

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



contro

OMISSIS

R.G.E. N. 485/1990

(riunita alla 590/1990 e 171/1991)

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALL'UNITÀ IMMOBILIARE "A."
- LOTTO 1 - SITA IN CAMPOFELICE DI FITALIA (PA), CORSO
VITTORIO EMANUELE CIV.CI 23, 25, 27, 29 (CATASTALMENTE NN.
7, 9 E 11), ISCRITTA AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 600.

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa ed oggetto di causa	pag.	1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	2
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag.	3
Elenco allegati	pag.	27

PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con provvedimento del 19/09/2019 il Giudice dell'esecuzione, dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto, arch. Davide Gentile, Esperto

nell'espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] +1 contro OMISSIS + 6, conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del decreto di nomina e relativo alle unità negoziali n. 2 (immobili nn. 9 e 10), n. 3 e n. 4 (ad esclusione dell'immobile n. 5) del pignoramento, trascritto il 13/08/1990 ai nn 32461/24597 e successiva rinnovazione trascritta il 03/08/2010 ai nn. 44794/29997 a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro OMISSIS - OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 24/09/2019 accettavo l'incarico, depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (in atti).

Il 09/09/2020 acquisivo, tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Palermo, la documentazione catastale relativa all'immobile lotto 1 (Allegato 1).

In data 17/02/2021 il Custode giudiziario depositava i moduli di controllo della documentazione (in atti).

Il 21/01/2021 richiedevo al Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) di prendere visione ed estrarre copia dei documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di causa (Allegato 2).

In pari data richiedevo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 3).

Il 09/09/2020 (Allegato 4), il 18/02/2021, il 24/06/2021, il 06/07/2021, il 02/12/2021 e il 22/11/2022 si eseguivano i sopralluoghi negli immobili oggetto di causa.

In data 08/07/2021 il Settore Tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) rilasciava il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle

oggetto di causa (Allegato 5) e Certificazione relativa alla regolarità Urbanistica degli immobili oggetto di causa (Allegato 6).

In data 25/10/2021 effettuavo all'Archivio Notarile di Palermo, visura dell'atto di compravendita dell'immobile lotto 1 sito in Corso Vittorio Emanuele a Campofelice di Fitalia in Notaio dott. Vincenzo Calì Rep. 24042, Racc. 18631 del 20/08/1974 (Allegato 7), trascritto il 05/09/1974 ai nn. 26416/31589 Allegato 8).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

- A. piena proprietà dell'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), Corso Vittorio Emanuele 23, 25, 27, 29 (catastralmente nn. 7, 9 e 11), iscritto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 600 (Allegato 1); piano: T, 1°, 2°; categoria A/6 (Abitazione di tipo rurale); Consistenza: 10,5 vani;

L'immobile appartiene al Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (deceduta in data OMISSIS) per la quota di 1/6 ciascuno, giusta successione *ab intestato* dal padre/marito OMISSIS (deceduto in data 12/12/1987 - trascrizione della accettazione tacita dell'eredità del 04/05/2021 a cura del creditore precedente), mentre la restante quota di 1/2 risulta pervenuta alla Sig.ra OMISSIS giusto atto di vendita del 20/08/1974 in Notar Dott. Vincenzo Calì del 20/08/1974 trascritto il 05.09.1974 ai nn. 26416/31589 con cui i coniugi OMISSIS e OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, acquistavano la quota di 1/2 ciascuno contro OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (Allegato 7), trascritto il 05/09/1974 ai nn. 31589/26416 (Allegato 8).

L'immobile sopra descritto era pervenuto ai signori OMISSIS ed OMISSIS per

metà ciascuno in piena proprietà salvo l'usufrutto vedovile a favore della signora OMISSIS per successione legittima del rispettivo padre e marito signor OMISSIS, deceduto in OMISSIS il OMISSIS (Den. n48)- vol. 138 dell'Ufficio di Misilmeri trascritta il 2/6/1942 ai n.ri 11230/9906). La quota del defunto OMISSIS deceduto in OMISSIS in data OMISSIS si è devoluta a favore della madre OMISSIS e del fratello OMISSIS (Den. n° 347-vol. 197 registrata allo Ufficio del Registro di Misilmeri il 19/8/1974) (Allegato 7).

Ubicazione



Foto 1 (Allegato 9) Foto satellitare del centro abitato di Campofelice di Fitalia (PA) con indicazione della palazzina (fonte Google Earth Pro – Google ©)

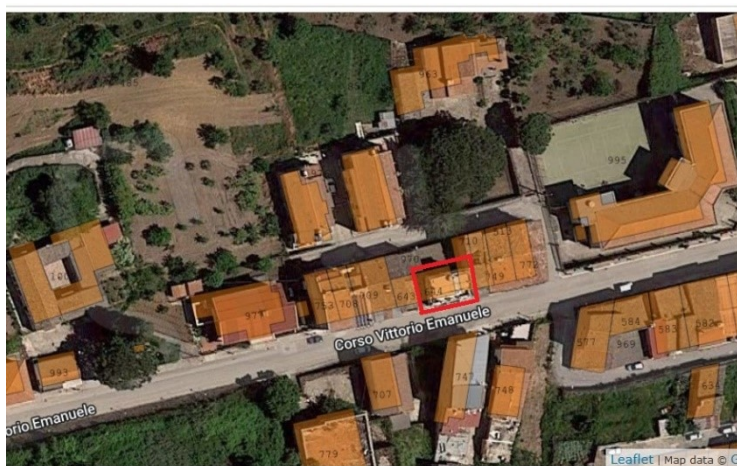


Foto 2 (Allegato 9) Foto satellitare del centro abitato di Campofelice di Fitalia (PA) con indicazione della palazzina (fonte Google Earth Pro – Google ©)



Allegato 10 - Estratto di mappa della particella 644 del Foglio 4

La palazzina di Corso Vittorio Emanuele 23, 25, 27, 29 non ha associata in Catasto la planimetria, inoltre la particella 600 del foglio di mappa n. 4 non è riportata nella mappa catastale, ma insiste sulla particella n. 644 (Allegato 10) passata all'Ente Urbano (Allegato 11).



*Foto 3 (Allegato 9)
Sovrapposizione foto satellitare con particella catastale e indicazione ingresso immobile (fonte Stimatrixcity.it)*

Confini

Dal confronto tra la sovrapposizione della foto satellitare con le particelle catastali (foto 3 in Allegato 7), i rilievi eseguiti in situ (Allegato 12 -

planimetria di rilievo del piano terra) e l'estratto di mappa (Allegato 10), si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento confina a Nord-Ovest con particella 970 (Allegato 13), a Sud-Ovest con particella 643 (catastralmente intestata a OMISSIS e OMISSIS – Allegato 14), a Sud-Est con Corso Vittorio Emanuele e a Nord-Est con particella 710 di proprietà aliena.

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

LOTTO 1 - IMMOBILE "A."

Piena proprietà dell'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), Corso Vittorio Emanuele 23, 25, 27, 29 (catastralmente nn. 7, 9 e 11), iscritto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 600 (Allegato 1); piano: T, 1°, 2°; categoria A/6 (Abitazione di tipo rurale); Consistenza: 10,5 vani.

Descrizione della zona

L'immobile "A." si sviluppa su tre livelli oltre piano terra ed è sito in Corso Vittorio Emanuele 23, 25, 27, 29 a Campofelice di Fitalia (PA) (Allegato 9 - foto 4 e 5). Catastralmente iscritto al foglio 4, particella 600 (Allegato 1), ricade di fatto nella particella 644 (Allegato 11).



*Foto 4 (Allegato 9)
Palazzina di Corso Vittorio
Emanuele 23, 25, 27, 29*



*Foto 5 (Allegato 9)
Palazzina di Corso
Vittorio Emanuele 23,
25, 27, 29*

La palazzina è ubicata in zona territoriale omogenea B1, sita nella periferia Ovest del Centro abitato di Campofelice di Fitalia, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale realizzata nella prima metà del novecento, con forti rimaneggiamenti e aree urbane edificate di recente formazione (Allegato 5). Essa presenta caratteristiche costruttive analoghe alla tipologia edilizia della zona (Allegato 9 - foto 6), vicina alle principali zone della città, in cui risultano sufficienti i servizi e le attività commerciali.



Foto 6 (Allegato 9) Palazzine zona periferica di Corso Vittorio Emanuele

Descrizione dell'immobile

La palazzina che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre piano terra è così suddivisa (Allegato 12 – piano terra):

Piano terra:

- 1 Ingresso nel corpo scala dal civ. 23 (Allegato 9 - foto 7 e Allegato 12);
- 1 Ingresso nel salone (1) dal civ. 25 (Allegato 9 - foto 8 e Allegato 12);
- 1 Ingresso nel salone (1) dal civ. 27 (Allegato 9 - foto 9 e Allegato 12);
- 1 Ingresso nella pertinenza (1) dal civ. 29 (Allegato 9-foto 10 e Allegato 12);
- 1 area di pertinenza (2) **dove è presente un magazzino/autorimessa da demolire** (Allegato 9 - foto 11-12 e Allegati 12 e 15);
- 1 Cucina (1) (Allegato 9 - foto 13 e Allegato 12);
- 1 Wc (1) (Allegato 9 - foto 14 e Allegato 12);

- 1 Disimpegno (1) (Allegato 9 - foto 15 e Allegato 12);
- 1 sottoscala (Allegato 9 - foto 16 e Allegato 12);



Foto 7 (Allegato 9) Ingresso dal civ. 23



Foto 8 (Allegato 9) Ingresso su salone (1)



Foto 9 (Allegato 9) Ingresso su salone (1)



Foto 10 (Allegato 9) area di pertinenza (1) Ingresso dal civ. 29



Foto 11 (Allegato 9) magazzino / autorimessa su Via S. Modesto



Foto 12 (Allegato 9) magazzino / autorimessa su Via S. Modesto (Regia trazzera)



Foto 13 (Allegato 9) Cucina (1)



Foto 14 (Allegato 9) Wc (1)



Foto 15 (Allegato 9)
Ripostiglio sottoscala

Primo Piano:

- 1 Disimpegno (2) su corpo scala (Allegato 9 - foto 16 e Allegato 12);
- 1 Disimpegno (3) (Allegato 9 - foto 17 e Allegato 12);
- 1 Salone (2) (Allegato 9 - foto 18 e Allegato 12);
- 1 Letto (1) (Allegato 9 - foto 19 e Allegato 12);
- 1 Wc (2) (Allegato 9 - foto 20 e Allegato 12);
- 1 Ripostiglio (Allegato 12);
- 1 Balcone (1) e 1 balcone (2) (Allegato 9 - foto 21 e Allegato 12).



Foto 16 (Allegato 9) Disimpegno (2) su corpo scala



Foto 17 (Allegato 9) Disimpegno (3)



Foto 18 (Allegato 9) Salone (2)

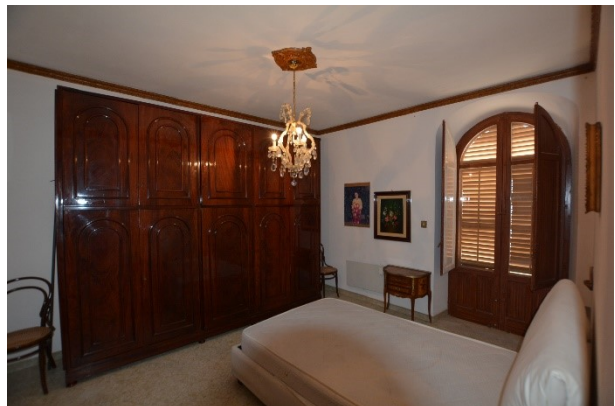


Foto 19 (Allegato 9) Letto (1)



Foto 20 (Allegato 9) Wc (2)



Foto 21 (Allegato 9) Balcone (1)
e balcone (2)

Secondo Piano:

- 1 Disimpegno (4) su corpo scala (Allegato 9 - foto 22 e Allegato 12);
- 1 Disimpegno (5) (Allegato 9 - foto 23 e Allegato 12);
- 1 Salone (3) (Allegato 9 - foto 24 e Allegato 12);
- 1 Letto (2) (Allegato 9 - foto 25 e Allegato 12);
- 1 Wc (3) (Allegato 9 - foto 26 e Allegato 12);
- 1 Balcone (3) (Allegato 9 - foto 27 e Allegato 12);
- 1 Balcone (4) (Allegato 9 - foto 28 e Allegato 12).

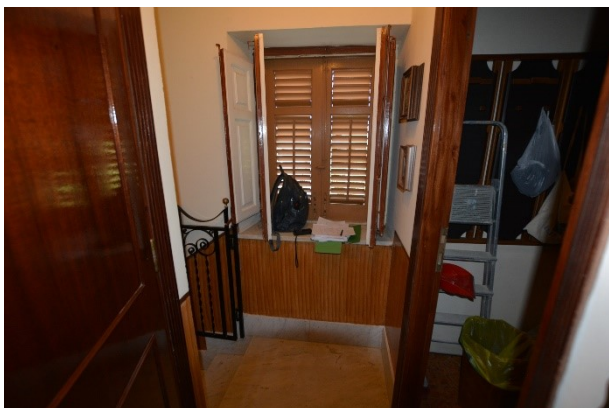


Foto 22 (Allegato 9) Disimpegno (4) su corpo scala



Foto 23 (Allegato 9) Disimpegno (5)



Foto 24 (Allegato 9) Salone (3)



Foto 25 (Allegato 9) Letto (2)



Foto 26 (Allegato 9) Wc (3)



Foto 27 (Allegato 9) Balcone (3)



Foto 28 (Allegato 9) Balcone (4)

Terzo Piano:

- 1 Disimpegno (6) su corpo scala (Allegato 9 - foto 29 e Allegato 12);
- 1 Salone (4) (Allegato 9 - foto 30 e 31) **da demolire** (Allegati 12 e 15);
- 1 Cucina (2) (Allegato 9 - foto 32 e 33) **da demolire** (Allegati 12 e 15);
- 1 Terrazza (Allegato 9 - foto 34 e Allegato 12).



Foto 29 (Allegato 9) Disimpegno (6) su corpo scala



Foto 30 (Allegato 9) Salone (4)



Foto 31 (Allegato 9) Salone (4)



Foto 32 (Allegato 9) Cucina (2)



Foto 33 (Allegato 9) Cucina (2)



Foto 34 (Allegato 9) Terrazza

Tutti gli ambienti abitabili hanno luce e aria direttamente dall'esterno.

La pavimentazione dell'immobile è in piastrelle ceramiche ad eccezione dei gradini del corpo scala che sono in marmo. Le pareti sono rifinite con idropittura di tipo ducotone; quelle dei wc e delle cucine sono rivestite da piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in legno protetti da persiane.

Le porte interne sono in legno di tipo a battente.

Le porte esterne sono in legno.

L'accesso all'area esterna di pertinenza (1) (civ. 29), avviene da un portoncino in ferro.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

idrico sottotraccia; elettrico sottotraccia e camini nel salone (3) e (4).

Nel complesso, l'immobile ha discrete caratteristiche distributive e finiture di sufficiente qualità.

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

a) Superficie commerciale piano terra (Allegato 12):

Superficie lorda = 74,00 m²;

Superfici aree esterne di pertinenza = 18,00 m² x 10% = mq 1,80;

Superficie commerciale = m² 74,00 + 1,80 = 75,80 m²;

b) Superficie commerciale primo piano: (Allegato 12):

Superficie lorda = 67,70 m²;

Superfici balconi = 7,40 m² x 30% = 2,22 m²;

Superficie commerciale = m² 67,70 + 2,22 = 69,92 m²;

c) Superficie commerciale secondo piano: (Allegato 12):

Superficie lorda = 67,70 m²;

Superfici balconi = 7,40 m² x 30% = mq 2,22 m²;

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica

Non è stato presentato dall'esecutato.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale dell'immobile "A.." – lotto 1

Piena proprietà dell'appartamento sito in Campofelice di Fitalia (PA), Corso Vittorio Emanuele 23, 25, 27, 29 (catastalmente nn. 7, 9 e 11), iscritto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 600 (Allegato 1) ex p.lla 644 (Allegato 11); piano: T, 1°, 2°; categoria A/6 (Abitazione di tipo rurale); Consistenza: 10,5 vani.

- Visura catastale storica particella 600 (Allegato 1);
- Visura catastale storica particella 644 (Allegato 11);
- Planimetria catastale (non presente in Catasto).

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 600 del foglio 4:

Foglio 4 - Particella 753 (Allegato 10)

Storia catastale

09/11/2015: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

dal 30/06/1987: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento.

Dall'impianto meccanografico:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/2;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà per 1/2;

Rispondenza formale dei dati.

C'è corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento relativamente all'appartamento iscritto al N.C.E.U. Foglio 4, particella 600, con la nota di trascrizione del pignoramento (in atti) e con il negozio di acquisto (atti di compravendita del Notaio dott. Vincenzo Cali Rep. 24042, Racc. 18631 del 20/08/1974 in Allegato 2).

Il bene di cui al punto 2.10 della nota di rinnovazione del pignoramento del 03.08.2010, trascritto ai nn. 29997/44794, censito al N.C.T. Fg. 4 p.lla 600 non ha, invece, corrispondenza in catasto.

Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e di progetto allegata al fascicolo dell'edificio in Comune.

Non è presente negli archivi catastali la planimetria catastale della particella 600 del foglio 4, né della particella 644 (Allegato 11), dove effettivamente insiste l'immobile pignorato (Allegato 16).

Non è presente negli archivi Comunali documentazione inerente la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 6).

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

LOTTO 1 IMMOBILE "A."

Intera proprietà dell'immobile ubicato in Campofelice di Fitalia (PA) al Corso Vittorio Emanuele nn. 23-25-27-29, piano terra, primo, secondo e terrazza praticabile al terzo piano. L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso su corpo scala, da un salone doppio, da una cucina, da un disimpegno, da un Wc e da un ripostiglio sottoscala; al primo piano da due vani, disimpegno, Wc, ripostiglio e due balconi; al secondo piano da due vani,

disimpegno, Wc, ripostiglio e due balconi; al terzo piano si trova il torrino del corpo scala da cui si accede alla terrazza. Confina a Nord-Ovest con particella 970, a Sud-Ovest con particella 643, a Sud-Est con Corso Vittorio Emanuele e a Nord-Est con particella 710; è riportato nel C.F. del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) al foglio 4, particella 600.

PREZZO BASE: €44.500,00 (quarantaquattromilacinquecento/00).

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

Dalla relazione notarile aggiornata al 20.10.2020 è emerso che: A) il fabbricato in Campofelice di Fitalia, Corso Vittorio Emanuele, censito al foglio 4, p.lla 600, categoria A/6, risulta di proprietà dei Sigg.i OMISSIS per la quota dei 3/6 e OMISSIS per la restante quota dei 3/6 (per successione in madre OMISSIS deceduta in OMISSIS in data OMISSIS).

Si segnala che per la quota di 1/6 l'immobile suddetto è pervenuto ai Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS per successione ab intestato del padre OMISSIS, deceduto in data 12/12/1987 - trascrizione della accettazione tacita dell'eredità del 04/05/2021 a cura del creditore precedente, mentre la restante quota di 1/2 risulta pervenuta alla Sig.ra OMISSIS giusto atto di vendita del 20/08/1974 in Notar Dott. Vincenzo Cali del 20/08/1974 trascritto il 05.09.1974 ai nn. 26416/31589 con cui i coniugi OMISSIS e OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, acquistavano la quota di 1/2 ciascuno contro OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (Allegato 7), trascritto il 05/09/1974.

Inoltre, dalla certificazione notarile del 20.10.2020 non emerge il titolo di provenienza in favore dei danti causa dei Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, Sigg.ri

218,00 m² (Allegato 17). Queste ultime particelle, oggi passate al Catasto urbano (Allegati 14 e 11), hanno subito una variazione d'ufficio insieme ad altre particelle, che tra l'altro ne ha modificato le originarie superfici da 94,00 m² a 64,00 m² per la particella 643 (Allegato 14) e da 124,00 m² a 94,00 m² per la particella 644 (Allegato 11). Riguardo la provenienza indicata nel suddetto atto del Notaio Cali del 1974, si fa menzione dell'esistenza dell'immobile già nella denuncia di successione di ██████████ trascritta il 02/06/1942 ai nn. 11230/9906, dove però viene descritto un immobile di *“due pianterreni e due vani a 1^a elevazione soprastante con terrazza in Campofelice Fitalia Corso Vittorio Emanuele. Non figura al catasto urbano perché di nuovissima costruzione...”*.

Non v'è dunque corrispondenza tra l'immobile descritto nella suddetta successione del 1942 e nel successivo atto del 1974 con quello attuale. Inoltre, in occasione dei sopralluoghi lo scrivente ha rilevato che l'immobile, che si sviluppa su tre livelli oltre piano terra, ricade nella sola particella 644 (Allegato 16), mentre nell'adiacente particella 643 insiste un'altra palazzina (Allegato 16).

Riguardo la presenza del terzo piano, da visura aerofotogrammetrica alla S.A.S. TD, lo scrivente ha potuto rilevare che lo stato attuale è visibile solo a partire dal volo SAS del 1986 e nel volo IGM del 1992 (Allegato 19), mentre nei voli IGM del 1968 e SAS del 1976 la palazzina di Corso Vittorio Emanuele si sviluppava su due livelli oltre piano terra e al terzo piano era presente il solo il torrino del corpo scala che dava l'accesso alla terrazza di copertura. La superfetazione del terzo piano non ha le altezze minime di legge previste per gli ambienti abitabili (Allegato 12), inoltre incrementa il volume

edilizio preesistente dai 749,00 m³ agli 829,00 m³, oltre quanto previsto dall'art. 39 della L. 724/1994.

Al piano terra nel prospetto Nord-Ovest è presente una struttura in legno e ferro adibita dall'Esecutato ad autorimessa / magazzino (Allegato 9 - foto 11-12 e Allegati 12 e 15). Detta struttura insiste in minor parte nell'area di pertinenza (1) e (2) e per la maggior parte nella particella 970 del foglio 4 (Allegato 16) che è intestata catastalmente al Demanio della Regione Siciliana Ramo Trazzere (Allegato 13).

Al fine di poter condonare la palazzina oggetto del presente lotto, va eseguita la demolizione della superfetazione del terzo piano e dell'autorimessa/magazzino di piano terra, come indicato in Allegato 15.

Eseguite dette demolizioni, ricorreranno le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma della Legge 47/1985 che dà la possibilità, all'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, di presentare la domanda di condono L. 724/1994.

- **Quantificazione dei costi per regolarizzare gli abusi:**

Opere murarie e impiantistiche per demolire le porzioni di immobile non condonabile al piano terra e al terzo piano (Allegato 15) e per il ripristino dei luoghi.

Totale generale opere edili stimato in €36.157,28 (Allegato 21).

- **Costi per condonare l'immobile**

Superficie utile = m² (53,35 + 51,00 + 52,55 + 4,00) = 160,90 m²;

Superficie non residenziale = m² (7,40 + 7,40 + 62,30) x 0,6 = 46,26 m²;

Superficie Convenzionale Complessiva (SCC) = m² 160,90+46,26= 207,16 m²;

Tipologia 1 dell'abuso, commesso fino al 31/12/1993, immobile adibito ad

abitazione = £/ m² 108.000 = €/ m² 55,78.

- **Oblazione** = m² 207,16 x €/m² 55,78 = €11.555,38.
- **Oneri di Urbanizzazione** (Allegato 22) per le zone residenziali e per ogni m² di superficie Convenzionale Complessiva €/m² 3,03 x m² 207,16 = €627,69;
- **Contributo sul costo di costruzione**
Il contributo sul costo di costruzione è calcolato ai sensi della tabella allegata alla Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 (Allegato 23), con l'importo del costo a costruzione pari a € 238,08 (Allegato 22) ed è pari a €4.219,38.
- **Diritti fissi di istruttoria del Comune, Dichiarazioni di rispondenza degli impianti, Onorari e altri oneri stimati per il tecnico** che dovrà definire la pratica di condono con perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/2016, SCA, APE e aggiornamento catastale DOCFA = €7.500,00

Totale Opere murarie e impiantistiche più Oblazione, Oneri di Concessione, Diritti fissi di istruttoria e Onorari Tecnico = €36.157,28 + €11.555,38 + €627,69 + €4.219,38 + 7.500,00 = €60.059,73.

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

L'immobile, al momento dei sopralluoghi del 06/07/2021 e del 02/12/2021, era nella disponibilità del sig. OMISSIS.

Determinazione del canone di locazione di mercato e determinazione dell'indennità di occupazione

Non ricorrono le condizioni per determinare il canone di locazione e l'indennità di occupazione.

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

Pignoramento R.G.Es. 485/1990 e successivo R.G.Es. 179/1991 ad istanza

della Sezione del Credito Fondiario della BNL – riuniti con provvedimento del 03.03.1995 (le relative trascrizioni NON sono state rinnovate).

Provvedimento improseguibilità parziale del 16.12.2014 con liberazione degli altri beni.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Costi relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 644 del Foglio 4 pari a €2.162,00 + €1.100,00 (imposta di registro), pari a €3.262,90 oltre imposte ipocatastali.

Presentazione di istanza di condono entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE dell'08/04/2010 - Registro Particolare 5689 Registro Generale 21738, Pubblico ufficiale PIZZUTO FRANCESCO, Repertorio 39004 del 09/04/1990 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in riferimento all'iscrizione n. 2209 del 1990;
- ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 6301 Registro Generale 25840. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO, Repertorio 2685/1990 del 02/05/1990. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2685 del 1990;
- TRASCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 29997 Registro Generale 44794. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO, Repertorio 24597 del 04/08/1990 atto esecutivo o cautelare - rinnovo di

pignoramento. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24597 del 1990.

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

L'immobile "A." – lotto 1, ricade su suolo del Demanio trazzeriale della Regione Sicilia (Allegato 20) e non risulta un provvedimento di declassamento né alcuna pratica in corso.

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

Dalla documentazione acquisita non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'immobile "A." – lotto 1.

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

L'immobile non fa parte di un Condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la stima del complesso immobiliare, risulta quello sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso Agenzie immobiliari operanti in zona (unicreditsubitocasa.it, Immobiliare.it), dal portale OMI relativo ai valori immobiliari dichiarati nelle vendite, dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 24), nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 25), risulta che i valori medi di vendita per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori medi al metro quadro:

- portale OMI relativo ai valori immobiliari dichiarati = 423,00 €/mq;
- borsinoimmobiliare.it = 530,00 €/m²;
- valori OMI = 530 €/m²;

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(423,00 + 530,00 + 530,00)/3 = \underline{494,33 \text{ €/m}^2}$.

- Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:
 - Coefficiente funzionale (assenza di ascensore) 0,99;
 - Coefficiente estetico (facciata) 0,98;
 - Coefficiente conservazione 0,997;
 - Coefficiente varianti posizionali $(1,15+0,95)/2 = 1,05$;
 - Coefficiente estetico 1,00.

Coefficiente correttivo $\delta = 0,99 \times 0,98 \times 0,997 \times 1,05 \times 1,00 = \underline{1,016}$.

Data la Superficie commerciale pari a 226,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, il valore immobiliare dell'immobile, sarà:

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 494,33 \times \text{m}^2 226,00 \times 1,016 = \text{€ } \mathbf{113.506,00}.$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

Al valore di mercato sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

Pertanto si avrà: €113.506,00 – (113.506,00 x 5%) = €107.830,70.

Al suddetto valore, andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, per le opere murarie e per l'affrancazione di suolo trazzerale = €60.059,73 + €3.262,90 = €63.322,63.

Il prezzo a base d'asta del lotto, sarà pari a: €107.830,70 - 63.322,63 = in c.t. €44.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 IMMOBILE "A." = €44.500,00 (quarantaquattromilacinquecento/00).

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Si deposita telematicamente un originale.

Con osservanza.

Palermo, 07/02/2023

L'Esperto
arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura catastale Fg. 4, p.lla 600;
2. pec richiesta documenti SUE;
3. pec richiesta CDU;
4. verbale delle operazioni peritali;
5. certificato di destinazione urbanistica;
6. certificazione di mancanza di concessioni edili;
7. atto di cv Notaio Cali Rep. 24042 del 1974;
8. NT atto di cv Notaio Cali R.G. 31589 R.P. 26416 del 05/09/1974;
9. documentazione fotografica;
10. estratto di mappa Fg. 4, p.lla 644;
11. visura catastale Fg. 4, p.lla 644;
12. planimetria di rilievo con coni ottici;
13. visura catastale Fg. 4, p.lla 970;
14. visura catastale Fg. 4, p.lla 643;
15. planimetria di rilievo con demolizioni e ricostruzioni;
16. sovrapposizione dettaglio mappa catastale e foto satellitare;
17. UTE Partita catastale n. 473;
18. dettaglio estratto di mappa d'impianto p.lle 643 e 644;
19. confronto tra aerofoto IGM del 1992 e sat del 2015;
20. certificazione costi di affrancazione del suolo trazzerale;
21. computo metrico estimativo;
22. lettera del Comune con importi degli oneri concessori;
23. tabella costo di costruzione;
24. quotazioni borsinoimmobiliare.it febbraio 2023
25. valori OMI 1° semestre 2022.