

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.P.A (n.q. di procuratrice Banca
SPA)

contro

XXXXXXXX

Procedura n.149/2019 R.G.Es

Giudice: Dott.ssa Grazia Giuffrida

PERIZIA PER PUBBLICITÀ
AGGIORNATA
al 08/09/2023 con detrazione del
valore di affrancazione

Lotto unico

**IMMOBILE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE
AUTONOMA**

**Sito in Altofonte (PA), Via della Quercia n. 19
(Contrada Rebuttone), piano terra**

Esperto Stimatore Arch. Alessandra GAMBINO
90145 Palermo - Via Camillo Camilliani 39
email:arch.gambino@pec.it - arch.gambino@hotmail.it
mobile: (+39) 3206906418

TRIBUNALE DI PALERMO
Giudice Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA
Esperto stimatore Arch. Alessandra Gambino
Custode Avv. Gioacchino D'angelo

PERIZIA PER PUBBLICITÀ AGGIORNATA AL 08/09/2023

LOTTO UNICO

IMMOBILE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE

Sito in Altofonte (PA), Via della Quercia n. 19 (Contrada Rebuttonone), piano terra



INDICE

1. PREMESSA	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI	6
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	<i>6</i>
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</i>	<i>8</i>
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	<i>19</i>
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</i>	<i>21</i>
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</i>	<i>22</i>
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</i>	<i>24</i>
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</i>	<i>27</i>
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</i>	<i>27</i>
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>27</i>
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</i>	<i>27</i>
4. CONCLUSIONI.....	33
5. INDICE ALLEGATI	34

1. PREMESSA

Oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 22/02/2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 18/03/2019 ai nn. 10807/8055 a favore di

SPA contro il sig. XXXXXXXX, nato a Palermo il _____, cod. fisc.

_____ è l'immobile così descritto: *abitazione in villino, sito nel Comune di Altofonte, contrada Rebuttone, censito al NCEU del Comune al fg. 25, p.lla 295, categoria A7, classe 2, consistenza 7 vani (mq 104 escluse aree scoperte), rendita catastale € 433,82.*

L'istante _____ SPA., è creditrice in forza del contratto di mutuo fondiario del 03/07/2008 rep. N. 16720/5716 ai rogiti del Notaio Maurizio Lunetta, rilasciato in forma esecutiva il 30/06/2018

Diritto: piena proprietà per l'intero (il sig. XXXXXXXX ha contratto matrimonio il 25/09/1993, nel Comune Palermo. Annotazioni: con atto in data 18/06/2008 del Notaio Anna Ruffino di Palermo, annotato il 13/08/2008, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 29/01/2020, il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato la sottoscritta arch. Alessandra Gambino, con studio tecnico in Palermo, Via Camillo Camilliani n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538, quale esperto nella procedura esecutiva n. 149/2019 del R.G.Es. per la stima dell'immobile sito in Altofonte (PA), Via della Quercia n. 19 (Contrada Rebuttone).

La sottoscritta ha prestato giuramento telematico ex art. 161 disp. att. c.p.c. in data 03/02/2020.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

In data 12/04/2021, la sottoscritta ha depositato il modulo di controllo (allegato 2 del mandato) compilato in collaborazione con il Custode nominato, Avv. Gioacchino D'Angelo.

Per quanto al controllo preliminare si rappresenta quanto segue;

Dall'esame degli atti del procedimento, si è rilevato che i documenti - ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c. - risultano completi ed idonei al proseguimento dell'incarico.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale sino ad atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e più precisamente di atto di compravendita in Notaio Francesco Catania di Bagheria, del 14/07/1971, trascritto il 14/08/1971 ai nn. 27925/21711 da potere di _____ a favore di _____

Le assenze rilevate, ma che non pregiudicano le operazioni, riguardano il mancato deposito dell'estratto di matrimonio degli esecutati da parte del creditore procedente – per cui ha provveduto il Custode (all. 03) e il mancato deposito nello specifico della visura catastale attuale e la visura storica, anche se la storia del dominio riportata nella relazione notarile è completa.

Si procedeva pertanto all'invio telematico del documento di verifica della completezza della documentazione, riscontrando all'esito dei controlli operati DOCUMENTAZIONE COMPLETA.

ACCESSO AL BENE

In data 20/05/2021 la sottoscritta congiuntamente con l'Avv. Gioacchino D'Angelo , ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali.

Era presente il sig. XXXXXXXX, debitore esecutato, (verbale di sopralluogo- all.01), che ha dichiarato di occupare l'immobile, con i suoi due figli . Al momento del sopralluogo tuttavia la residenza del Sig. XXXXXXXX era presso

. Essendo Il Sig.

XXXXXXXX ha dichiarato che avrebbe provveduto a richiedere nuovamente il cambio di residenza presso l'immobile pignorato.

Dopo avere verificato lo stato di fatto dell' immobile, constatandone la forma ed entità nonché la consistenza così come indicato negli atti catastali, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le rilevazioni metriche del bene, propedeutici alla determinazione delle superfici per procedere alla stima.

Tutta la documentazione inerente l'immobile (documentazione catastale, documentazione urbanistica ecc), è stata acquisita dal sottoscritto.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 149/2019 dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuato il sopralluogo, acquisita la necessaria documentazione presso gli uffici competenti (Archivio notarile, SUE, Agenzia del Territorio, ecc), lo scrivente ha redatto la seguente relazione rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 569 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

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

L'immobile è in piena proprietà al signor XXXXXXXX.

Il diritto reale scaturisce da atto di compravendita in Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA), del 03/07/2008, rep. 16719/5718, trascritto il 08/07/2008 ai nn. 40999/28015. (all.07).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto citato.

Dalla visura catastale risulta un diritto di livello a favore del concedente Mensa Arcivescovile di Palermo, ma tale diritto non viene riportato nell'atto di acquisto.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Altofonte (PA), Via della Quercia n. 19 (indicato in catasto Contrada Rebuttone), piano terra, individuato al N.C.E.U. del comune di Altofonte (PA) al fg. 25, p.IIa 295, categoria A7, classe 2, consistenza 7, vani, superficie catastale (escluso aree scoperte) mq 104, rendita catastale € 433,82. L'immobile insiste in un lotto di terreno, individuato con la stessa p.IIa catastale 295, esteso per una superficie di c.ca 878 mq (8a- 78ca).



Fig. 1. Ubicazione dell'immobile da Google Earth

Come si evince anche dalla sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa (fig. 2-3), i dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.



Fig. 2. Stralcio estratto di Mappa fg. 25, p.lla 295



Fig. 3. Mappa elaborata con Stimatrix forMaps, sovrapposizione tra estratto di mappa e foto satellitare

CONFINI

Nord, nord-est: con particella 294;

Est: con strada vicinale;

Sud: con particelle 126 e 118

Ovest: con strada vicinale

FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U. sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità del bene, individua un solo lotto per la vendita.

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

INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, è sito in Altofonte (PA), Via della Quercia n. 19 (Contrada Rebuttone).

Si tratta di un edificio per civile abitazione autonomamente utilizzabile a una elevazione fuori terra e corpo accessorio laterale, con caratteristiche non di lusso, sito in un lotto di terreno di c.ca 880 mq, con accesso carrabile da cancello da strada vicinale. (fig. 4). A monte del lotto si trova un altro cancello di accesso (fig. 5).



Fig.4/5 cancello principale carrabile di accesso alla proprietà / cancello sito a monte della proprietà

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

E' situato in una zona molto periferica del Comune di Altofonte (PA), in contrada Rebuttone, alle pendici di una cava, denominata Valle Rena ove si estraggono inerti per l'edilizia.

L'immobile è pressoché equidistante dai comuni di Altofonte, Belmonte Mezzagno e Piana degli Albanesi, da cui dista c.ca 6 km. (fig.6)

La zona è caratterizzata dalla rada presenza di abitazioni del tipo unifamiliare, immerse in aperta campagna.

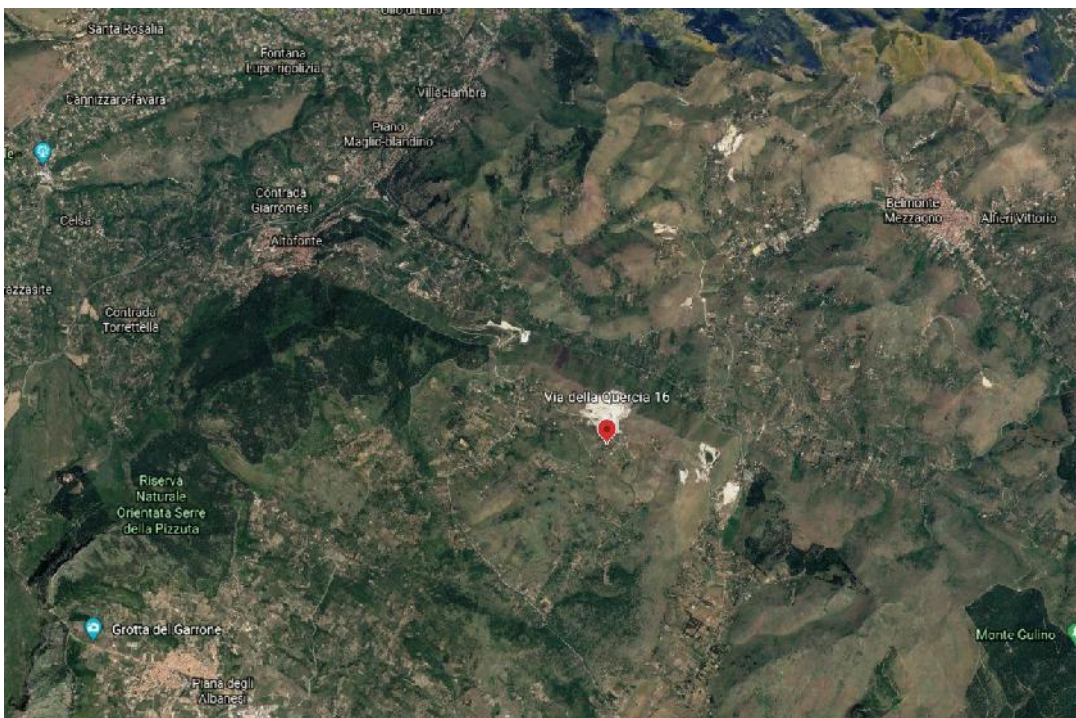


Fig.6. contestualizzazione nel territorio

Nel raggio di 2000 m non sono presenti punti di interesse (scuole, supermercati, luoghi di svago, trasporti ecc.). (fig. 7)

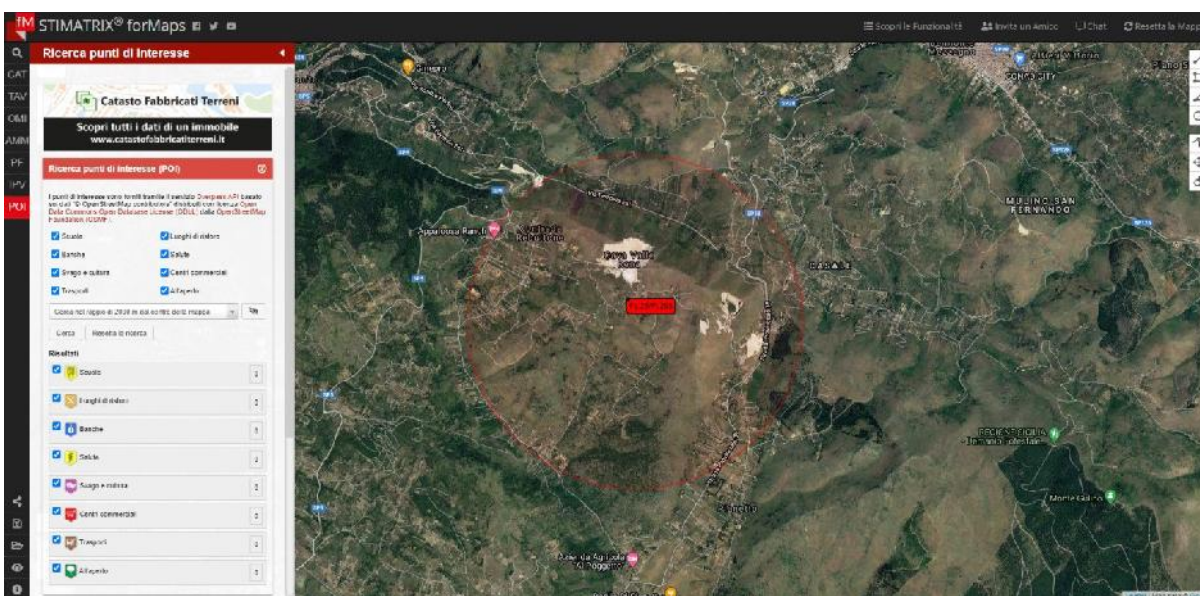


Fig. 7. Ricerca per punti di interesse- elaborazione Stimatrix

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'immobile in questione è costituito da un'abitazione ad un solo livello con copertura piana non calpestabile e porticato sul lato nord; sul lato sud dell'immobile esternamente vi è un corpo accessorio dove si trovano un forno a legna, una lavanderia e una cisterna non accessibile dall'esterno. Si accede alla proprietà da un viale carrabile alberato.

L'immobile è circondato da uno spiazzo in battuto cementizio esteso per c.ca 380 mq.

La struttura dell'immobile è verosimilmente di tipo intelaiata, con muri perimetrali in conci di tufo spessore 30cm con solaio di copertura piano realizzato in laterocemento, pignatte in laterizio e travetti prefabbricati, il tutto chiuso da cordoli in testa in c.a.

La costruzione è stata realizzata a metà degli anni '70; in assenza di titolo abilitativo per cui è stata presentata istanza di Concessione in Sanatoria, ex legge 47/85, in data 01/04/1986 Prot. 2247 del Comune di Altofonte.

La planimetria presente in catasto riporta la data di presentazione del 05/10/1994.

La tipologia della costruzione è tipica di una casa di campagna, con finiture non di lusso



Fig. 9. Vialeto di accesso



Fig. 10. Prospetto principale, sullo sfondo il corpo accessorio

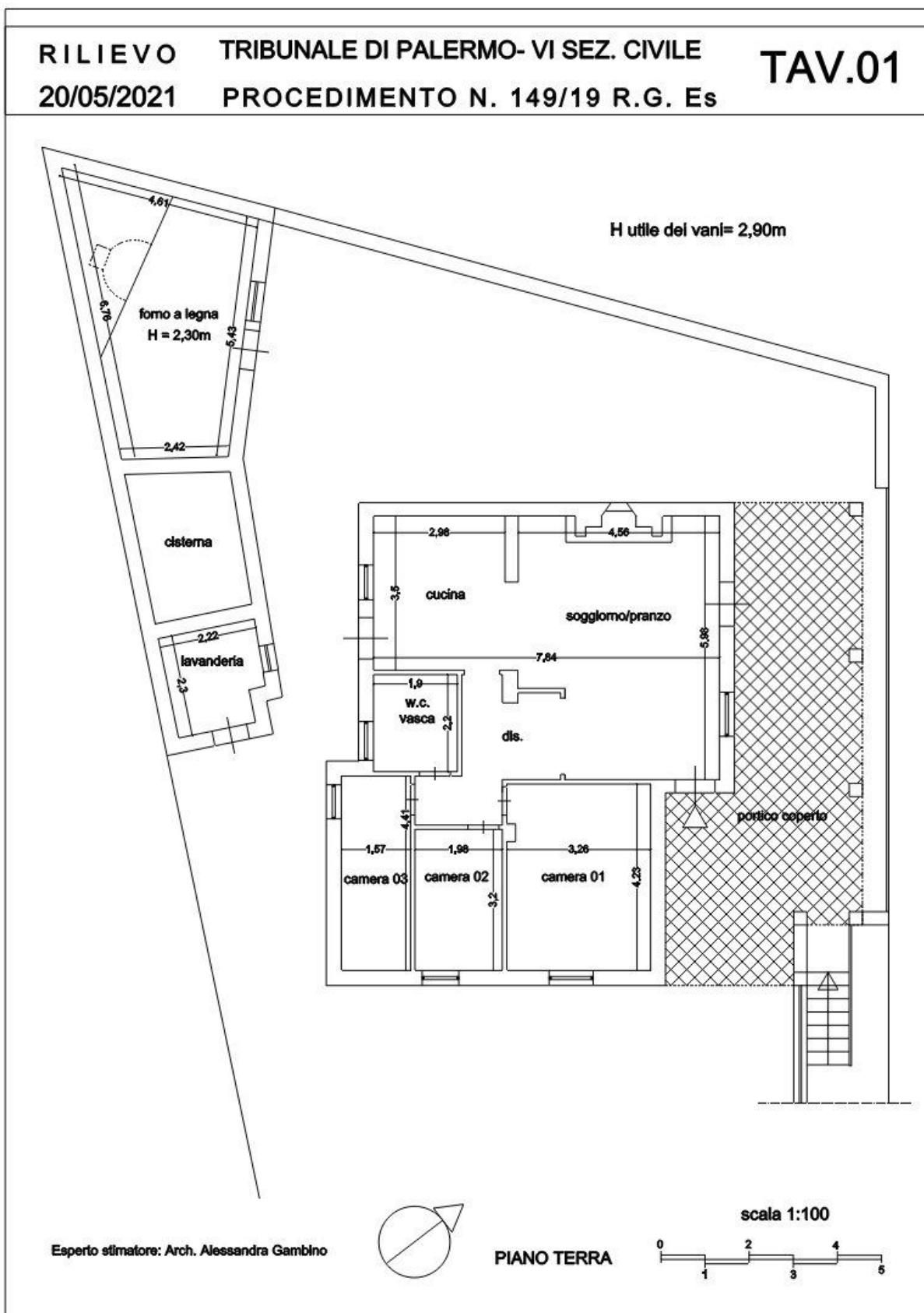


Fig. 11 rilievo del 20/05/2021

PERTINENZE E ACCESSORI

L'immobile è sito in un lotto di terreno di forma irregolare esteso per c.ca 880 mq, avente larghezza media m. 11,00 e lunghezza c.ca m 73,00, con presenza di macchia mediterranea.

Parte di questa particella risulta attraversata da strada di accesso, comune ad altre particelle, ma dalla documentazione acquisita non risulta alcuna servitù.

Si rappresenta che, come risulta dagli atti consultati, la particella 295, deriva dalla soppressione della particella 100, estesa originariamente per complessivi 7.600 m c.ca., che è stata frazionata nelle particelle 294, 295 e 296.

In oltre, come già rappresentato, a sud dell'immobile esternamente vi è un corpo accessorio dove si trovano un forno a legna, una lavanderia e una cisterna non accessibile dall'esterno.

Nell'istanza di concessione viene menzionato anche un corpo basso, di c.ca mq 126,76, che però a causa del frazionamento della particella 100 risulta annesso alla particella 296.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna. L'immobile è un'abitazione unifamiliare con terreno di pertinenza esclusivo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La distribuzione interna dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

L'immobile, nello stato in cui si trova, ha una superficie utile pari a c.ca mq. 72,50, il porticato è esteso per una sup. di mq 36,00, mentre corpo accessorio ha una superficie utile pari a mq 32,58.

L'altezza utile dei vani abitabili è pari a m. 2,90. Il corpo accessorio ha un'altezza utile di m. 2.30.

Gli elaborati allegati alla sanatoria sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*		
PIANO TERRA		
cucina	10,45	mq
soggiorno pranzo	24,18	mq
disimpegno	6,80	mq
w.c. vasca	4,18	mq
camera 01	13,70	mq
camera 02	6,30	
camera 03	6,90	mq
TOT. SUP. UTILE	72,51	mq
forno-lav	32,58	mq
portico	36,00	mq
TOT. SUP. N.R	68,58	mq
TOT. SUPERF. COPERTA	141,09	mq

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

Fig. 12 superficie utile dell'immobile

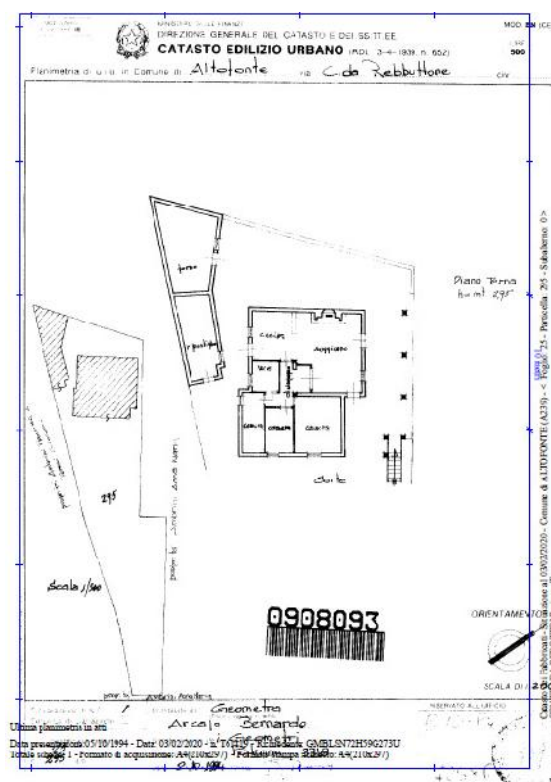


Fig. 13 planimetria catastale

E' costituito da un ambiente unico con ingresso su soggiorno/pranzo dove insiste un camino (fig. 14); un muretto basso, divide il soggiorno dalla cucina vera e propria (fig. 15). Un disimpegno (fig.16) con accesso diretto sia dalla cucina che in prossimità dell'ingresso, immette nella zona notte dove si trovano tre camere da letto (fig. 17/18/19), e un w.c. con la mezza vasca da bagno (fig.20). Dal soggiorno si accede al porticato. (fig. 21)



Fig. 14 soggiorno/pranzo



Fig. 15 cucina



Fig. 16 disimpegno



Fig. 17 camera 01



Fig. 18 camera 02

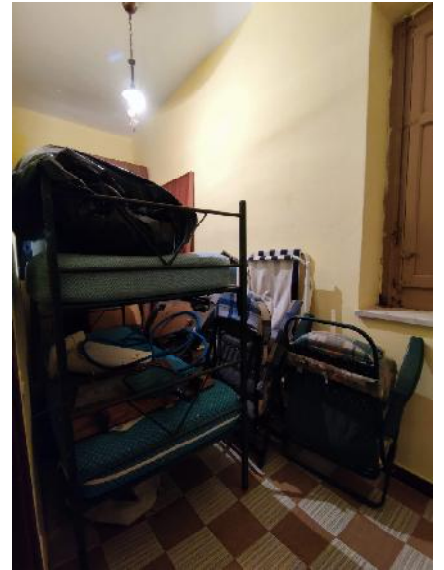


Fig. 19 camera 03



Fig. 20 w.c.



Fig. 21 porticato

Nel corpo accessorio (fig. 22) con accesso dall'esterno si trovano un locale con forno a legna e cucina economica" (alimentata a legna), un piccolo locale lavanderia, e una cisterna.



Fig. 22 corpo accessorio



Fig. 23 locale con forno a legna



Fig. 24 cucina economica



Fig. 25 locale con forno a legna



Fig. 26 vista del retrospetto dell'immobile, sullo sfondo il corpo accessorio



Fig. 27 veduta dal porticato

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

Le finiture dell'immobile sono di tipo economico

Pavimento: non vi è uniformità di rivestimenti. Sostanzialmente per tutto l'immobile sono state adoperate piastrelle in ceramica 20x20 con decori tipici dell'epoca di costruzione degli anni '70. Sono presenti dei "rappezzii" a pavimento e nella parete del bagno, effettuati con piastrelle di colore diverso dall'originale.

Rivestimenti: le pareti di tutti i vani risultano lisciate e tinteggiate con idropittura;

Il w.c. è rivestito a pavimento e pareti con piastrelle 20x20, con rivestimento a parete fino ad altezza di m. 2,40 .

La cucina è rivestita a parete fino al soffitto.

Soffitti: intonacati, liscati e tinteggiati.

Infissi: gli infissi esterni sono in legno con persiana e senza vetrocamera.

Le porte interne sono in tamburato, colore noce scuro. Anche la porta di accesso è in legno.

Impianti e canalizzazioni

Impianto idrico: L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'appartamento dispone di scaldabagno elettrico con capacità 80 l posto nel bagno.

Impianto di scarico: lo smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia, presumibilmente entro fossa aseptica.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è sottotraccia, ma di vecchia fattura, probabilmente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile. Non è provvisto di certificazione e di dichiarazione di conformità. Supponendo di dovere adeguare con opere e certificazioni, l'impianto esistente alle normative vigenti, si stima un costo pari ad € 2.000,00, per l'intera unità edilizia, da detrarre dal valore della stima.

Impianto di riscaldamento e condizionamento: Non è presente impianto di riscaldamento, né di raffrescamento. Unica fonte di riscaldamento è il camino del soggiorno.

Impianto gas/metano: l'unità usufruisce di gas in bombola.

Impianto citofonico: non presente.

Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile è in mediocre stato di conservazione. Si sono riscontrate un po' ovunque delle efflorescenze tipiche dell'umidità da risalita dal terreno (fig. 28 e seguenti).

L'immobile ha impianti obsoleti realizzati all'epoca della costruzione.



Fig. 28 efflorescenza dovuta all'umidità da risalita del terreno



STATO DI POSSESSO

Il sig. XXXXXXXX ha dichiarato di avere stabilito la propria residenza presso l'immobile dal 2009 (la residenza è stata cambiata e posta presso la casa circondariale in quanto il Sig. XXXXXXXX è stato). Pertanto, al momento del sopralluogo, essendo lo stesso in regime di affidamento aveva provveduto a spostare nuovamente la propria residenza presso l'immobile pignorato, che intendeva tornare ad abitare una volta tornato in stato di libertà, insieme con i propri figli. L'immobile infatti al momento del sopralluogo appariva disabitato e in stato di abbandono.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rappresenta che la ricerca effettuata sul portale energetico della Regione Sicilia, a nome XXXXXXXX, ha dato riscontro negativo. (all.08). Il costo per la redazione di Ape dell'intero immobile è stimato in c.ca € 200,00, da detrarre dal valore della stima.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100%, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), e della superficie scoperta e del corpo accessorio computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile pari a complessivi mq 166,10, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (balcone, loggia, giardino ed aree scoperte di pertinenza), è data da:

SUPERFICIE PRINCIPALE				
piano terra	90,19	100%	90,19	mq
patio antistante	36,87	30%	8,69	mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25				
2) nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25				
corpo accessorio	45,46	25%	11,37	mq
non comunicante con i vani principali				
giardino	887,00	10%	53,82	
1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;				
2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.				
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				166,10 mq

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

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2020

Data: 03/02/2020 - Ora: 10.09.32 Fine
Visura n.: T55610 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ALTOFONTE (Codice: A239)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 25 Particella: 295										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 25	Particella 295	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe 2	Consistenza 7 vani	Superficie Catastale Totale: 113 m ² Totale escluse aree scoperte**: 104 m ²	Rendita Euro 433.82 L. 840.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA REBOTTONI piano: T.										
Notifica				Partita		-		Mod.58		410765		
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	MENSÀ ARCIVESCOVILE DI PALERMO									(10) Oneri CONCEDENTE		
2												
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 03/07/2008 protocollo n. PA0418904 in atti dal 29/09/2008 Registrazione: ESAME PASSAGGI INTERMEDI MODELLO UNICO N.28015/2008 (n. 27246.1/2008)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A239 - Sezione - Foglio 25 - Particella 295

Fig. 29. Visura al catasto fabbricati

Dati derivanti da:

- atto di compravendita in Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA), del 03/07/2008, rep. 16719/5718, trascritto il 08/07/2008 ai nn. 40999/28015.

La particella 295 al Catasto Fabbricati deriva dalle particelle 295 Ente Urbano del Catasto Terreni (are 8 e centiare 78).



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1984 al 26/11/2021

Data: 26/11/2021 - Ora: 12.01.06 Segue
Visura n.: T172697 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ALTOFONTE (Codice: A239)									
Catasto Terreni		Provincia di PALERMO									
		Foglio: 25 Particella: 295									

Area di enti urbani e promiscui dal 02/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	25	295		-	ENTE URBANO	08 78				TIPO MAPPALE del 27/12/1993 protocollo n. 498266 in atti dal 02/12/2002 TM.9466/93 (n. 9466.1/1993)
Notifica				Partita		1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 25 particella 100
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 25 particella 294 - foglio 25 particella 296

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A239 - Sezione - SezUrb - Foglio 25 - Particella 295

Fig. 30 Visura al catasto terreni p.lla 295



Fig. 31. stralcio estratto di mappa

La particella dell'urbano, risulta correttamente riportata nel foglio di mappa.(fig. 31)

RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LA PLANIMETRIA D'IMPIANTO

Dal confronto tra i grafici di rilievo e la planimetria catastale non sono emerse difformità.

Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati di progetto allegati all'istanza di sanatoria prot. 2247 del 01/04/1986 ai sensi della L. 47/85.

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

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 del Sig. XXXXXXXX, dell'immobile ad una elevazione f.t. sito nel Comune di Altofonte (PA) alla Via della Quercia n. 19 (Contrada Rebuttone). Si evidenzia che il debitore esecutato risulta dai dati catastali titolare di livello per diritto del concedente, Mensa Arcivescovile di Palermo.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 25, p.lla 295, categoria A7, classe 2, consistenza 7, vani, superficie catastale (escluso aree scoperte) mq 104, rendita catastale € 433,82

L'immobile è stato realizzato senza alcun titolo edilizio. Per esso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 con prot. n. 2247 del 01/04/1986, a nome di [REDACTED], presso il Comune di Altofonte (PA) non ancora definita.

L'istanza deve essere definita con perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04/03

L'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità.

Si tratta di un edificio per civile abitazione autonomamente utilizzabile a una elevazione fuori terra con copertura piana non calpestabile e porticato sul lato nord, e corpo accessorio laterale sul lato sud, con caratteristiche non di lusso, sito in un lotto di terreno di c.ca 880 mq, con accesso da un viale carrabile alberato.

L'immobile è circondato da uno spiazzo in battuto cementizio esteso per c.ca 380 mq.

La struttura dell'immobile è verosimilmente di tipo intelaiata, con muri perimetrali in conci di tufo spessore 30cm con solaio di copertura piano realizzato in laterocemento, pignatte in laterizio e travetti prefabbricati, il tutto chiuso da cordoli in testa in c.a.

E' costituito da un ambiente unico con ingresso su soggiorno/pranzo dove insiste un camino; un muretto basso, divide il soggiorno dalla cucina vera e propria. Un disimpegno con accesso diretto sia dalla cucina che in prossimità dell'ingresso, immette nella zona notte dove si trovano tre camere da letto e un w.c. con la mezza vasca da bagno . Dal soggiorno si accede al porticato.

Nel corpo accessorio con accesso dall'esterno si trovano un locale con forno a legna e cucina economica" (alimentata a legna), un piccolo locale lavanderia, e una cisterna.

Confina a nord, nord-est: con particella 294; a est: con strada vicinale; a sud: con particelle 126 e 118, a ovest: con strada vicinale.

Il fabbricato è occupato dall'esecutato

Superficie commerciale mq 166,10

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 52.740,00
(euro cinquantaduemilasettecentoquaranta/00)**

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

TITOLARITA'

L'appartamento appartiene al signore XXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) per l'intero giusto atto di compravendita in Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA), del 03/07/2008, rep. 16719/5718, trascritto il 08/07/2008 ai nn. 40999/28015, da potere della Sig.ra

STORIA DEL DOMINIO

-Alla venditrice [REDACTED], l'area su cui insiste l'immobile (fg. 25, part. 100) era pervenuta per atto di compravendita in Notaio Francesco Catania di Bagheria, del 14/07/1971, trascritto il 14/08/1971 ai nn. 27925/21711 da potere di [REDACTED].

Si rappresenta che la particella 295 deriva da frazionamento dell'originaria particella 100.

Si rappresenta in oltre che dalle visure catastali storiche e dalla certificazione Notarile, l'immobile risulta intestato alla Mensa Arcivescovile di Palermo, per diritto del concedente, e il debitore esecutato risulta livellario. Di tale diritto non si fa menzione nell'atto di compravendita del 03/07/2008 (Notaio M.Lunetta), dove anzi viene trasferita la piena proprietà. Considerato che la L. 20/05/1985 dispone l'estinzione della Mensa Arcivescovile dalle ricerche tuttavia non è emersa l'estinzione del livello per affrancazione.

NOTA AD INTEGRAZIONE DI QUANTO SOPRA RIPORTATO:

- con provvedimento del 22/01/2023, il Sig. Giudice per le Esecuzioni, onerava la sottoscritta di procedere agli accertamenti richiesti dal custode nella relazione del 17/03/2022 e cioè di accertare il controvalore economico/prezzo di affrancazione, in quanto catastalmente l'immobile oggetto della presente procedura, risulta intestato a "Mensa Arcivescovile di Palermo oneri concedente, XXXXXXXX proprietà per 1/1 Livellario"
- con nota del 12.01.2022, trasmessa alla sottoscritta via pec, l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Palermo, per il tramite dell'Avv. [REDACTED] e, confermava la sussistenza del diritto reale (livello) del concedente in favore dell'Ente, richiedendo in caso di vendita la corresponsione del controvalore economico del concedente/prezzo di affrancazione;
- con pec del 18.01.2022 la sottoscritta riscontrava la superiore nota rilevando che, dalla certificazione notarile in atti nonché dagli atti di compravendita esaminati, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento l'immobile era stato sempre ceduto in piena proprietà, senza alcun riferimento al diritto del concedente; richiedeva, pertanto, copia del titolo di proprietà a favore della Mensa Arcivescovile così da potere compiutamente relazionare il G.E.;

- a seguito del richiamo del Giudice la sottoscritta in data 26/01/2023 richiedeva nuovamente all'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Palermo, per il tramite dell'Avv di dimostrare la titolarità del diritto ed eventualmente effettuare il calcolo del controvalore economico per l'affrancazione, e che anche in questo caso (dopo avere sollecitato telefonicamente) non vi era stato alcun riscontro da parte dell'IDSC.
- la sottoscritta quindi rappresentava di non potere effettuare il suddetto calcolo, per la mancanza totale di elementi a supporto.
- con ordinanza del 18/03/2023 il G.E. onerava il creditore procedente di documentare il controvalore economico per l'affrancazione del diritto reale (livello) del concedente in favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Palermo
- in data 24/07/2023 il creditore procedente depositava perizia tecnica con la quantificazione del valore di affrancazione indicato in Euro 9.484,39, e il G.E. ordinava alla scrivente l'aggiornamento della relazione di stima già depositata, detratto il costo dell'affrancazione, come verrà specificato in seguito nella presente *relazione aggiornata* nel paragrafo 12.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio antecedente alla data del pignoramento.

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

L'immobile risale al 1974 e in origine è stato realizzato senza titolo abilitativo.

Per esso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot, 2247 del 01/04/1986 del Comune di Altofonte, la quale risulta accoglibile dal Comune, ma non ancora definita con la perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/03, per la definizione della concessione in Sanatoria

Sotto il profilo urbanistico, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Altofonte (PA) l'immobile ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) E1 (certificato di destinazione urbanistica all.11) ;

Le zone E1 sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura.

Nello specifico le abitazioni costruite senza titolo nelle zone E sono quelle suscettibili di condono.

Le opere, secondo quanto assentito, rientrano nelle seguenti tipologie di abuso:

- Tipologia 1: *opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*

Risulta autodeterminata un'oblazione pari a lire. 2.817.500 per 25.000 L./mq per una superficie complessiva (Su e Snr)¹ così distinta:

Superficie utile abitabile mq 112,70

¹ art. 51 della legge 47/85, La superficie complessiva "Sc" a cui si applica il costo unitario a metro quadro è costituita dalla somma della superficie utile "Su", + il 60 % delle superfici destinate a servizi e accessori "Snr". La "Snr" viene misurata al netto di murature pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e riguarda: ¾ Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle unità immobiliari; ¾ Autorimesse singole o collettive; ¾ Porticati liberi (tale superficie viene esclusa dal computo se ne viene prescritto l'uso pubblico), androni di ingresso e vani scala di collegamento dei vari piani del fabbricato; ¾ Logge e balconi (in tale voce rientra qualsiasi solaio esterno praticabile, sia esso a sbalzo che poggiate su struttura sottostante, posto a qualsiasi piano, compreso il piano di copertura e il piano terra) La "Su" riguarda la superficie di pavimento delle singole unità immobiliari, misurata al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (per scale interne si intendono le scale dentro l'unità immobiliare, pertanto quelle esterne all'unità che collegano i vari piani del fabbricato "vano scala" vanno computate come "Snr").

Le attestazioni di versamento prodotte sono così distinte:

Oblazioni - cc 255000

- Prima rata del 01/04/1986, per L. 249.000;
- Seconda rata del 28/06/1986 per L. 471.500;
- Terza rata del 10/07/1989 per L. 416.000,
- Quarta rata del 25/07/1989 per L. 2.380.000
- Quinta rata del 02/02/1996 per L. 672.000
- Pari a complessivi L. 4.188.500 comprensivi di sanzione e interessi legali per ritardato pagamento dell'oblazione autodeterminata,

Risultano in oltre versati gli oneri concessori come da calcolo allegato all'istanza determinati in €428,06 e interamente versati in data 27/11/2007.

I pagamenti risultano tutti congrui.

L'istanza risulta mancante della seguente documentazione:

- 1- Nulla osta della Soprintendenza BB.CC. inerente il vincolo paesaggistico;
- 2- Dichiarazione di asservimento del terreno alla costruzione
- 3- Parere igienico sanitario, reso sotto forma di dichiarazione del tecnico (ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR 380/01), che assevera le condizioni igienico sanitarie dell'immobile.

A questo riguardo, si rappresenta che le camere da letto non soddisfano gli standard minimi prescritti dal D.M. del 05/07/1975:

- mq 14 per le camere matrimoniali o doppie
- mq 9 per le camere singole;

oltre ai parametri riguardanti l'ampiezza delle finestre che devono essere proporzionate in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Pertanto, dopo la definizione dell'istanza di condono, occorrerà effettuare delle opere interne per adeguare le camere agli standard (riducendo da tre camere a due camere, fondendone due insieme) e possibilmente allargare i vani finestrati.

Tali opere possono essere realizzate con Cila (se finalizzate all'abitabilità dell'immobile) ai sensi della L. 120/20.

Di seguito si riportano i costi stimati per la definizione dell'istanza di sanatoria

Perizia giurata per definizione condono edilizio resa ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04/03	€ 1.800,00
Spese tecniche per Cila per diversa distribuzione interna	€ 1.000,00
Varie (diritti di segr., altre asseverazioni)	€ 500,00
Costo per opere edili per adeguamento locali (stima)	€ 7.500,00

Stima del costo totale per la regolarizzazione edilizia dell'immobile € 10.700,00

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

L'immobile è abitato dall'esecutato.

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

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- regolarizzazione edilizia dell'immobile mediante definizione dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. n. 2247 del 01/04/1986
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Imposizione di vincoli storico-artistici: Nessuno
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna
- Affrancazione dal livello in favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Palermo (Mensa Arcivescovile). L'importo per l'affrancazione stimato con perizia tecnica prodotta dal creditore precedente pari ad € 9.484,39, verrà detratto dal valore di stima (All. 11)

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti, nonché dalla Certificazione notarile del 22/03/2019 a cura del notaio Dott.ssa Letizia Russo, alla data della trascrizione del pignoramento, gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONE NN. 41000/7907 DEL 08/07/2008

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Lunetta Maurizio in data 03/07/2008, rep. 16720/5716 a favore S.P.A.
con sede in . Capitale euro 123.000,00 – ipoteca euro 246.000,00 – durata anni 35.

TRASCRIZIONE NN. 10807/8055 DEL 18/03/2019

Pignoramento immobiliare del 22/02/2019 rep. n. 809, a favore di SPA.
con sede in , contro XXXXXXXX, nato a Palermo il

DIFFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIE: Nessuna. Definizione istanza di condono: costo stimato per la regolarizzazione € 10.700,00 (Quesito n.6). Si fa presente che il costo stimato è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

DIFFORMITÀ CATASTALI: Nessuna

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

Il fabbricato dove insiste il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

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

L'immobile è gravato da livello per diritto del concedente Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Palermo (Mensa Arcivescovile).

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

Il sig. XXXXXXXXX non è stato in grado di quantificare le spese annue di gestione dell'immobile.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale,*

nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (International . Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

-consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie oppure tramite confronto supponendo di utilizzare *prezzi offerta* anziché i dati di compravendita;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso (abitazione di tipo economico), sia la più naturale economicamente e la più ordinaria. Tra l'altro, considerato il taglio dell'immobile, l'ubicazione si ritiene che l'immobile possa essere appetibile per essere utilizzato come casa di villeggiatura, o per affitti brevi.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di vendita o di offerta per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.)
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;

- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari dal sito *immobiliare.it*.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene *non* è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un *rapporto strumentale di allineamento* che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori intorno a 0.9.

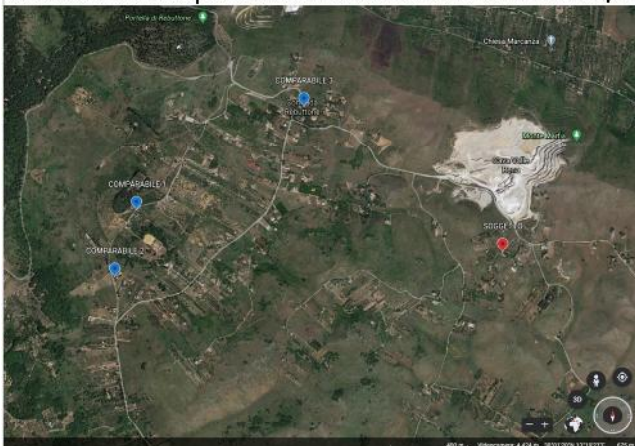
Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dalla Banca d'Italia dal 27 settembre al 22 ottobre 2021 presso 1.425 agenzie, nel terzo trimestre si sono *rafforzati i segnali di pressioni al rialzo sui prezzi di vendita; per la prima volta dall'inizio della rilevazione nel 2009, la quota di operatori che ravvisa un aumento delle quotazioni nel terzo trimestre rispetto al precedente è superiore, seppur lievemente, a quella di chi ne indica un calo. Anche le attese di crescita delle quotazioni nel trimestre in corso sono divenute prevalenti rispetto alle aspettative di un calo dei listini. Il miglioramento nei giudizi sulle condizioni della domanda, in atto dall'inizio dell'anno, si è, tuttavia, arrestato e lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è tornato ad aumentare, seppur lievemente.* (Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2021)

Secondo il sondaggio della Banca d'Italia, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 11,9%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è pari a 0,881.

Nella stima si terrà conto dell'unico dato certo comune a tutti gli immobili che è dato dalla superficie commerciale, avendo già ricercato immobili di uguale consistenza e dello stato d'uso, verificata dalle immagini e dalle descrizioni pubblicate.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e ubicazione e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito *immobiliare.it*, dove è possibile rilevare i prezzi di immobili in vendita nelle varie zone e la data di pubblicazione dell'annuncio

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)**Via della Quercia n. 19, C.Da Rebuttoni, Altofonte****Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)****Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98**

	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE			
piano terra	90,19	100%	90,19 mq
patio antistante	36,87	30%	8,69 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
2) nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
corpo accessorio	45,46	25%	11,37 mq
non comunicante con i vani principali			
giardino	887,00	10%	53,82
1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;			
2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			166,10 mq

COMPARABILE 1

C.da Rebuttoni, Altofonte

provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT

data:01/10/2021

FONTE: immobiliare.it



SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	156,00 mq
livello di piano	terra
offerta	€ 130.000,00
c.all	0,881
reale	€ 114.530,00
* le superfici sono state ragguagliate	

COMPARABILE 2

Via Viole Rosse 54, Altofonte

provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT

data: 18/10/2021

FONTE: Immobiliare.it



SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	195,00 mq
livello di piano	terra
offerta	€ 120.000,00
c.all	0,881
reale	€ 105.720,00

* le superfici sono state ragguagliate

COMPARABILE 3

Contrada Rebuttoni, Altofonte

provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT

data: 23/11/2021

FONTE: Immobiliare.it



SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE	175,00 mq
livello di piano	terra
offerta	€ 97.000,00
c.all	0,881
reale	€ 85.457,00

BENE COMPARABILE	COMUNE DI ALTOFONTE (PA)			
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	C.da Rebuttoni, Altofonte	Via Viole Rosse 54, Altofonte	Contrada Rebuttoni, Altofonte	Via della Quercia n. 19, C.Da Rebuttoni, Altofonte
PREZZO	€ 114.530,00	€ 105.720,00	€ 85.457,00	
superficie commerciale	156,00	195,00	175,00	166,10
stato di manutenzione	2	2	2	1

* STATO DI MANUTENZIONE

1	SCADENTE
2	BUONO
3	OTTIMO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	
Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:	
C1 (S1)	€ 734,17
	prezzo marginale* € 488,33
C2 (S1)	€ 542,15
	*pari al minimo dei prezzi medi
C3 (S1)	€ 488,33

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 2	SOGGETTO
PREZZO TOTALE	€ 114.530,00	€ 105.720,00	€ 85.457,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE	156,00 € 4.930,62	195,00 -€ 14.114,08	175,00 -€ 4.347,56	166,10
STATO DI MANUTENZIONE	2 -€ 22.547,50	2 -€ 22.547,50	2 -€ 22.547,50	1
PREZZO CORRETTO	€ 96.913,12	€ 69.057,71	€ 81.109,44	
VALORE MEDIO con MCA	€ 82.360,09			

IMPORTO LAVORI COSTO INTERVENTO	
PER PASSARE DALLO STATO 1 ALLO STATO 2 (media € 250,00/mq)	€ 22.547,50

VALORE STIMATO**€ 83.360,09**

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

riduzione rispetto al valore di mercato 10%	8.236,01 €
APE	200,00 €
rifacimento impianto elettrico	2.000,00 €
definizione istanza di condono edilizio	10.700,00 €
canone di affrancazione stimato	9.484,39 €

SOMMANO	30.620,40 €
----------------	--------------------

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 52.739,69

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 52.740,00
(euro cinquantaduemilasettecentoquaranta/00)

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

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 34 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a

disposizione dell'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo li 08/09/2023

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessandra Gambino

3. INDICE ALLEGATI

01_ verbale sopralluogo del 20/05/2021

02_estratto di matrimonio XXXXXXXX

03_ documentazione catastale

04_elaborati fotografici

05_elaborati grafici

06_istanza di sanatoria e allegati

07_atto compravendita

08_ricerca APE

09_CDU

10_ricerca comparabili

11_perizia tecnica prodotta dal creditore procedente per la determinazione del valore di affrancazione