

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 169/2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà di casa indipendente in corso di costruzione, sita nel Comune di Altavilla Milicia, Via Caporal Maggiore Bondi n°21, piano terra, primo e secondo oltre terrazza di copertura praticabile, annotata in catasto fabbricati al Fig. 2, p.lla 1743

Il C.T.U.
Ing. Stefano Muscarella

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 169/2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMANELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- Conclusioni
- ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

Con decreto del 01/03/2024, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta del bene oggetto del pignoramento notificato in data 29/11/2023 e trascritto a Palermo ai nn. 1928/1584 in data 12/01/2024.

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, secondo quanto indicato nel relativo Atto, in danno a **OMISSIS**, colpisce il seguente cespite:

- *“casa di antica costruzione sita in Altavilla Milicia nella via Caporal Maggiore Bondi n° 21 (già via Case Nuove n°21), posta a piano terra, composta da un vano e mezzo catastale, con l'area libera sovrastante, ... censita nel N.C.E.U. di Altavilla Milicia al foglio 2 particella 1743, derivante dalla soppressione della particella 1742 a sua volta originata dalla soppressione della particella 1071.”*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza di Atto di Acquisto del 06/12/2006.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità. Al fine dell'esatta individuazione del bene si è ricercata sul Web la sovrapposizione di foto satellitare con l'estratto di mappa catastale (Fig.1). In base all'immagine acquisita (Fig.2), risulta accertata l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento. Si accerta inoltre che il predetto bene non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



Fig.1 - Stralcio di mappa catastale - Individuazione dell'immobile



*Fig.2 Immagine acquisita da Google Earth
Sovrapposizione dell'immagine con stralcio di mappa catastale*

In riferimento al confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, tenuto conto che la costruzione originaria risulta demolita e che al suo posto si erge un nuovo fabbricato in corso di costruzione, ne deriva che la vecchia planimetria catastale allegata alla particella oggi soppressa (p.lla 1071) non può essere oggetto di confronto. Il nuovo fabbricato, ancora in corso di costruzione, risulta inserito in mappa catastale ma sprovvisto di planimetria catastale; non risulta quindi possibile procedere alla verifica della conformità catastale sebbene si accerti la corrispondenza del numero dei piani del fabbricato attuale (piano T - 1° e 2°) rispetto ai piani indicati nell'attuale visura catastale dell'immobile.

FORMAZIONE DEI LOTTI

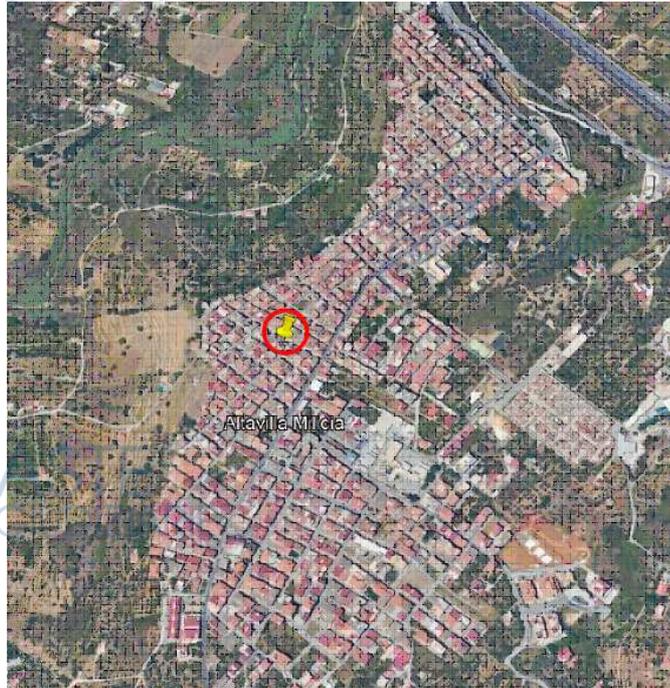
Per quanto riguarda il bene in oggetto, data l'esigua quadratura e la particolare distribuzione dei vani (sviluppo verticale) non si ritiene opportuno e conveniente sotto il profilo commerciale procedere alla formazione di più lotti; si procede quindi con lotto unico come di seguito denominato:

- **LOTTO UNICO: Casa indipendente in corso di costruzione, sita nel Comune di Altavilla Milicia, Via Caporal Maggiore Bondi n°21, Piano T - Primo – Secondo, annotata in catasto al Fig. 2, p.lla 1743.**
- **Confini:**
 - A sud-est con Via Caporal Maggiore Bondi;
 - A sud-ovest con immobili di proprietà aliena censiti al Fig. 2 p.lle 1406 e 1070;
 - A nord-ovest con immobile di proprietà aliena censito al Fig. 2 p.lla 1069;
 - A nord-est ovest con immobili di proprietà aliena censiti al Fig. 2 p.lle 1073 e 2937.

Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta composto da un'unità immobiliare indipendente, destinata a residenza e ubicata in Via Caporal Maggiore Bondì (già Via Case Nuove), in contesto ricadente nel Centro Urbano del Comune di Altavilla Milicia (Fig.3) ed in particolare in un tessuto edilizio a scacchiera con isolati costituiti da unità immobiliari di modeste dimensioni a prevalente destinazione residenziale di tipo indipendente con un massimo di tre/quattro elevazioni fuori terra (Fig.4).



*Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth
Individuazione dell'immobile*



*Fig.4 - Immagine acquisita da Google Earth
Individuazione dell'immobile*

La costruzione originaria, destinata a fabbricato rurale, di forma planimetrica assimilabile a un rettangolo allungato, come da planimetria catastale "soppressa" (Fig. 5), risultava accessibile da via Caporal Maggiore Bondì (già Via Case Nuove); consisteva in una sola elevazione fuori terra e risultava costituita da due ambienti separati da tramezzatura interna.

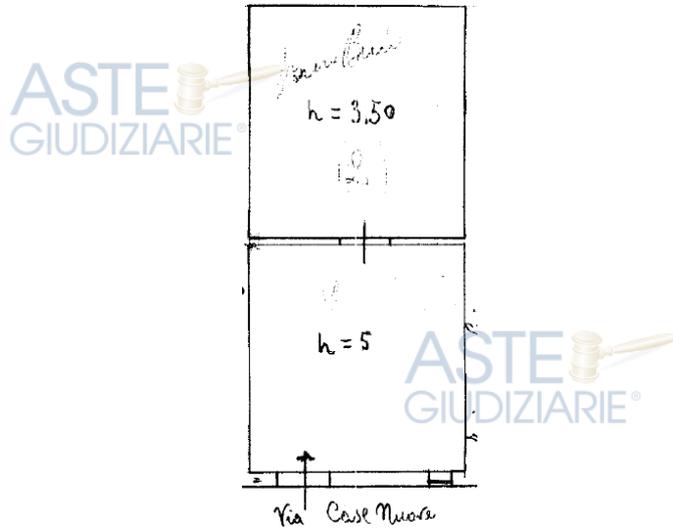


Fig.5 – Planimetria catastale originaria

Allo stato attuale, al posto del vecchio fabbricato si erge una costruzione a tre elevazioni fuori terra oltre parziale sopraelevazione di corpo basso in copertura. Analogamente all'originario impianto, l'immobile risulta accessibile da Via Caporal Maggiore Bondì (Foto 1,2) e confinante per tre lati con immobili di proprietà aliena di similari caratteristiche architettoniche e dimensionali.

Le operazioni di rilievo sono state condotte esclusivamente al piano terra poiché non è presente una scala interna di collegamento verticale; pertanto la descrizione dettagliata dell'immobile si limita esclusivamente al piano terra (Fig. 6).

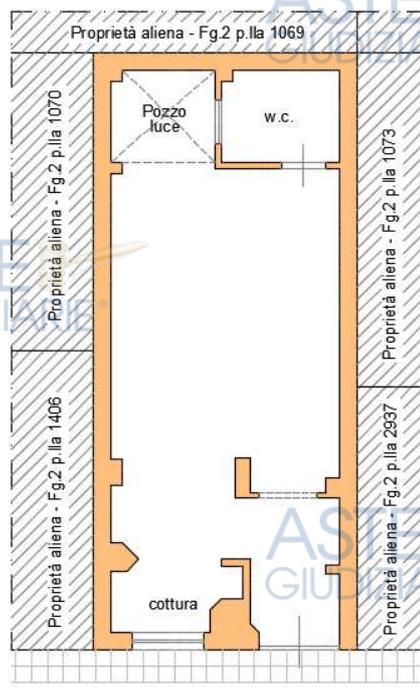


Fig.6 – Planimetria di rilievo piano terra

Tuttavia, attraverso le immagini fotografiche e satellitari è stato possibile quanto meno rappresentare graficamente il perimetro dei piani superiori, ivi compreso il corpo basso presente in copertura (Fig. 7, 8).



Fig.7



Fig.8

La costruzione si presenta quasi del tutto definita sotto il profilo strutturale ovvero realizzata con struttura in cemento armato e solai latero-cementizi. La copertura è a terrazza.

I paramenti murari esterni del prospetto principale, i muri interni e i soffitti risultano caratterizzati dalla presenza di un primo strato di intonaco traversato. Risultano inoltre presenti le tracce dell'impianto idrico ed elettrico. Viceversa, non risultano in essere i serramenti esterni e interni nonché le varie opere di finitura quali intonaci di finitura, pavimentazioni, rivestimenti, elementi sanitari, ecc.

Come già accennato, l'immobile risulta accessibile esclusivamente da via Caporal Maggiore Bondì pertanto le altre tre facciate risultano aderenti ad altri immobili e quindi prive di aperture. Per tale ragione, come evidente nella planimetria di rilievo di piano terra (Fig.6), all'interno dell'unità immobiliare è presente un pozzo luce/cavedio che si sviluppa per l'intera altezza del fabbricato.

Su via Caporal Maggiore Bondì sono presenti un vano d'accesso annesso a una sorta di sala d'ingresso e un vano finestra annesso all'angolo cottura (Foto 3,4,5,6); a seguire si sviluppa l'ambiente principale adibito presumibilmente a soggiorno (Foto 7,8). In fondo a detto ambiente è consentito l'accesso sia il calpestio del pozzo luce che a un servizio igienico (Foto 9,10).



Foto 1 – Via Caporal Maggiore Bondi
Individuazione dell'immobile



Foto 2 – Via Caporal Maggiore Bondi



Foto 3

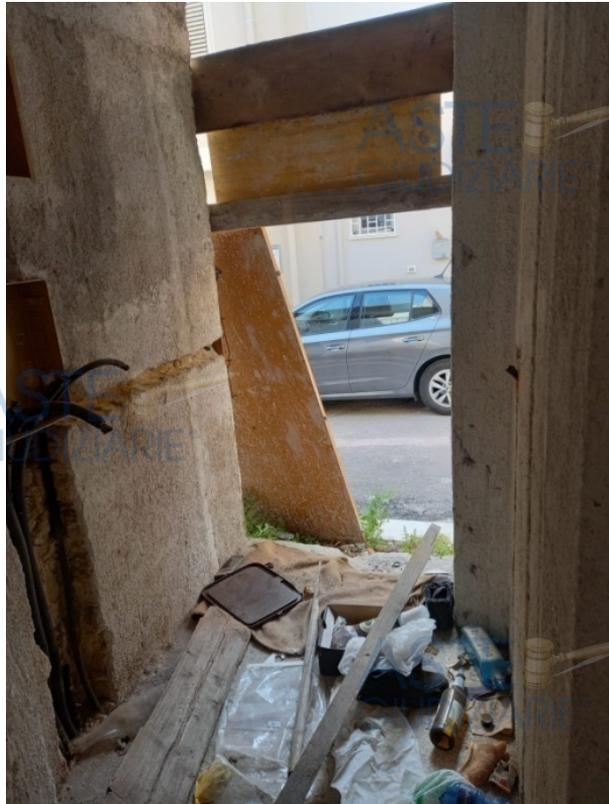


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10 - Pozzo luce

Come anticipato in precedenza, non essendovi alcuna possibilità di accedere ai piani superiori non risulta possibile rappresentare graficamente o fornire immagini fotografiche interne dei piani primo e secondo; ma dalle immagini fotografiche del prospetto su Via Caporal Maggiore Bondì si intuisce che la superficie dei piani primo e secondo corrisponde perfettamente alla superficie di piano terra (Fig. 9).

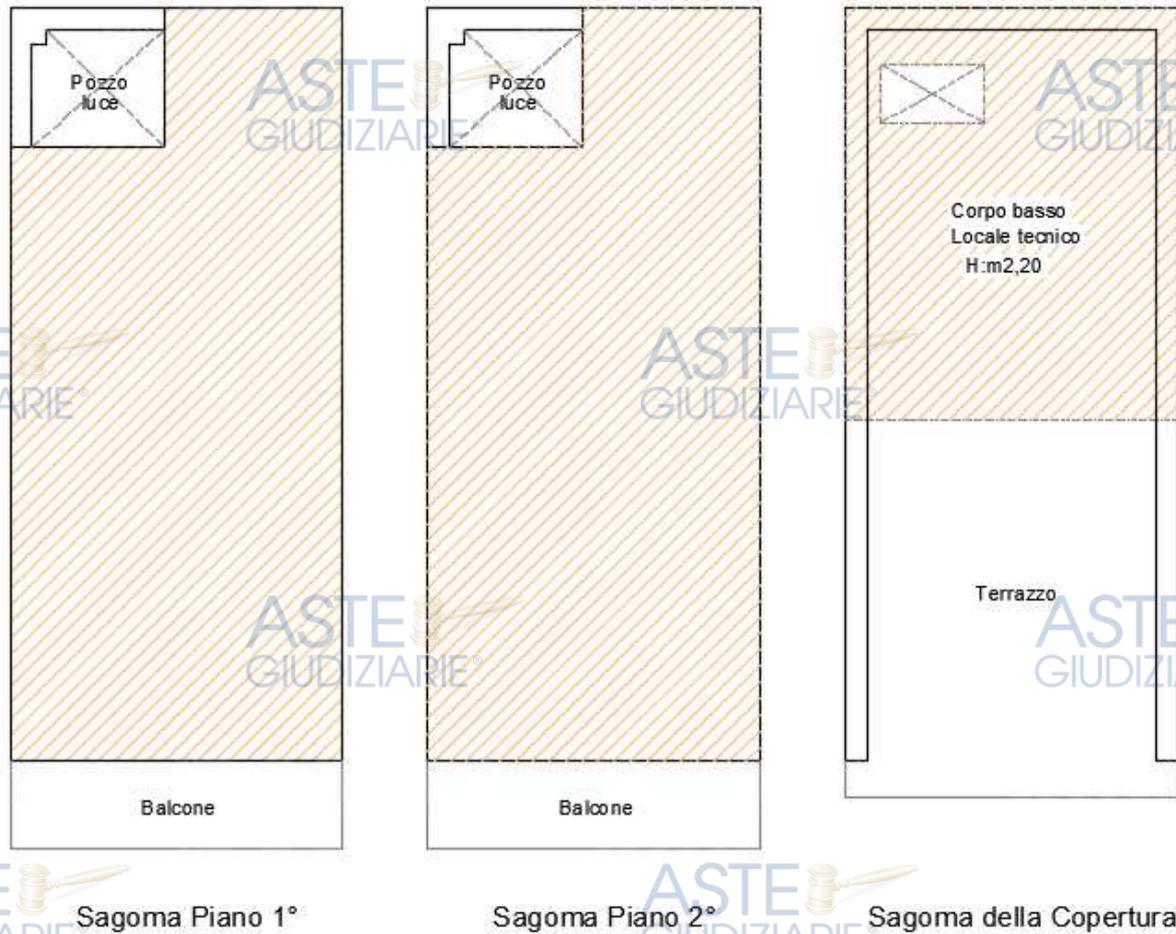


Fig.9 – Planimetrie schematiche di piano 1° e 2° e della Copertura

In merito alla sopraelevazione in copertura è stato possibile accertare approssimativamente le dimensioni del corpo basso e la relativa altezza netta pari a m 2,20 e pertanto detto corpo basso è riconducibile a locale tecnico/stenditoio, realizzato presumibilmente per l'ubicazione della riserva idrica e/o eventuali impianti tecnologici e/o locale stenditoio. Premesso che la demolizione dell'impianto originario e la realizzazione del nuovo fabbricato avveniva a seguito di rilascio di regolare Concessione Edilizia nell'anno 2007, dal confronto tra la planimetria di rilievo di piano terra e i grafici di progetto allegati al provvedimento rilasciato (Fig.10), si accertano sostanziali difformità, dettagliatamente descritte più avanti in risposta al quesito 6).

Ovviamente i grafici di progetto rappresentano la conformità urbanistica dell'immobile, sebbene suscettibili di eventuali variazioni progettuali; a seguito di un'analisi effettuata sulla compatibilità dell'immobile nello stato in cui si trova con lo strumento urbanistico comunale vigente, si accerta la possibilità di regolarizzare le difformità mediante presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di inizio Attività) in Sanatoria.

Una volta regolarizzata l'attuale configurazione, attraverso un'ulteriore SCIA si potrà procedere al completamento delle opere.

Si segnala comunque che si dovrà procedere con il recupero, al piano terra, di un'area a

parcheggio pari all'incirca a 19 mq e altresì alla realizzazione della scala interna di accesso ai piani superiori secondo le indicazioni progettuali della Concessione Edilizia rilasciata.

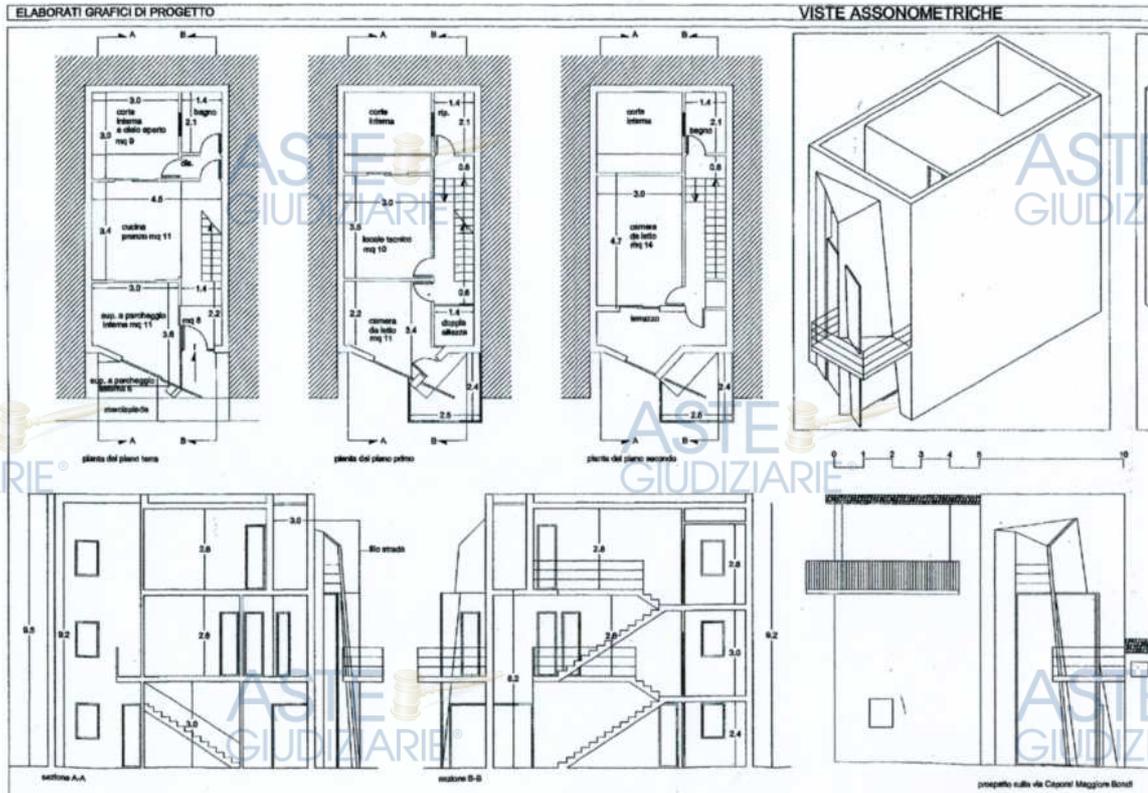


Fig.10 – Grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia

Nonostante dunque l'assenza di accertamenti puntuali ai piani superiori, per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di parziale rilievo (piano terra) e di elaborazione di presunte planimetrie di piano primo, secondo e terzo, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.11/12):

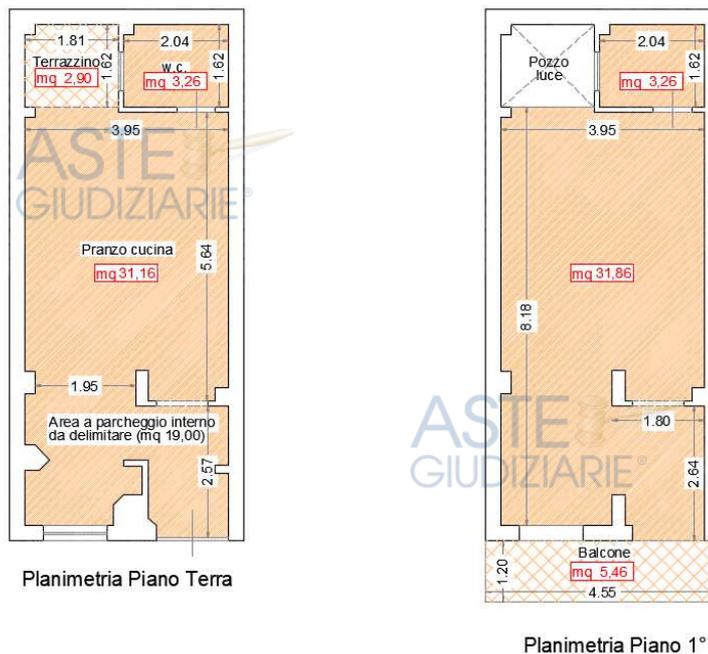
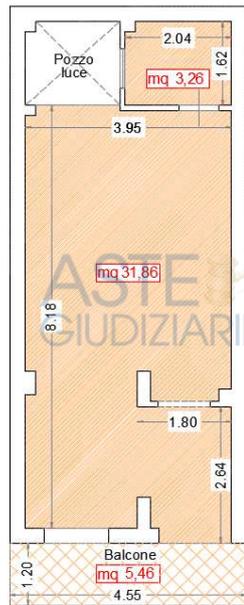
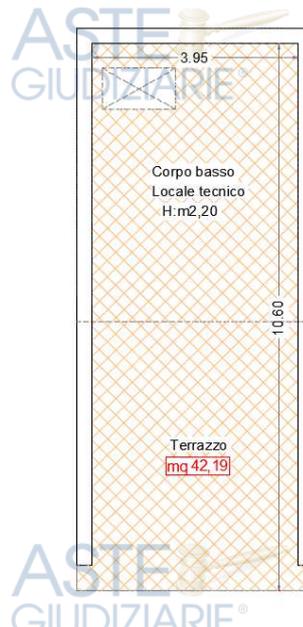


Fig.11 – Planimetrie quotate



Planimetria Piano 2°



Planimetria di Copertura - Piano 3°

Fig.12 – Planimetrie quotate

DATI METRICI

- Altezza utile piano terra : m 2,80
- Altezza utile piano primo : m 2,80
- Altezza utile piano secondo : m 2,80
- Superficie utile calpestabile piano terra : mq 34,42
- Superficie utile calpestabile piano primo (presunta): mq 35,12
- Superficie utile calpestabile piano secondo : (presunta): mq 35,12
- **Superficie utile calpestabile complessiva : mq 104,66**
- Superficie non residenziale piano terra (terrazzino interno- pozzo luce) : mq 2,90
- Superficie non residenziale piano primo (balcone) : mq 5,46
- Superficie non residenziale piano secondo (balcone) : mq 5,46
- Superficie non residenziale piano terzo (terrazzo) : mq 42,19
- **Superficie non residenziale complessiva : mq 56,01**

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del

50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

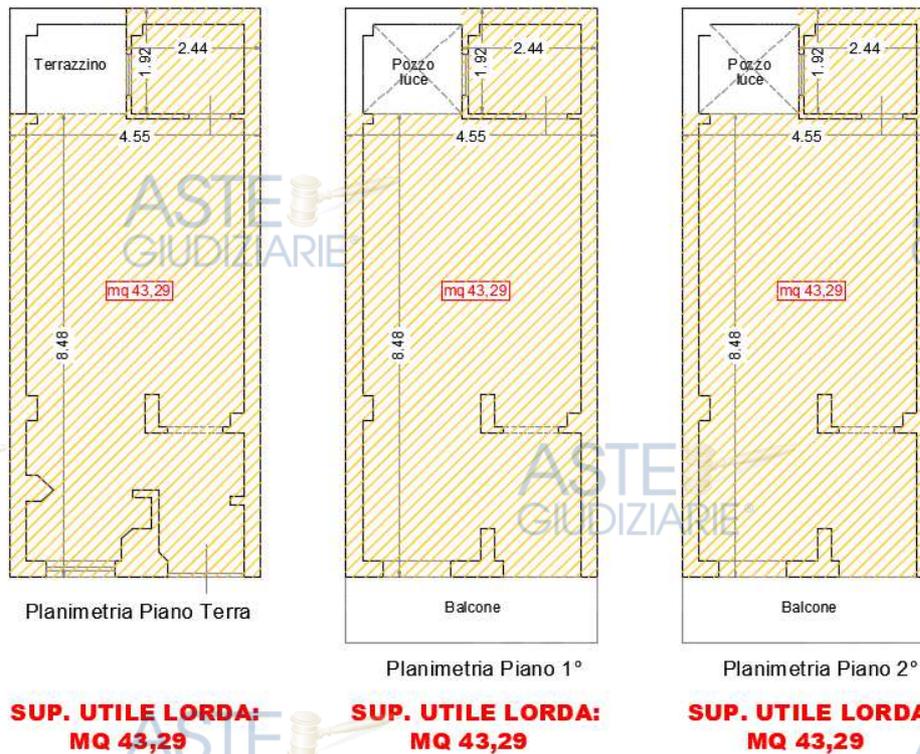


Fig.13 – Planimetrie quotate

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio degli elaborati grafici (Fig.13), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri piano terra: mq 43,29 di cui 19,00 mq da destinare a parcheggio interno (pertinenza) e mq 24,29 di superficie utile lorda
- Superficie al lordo dei muri piano primo : mq 43,29
- Superficie al lordo dei muri piano secondo : mq 43,29
- **Superficie utile complessiva al lordo dei muri : $\text{mq}(24,29+43,29+43,29)= \text{mq } 110,87$**
- **Superficie pertinenza omogeneizzata (parcheggio) : $\text{mq}(19,00 \times 50 / 100) = \text{mq } 9,50$**
- **Superficie accessoria omogeneizzata (terrazzi+balconi) : $\text{mq}(56,01 \times 30 / 100) = \text{mq } 16,80$**
- **Superficie commerciale : $\text{mq}(110,87+9,50+4,15) = \text{mq } 137,17$.**

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione l'immobile non risulta dotato né può essere provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

Sulla scorta delle risultanze catastali, l'immobile risulta oggi censito in categoria F/3 (in corso di costruzione) al Fg 2, p.lla 1743.

Al fine della cronistoria catastale riguardante il ventennio e precedente a ritroso, in riferimento al **Fg 2, p.lla 1743**, si annota:

- **Dal 18/06/2013 ad Oggi**, l'immobile risulta variato per VARIAZIONE del 18/06/2013 Pratica n. PA0181143 in atti dal 18/06/2013
- **Dal 30/05/2011 al 18/06/2013**, l'immobile risulta variato per Variazione del 30/05/2011 Pratica n. PA0278052 in atti dal 30/05/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 41760.1/2011) – la Variazione determina la soppressione della precedente **p.lla 1742**.

In riferimento alla **p.lla 1742**, si annota:

- **Dal 26/05/2011 al 30/05/2011** che l'immobile originario (**p.lla 1071**) risulta variato per DEMOLIZIONE TOTALE del 26/05/2011 Pratica n. PA0275863 in atti dal 26/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 41443.1/2011)

In ordine agli intestatari:

- **Dal 06/12/2006 ad Oggi**, l'immobile risulta volturato in diritto di Piena Proprietà a **OMISSIS** - Atto del 06/12/2006 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 201736 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 45860.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 25/12/2006
- **Dal 06/05/2005 al 06/12/2006**, l'immobile risulta volturato in diritto di Piena Proprietà a **OMISSIS** - Atto del 06/05/2005 Pubblico ufficiale CARDINALE FLORA Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 10369 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14832.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 16/05/2005
- **Dal 30/06/1987** (impianto meccanografico) **al 06/05/2005** l'immobile risulta in testa per ½ ciascuno a **OMISSIS** e **OMISSIS**.

In base alla ricostruzione catastale, nelle risultanze delle visure storiche non si riscontrano difformità tali da pregiudicare la vendita dell'immobile.

.....

Per quanto concerne la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, come già anticipato, l'immobile risulta inserito nella sua sagoma nell'estratto di mappa ma in qualità di fabbricato in corso di costruzione non risulta provvisto di planimetria catastale. Si prevede quindi la presentazione della planimetria catastale tramite procedura Docfa i cui costi si aggirano ai seguenti:

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

- Variazione Dofa:
 - Tasse fisse: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00.

Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena Proprietà di casa indipendente in corso di costruzione, sita nel Comune di Altavilla Milicia, via Caporal Maggiore Bondì n°21, piano terra, primo e secondo oltre terrazza di copertura praticabile, annotata in catasto fabbricati al Fig. 2, p.lla 1743.

- **DESCRIZIONE** : l'immobile consiste in una casa indipendente in corso di costruzione, ubicata in Via Caporal Maggiore Bondì n°21 e confinante per tre lati con altri fabbricati; risulta costituita da tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile dotata di corpo tecnico. Si rileva l'assenza della scala di collegamento interno dei piani. La struttura è in cemento armato con solai latero-cementizi.

- il piano terra risulta costituito da un grande ambiente dotato di predisposizione di angolo cottura in muratura, da un servizio igienico opportunamente disimpegnato e da un terrazzino (pozzo luce);
- il piano primo, non rilevato per assenza della scala, insiste planimetricamente nella superficie di piano terra e risulta dotato di una mensola (balcone) prospiciente su Via Caporal Maggiore Bondì n°21;
- il piano secondo, non rilevato per assenza della scala, insiste planimetricamente nella superficie di piano terra e risulta dotato di una mensola (balcone) prospiciente su Via Caporal Maggiore Bondì n°21;
- il piano terzo, consistente nella terrazza di copertura praticabile presenta un corpo basso da adibire presumibilmente a locale tecnico / stenditoio.

L'immobile non presenta opere di finitura quali infissi interni ed esterni, intonaci di finitura, impianti tecnologici sebbene risultano in essere le tracce dell'impianto idrico ed elettrico.

In via approssimativa, ma sufficientemente attendibile, la superficie utile calpestabile è pari a mq 104,66; la superficie dei balconi e terrazzi è pari a mq 56,01; la superficie commerciale è pari a mq 137,17.

- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fig. 2 p.lla 1743, Via Caporal Maggiore Bondì n°21, piano T-1°-2°, Cat. F/3,
- **CONFINI** :
 - A sud-est con Via Caporal Maggiore Bondì;
 - A sud-ovest con immobili di proprietà aliena censiti al Fig. 2 p.lle 1406 e 1070;
 - A nord-ovest con immobile di proprietà aliena censito al Fig. 2 p.lla 1069;
 - A nord-est ovest con immobili di proprietà aliena censiti al Fig. 2 p.lle 1073 e 2937.
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde alle indicazioni di visura catastale; trattandosi di un immobile in corso di costruzione non risulta presentata la planimetria catastale che dovrà prodursi a completamento dell'immobile e il cui costo è stato detratto dal valore di stima;
- **CONFORMITA' URBANISTICA**: il bene risulta realizzato a seguito di Rilascio di Concessione Edilizia nell'anno 2007 quale intervento di demolizione e realizzazione ex novo di un immobile destinato a civile abitazione; a causa di alcune difformità accertate tra il progetto e lo stato dei luoghi occorre provvedere alla presentazione

di una SCIA in Sanatoria e successiva SCIA per il completamento delle opere di finitura. I costi da sostenere per la regolarizzazione nonché i costi per ultimare la costruzione sono stati detratti dal valore di stima;

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** l'immobile ricade in Zona Centro Urbano B1 per la quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione;
- **STATO DI CONSERVAZIONE :** lo stato di conservazione strutturale della costruzione è buona;
- **IMPIANTI TECNOLOGICI :** trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non risultano presenti impianti tecnologici ma tuttavia si rileva la presenza delle relative tracce.
- **PREZZO BASE euro 43.000.**

PIGNORATO

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base ai titoli di proprietà acquisiti, riguardanti il ventennio e procedendo a ritroso si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, il bene risulta in diritto di piena proprietà dell'esecutato **OMISSIS**, per averlo acquistato da **OMISSIS** in data **06/12/2006** a rogito del Notaio Dario Fogazza di Palermo, Rep. 201736 - Racc. 2876, registrato a Palermo in data 21/12/2006 e trascritto a Palermo il 22/12/2006 ai nn. 79780/45860.
- Il bene perveniva ad **OMISSIS** in data **06/05/2005** per averlo acquistato da **OMISSIS** e **OMISSIS** a rogito del Notaio Flora Cardinale di Termini Imerese, Rep. 10369 - Racc. 5146, registrato a Palermo in data 12/05/2005 al n° 812 e trascritto a Palermo il 13/05/2005 ai nn. 25084/14832.
- Il bene perveniva a **OMISSIS** e **OMISSIS** per averlo acquistato in data 04/04/1966 a rogito del Notaio Marretta Domenico, Rep. 15650, registrato a Termini Imerese in data 04/04/1966 al n° 808 e trascritto a Palermo il 14/04/1966 ai nn. 13991/11695.

Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Per l'immobile, realizzato tramite demolizione di vecchio manufatto ed edificazione di nuovo fabbricato, risulta rilasciata regolare Concessione Edilizia assunta al n° 45 del 06/08/2007 avente ad oggetto:

- Demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra.

Tra varie condizioni, il Provvedimento concessorio cita il termine di tre anni dalla Comunicazione di Inizio Lavori per il completamento dell'edificio, pena la decadenza del provvedimento stesso.

Trascorsi oltremodo i termini previsti, il provvedimento potrebbe intendersi decaduto fatta salva l'eventuale efficacia di una Comunicazione ufficiale di sospensione dei lavori di inoltrata dall'esecutato in data 06/10/2009 e la particolare circostanza che la costruzione risulta completata a livello strutturale.

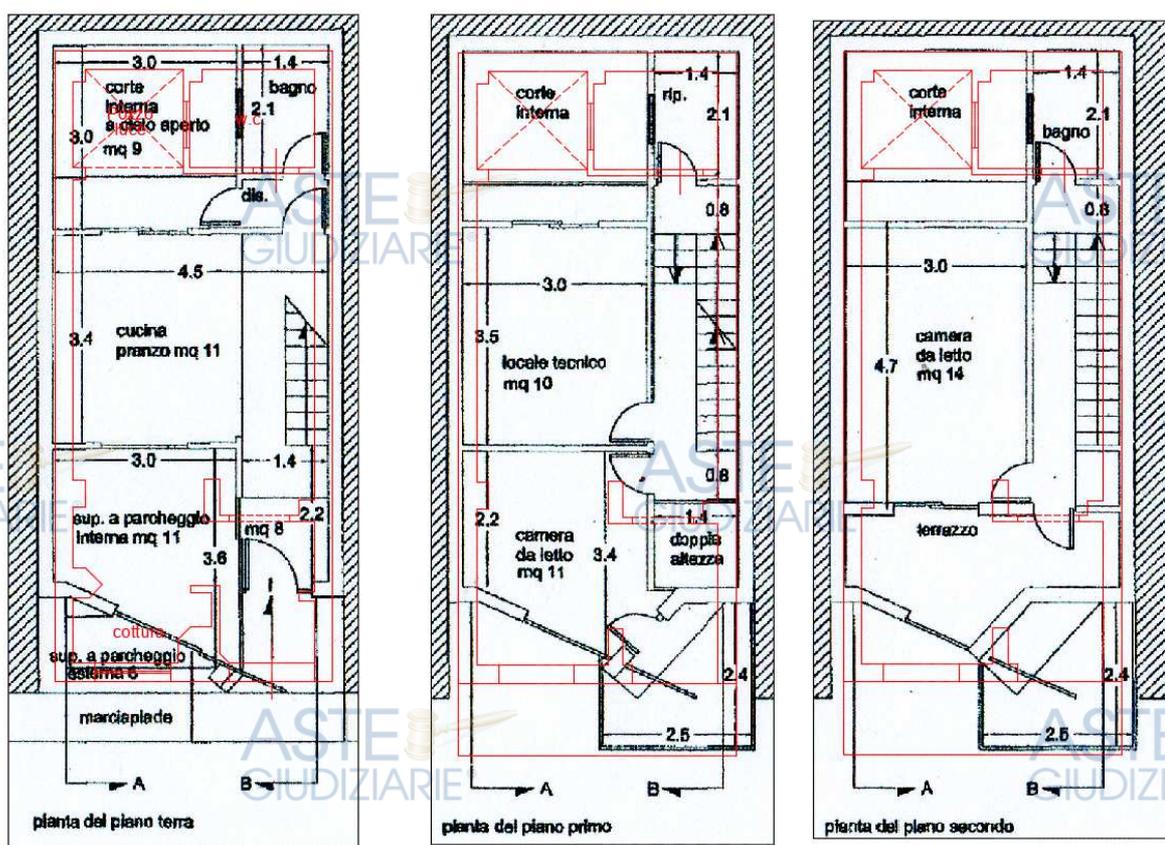


Fig.14– Sovrapposizione delle planimetrie (stato attuale/progetto)

Si riscontrano inoltre, rispetto all'effettivo stato dei luoghi, sostanziali difformità rispetto ai grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia. In base alla sovrapposizione della planimetria di rilievo di piano terra (in rosso) sulla planimetria di progetto (Fig. 14), emergono le seguenti discrasie:

- Diversa configurazione dell'accesso di piano terra con assenza di aree a parcheggio interne ed esterne;
- Modifiche dimensionali (in difetto) del pozzo luce/cavedio;
- Diversa configurazione dei balconi di piano primo e secondo;

- Mancata realizzazione della scala interna.
- Cambio di destinazione d'uso della copertura da lastrico solare a terrazza praticabile con edificazione di locale tecnico/stenditoio.

In ragione di un provvedimento presumibilmente decaduto e pertanto non più efficace e al fine di verificare la sanabilità delle difformità rilevate è stato effettuato uno studio di compatibilità con l'attuale strumento urbanistico vigente.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito dal sottoscritto in data 18/07/2024, nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Altavilla Milicia l'immobile ricade in zona Territoriale B1/Tessuti urbani completati e/o in via di completamento.

Pertanto, per l'immobile in oggetto, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 400 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai «Piani del Commercio»);
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 400;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 800 e con l'esclusione di ospedali e caserme;
- attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 400, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 200, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza;
- attrezzature alberghiere e ricettive turistiche (pensioni, ostello della gioventù) senza limiti di superficie.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, **demolizione e nuova edificazione** secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone con i seguenti parametri:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$; 8 mc/mq per lotti inferiori a 120 mq
- altezza massima $H_m = 11 \text{ ml}$ - n 3 massimo piani fuori terra

Nel caso in esame, analizzato che:

- la superficie del lotto originario è pari a mq 52,00
- la cubatura massima realizzabile è pari a mq $(52,00 \times 8) \text{ mc/mq} = \text{mc } 416$
- che la cubatura effettivamente realizzata è pari a mq $(43,29 \times 9) \text{ m} = \text{mc } 389,61$ e pertanto al di sotto dei limiti consentiti,

ne consegue che il fabbricato risulta suscettibile di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

Si precisa che sarà necessario provvedere al recupero di circa mq 19 di area interna da destinare a parcheggio, effettuando altresì, tramite atto pubblico, lo svincolo dell'Atto di Vincolo a Parcheggio già stipulato con il comune per una superficie di mq 8,00; occorrerà altresì verificare se le effettive dimensioni del locale tecnico realizzato in copertura rientrano nei parametri della doppia compatibilità.

Una volta regolarizzato il manufatto sarà possibile procedere con una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per il completamento delle opere.

Costi da sostenere e decurtare dal valore di stima: **€ 85.000**

- Importo forfettario per costi tecnici /oneri/diritti fissi per la SCIA in Sanatoria: € 5.000
- Importo forfettario per costi tecnici/oneri/diritti fissi per la SCIA di completamento comprensivi dei costi materiali per la realizzazione della scala di collegamento e delle opere di ripristino dell'area a parcheggio interna: € 10.000

– Costi per le opere di finitura:

- Costo unitario € 400/mq
- Superficie coperta immobile ± mq 175,00
- Costo complessivo € 70.000

Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta libero.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni assunte presso il Tribunale di Termini Imerese si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato;

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di un'unità immobiliare indipendente l'immobile non risulta soggetto a vincoli di carattere condominiale.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie : Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo – Atto Notaio Fogazza Dario del 06/12/2006, Rep./Racc. 201737/2877 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22/12/2006 ai nn. 79781/23757 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare risulta gravata da trascrizioni dei seguenti pignoramenti:
 - Verbale di pignoramento (di cui alla procedura) - Atto Tribunale Unep di Termini Imerese del 01/08/2016, Rep. 1658/2016 e trascritto in data 13/10/2016 ai nn. 38429/29602 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**
 - Verbale di pignoramento (di cui alla procedura) - Atto Tribunale Unep di Termini Imerese del 20/04/2017, Rep. 913/2017 e trascritto in data 23/05/2017 ai nn. 19106/14572 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**
 - Verbale di pignoramento (di cui alla procedura) - Atto Tribunale Unep di Termini Imerese del 29/11/2023, Rep. 342/2023 e trascritto in data 12/01/2024 ai nn. 1928/1584 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono previste opere di completamento e difformità urbanistiche sanabili e il cui costo, pari ad 85.000, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione occorre presentare aggiornamento con documentazione Docfa il cui costo, pari ad 600,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile ricade in pieno centro abitato, in contesto edilizio ben definito, caratterizzato da isolati a scacchiera costituito da immobili di caratteristiche dimensionali e costruttive simili (case indipendenti a schiera a una/tre elevazioni fuori terra).

Ritenendo il tessuto edilizio del contesto abbastanza omogeneo si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al sito Mercato Immobiliare.info.

Si sottolinea che le inserzioni di pubblicità immobiliare rintracciate sul web, proposte da varie agenzie, riportano valori di mercato simili a quelle riportate dalle fonti ufficiali sopracitate.

Tenuto conto che l'immobile è in corso di costruzione e di conseguenza del "futuro" ottimo stato del bene di manutenzione, si è ritenuto opportuno assumere i valori medi indicati nelle due fonti per abitazioni civili di seconda fascia ed operare su di essi la media aritmetica:

- I valori unitari €/mq max in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni civili, per stato di conservazione normale, indicati sulla Banca dati dell'**O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate** risultano pari rispettivamente ad € 1.050/mq;
- I valori unitari €/mq in riferimento alla tipologia residenziale, indicati sulla Banca dati del **Mercato Immobiliare.info** risultano pari rispettivamente ad € 986/mq;
- Operando la media aritmetica tra i due valori indicati (€ 1.050 - € 986) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 1.018,00/mq**;

Riassumendo, il valore unitario a metro quadrato, basato sulla media aritmetica dei valori indicati nella banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad € 1.018/mq.

In merito agli adeguamenti del valore di stima, vengono detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione edilizio / urbanistica: € 85.000
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 85.600,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Valore di stima unitario: € 1.018/mq

Superficie commerciale: mq 137,17

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 139.639,06

Costi in detrazione: € 85.600,00

Valore di stima dell'immobile: € 54.039,06

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto delle future caratteristiche intrinseche dell'immobile ma altresì dell'impegno economico e temporale che occorre impiegare per la regolarizzazione e per le opere di completamento, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 20%.

Valore di stima dell'immobile: € 54.039,06

Percentuale di ribasso: 20%

PREZZO BASE D'ASTA: € 43.231,248 arrotondati ad € 43.000,00

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base al certificato di stato civile, rilasciato al Sottoscritto dal Comune di Altavilla Milicia, alla data di acquisto dell'immobile risultava celibe.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 54.039,06**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 43.000,00**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo lì 03/09/2024

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella

ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI "A":

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO "B":

- **Verbale di accesso ai luoghi**
- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà e di provenienza**
- **Certificato di stato civile delle parte esegutata**
- **Certificato di destinazione urbanistica**
- **Copia della documentazione agli atti presso l'Ufficio tecnico di Altavilla Milicia**