

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 39/2023 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario
Avv. Marco Di Vita**

Perizia di stima
(per pubblicità)

Consulente: ing. Claudio Pollaci

INDICE

1 PREMESSA

1.1 INCARICO

1.2 ESAME DEGLI ATTI

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3 ATTIVITA' PERITALE

4 FORMAZIONE DEI LOTTI

5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

5.2.1 – ACCESSI E CONFINI

5.2.2 – PERTINENZE ED ACCESSORI

5.2.3 – DOTAZIONI COMUNI

5.2.4 – CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

5.3 CONGRUITA' CATASTALE

5.4 STORIA DEL DOMINIO

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

5.6 STATO DI POSSESSO

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.7.1 – A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.7.2 – DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

5.7.3 – BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

5.7.4 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.9.1 – SUPERFICIE COMMERCIALE

5.9.2 – STIMA

5.9.3 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

6 SCHEDA RIASSUNTIVA

7 INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con decreto del 21/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fabrizio Minutoli, ha nominato il sottoscritto ing. Claudio Pollaci, quale Esperto Stimatore, per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 39/2023 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Marco Di Vita quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 23/10/2023 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione.

A seguito del pagamento dell'acconto disposto dal G.Es. lo scrivente, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha redatto il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, depositando lo stesso in data 08/11/2023. Dall'analisi eseguita è risultato che la stessa era completa per la prosecuzione dell'incarico, sebbene non fosse presente nel fascicolo telematico alcuna documentazione attestante lo stato civile e patrimoniale dell'esecutato. Pertanto, con PEC del 08/11/2023, lo scrivente ha richiesto al legale del creditore precedente la produzione di tale documentazione.

Dal momento che nessuna comunicazione era pervenuta da parte dello stesso lo scrivente, con PEC del 12/01/2024, ha richiesto al Comune di San Cipirello *"la trasmissione di un certificato di stato civile e patrimoniale (estratto per riassunto degli atti di matrimonio e di stato civile)"* dell'esecutato. Il Comune di San Cipirello, in pari data ed a mezzo PEC, ha trasmesso il richiesto estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'esecutato.

1.2 ESAME DEGLI ATTI

Il sottoscritto ha acquisito, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto del 15/12/2022 (notificato il 31/12/2022 a mezzo raccomandata A/R);

- Atto di pignoramento immobiliare del 11/01/2023 (notificato il 20/01/2023 mediante consegna a mani dell'esecutato);
- Nota di trascrizione del pignoramento del 28/02/2023 ai nn. 9527/7692;
- Istanza di vendita depositata il 01/02/2023;
- Certificazione notarile del 03/03/2023 (depositata il 06/03/2023).

La relazione notarile ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- Abitazione di tipo civile sita in San Cipirello (PA) in via Alcide De Gasperi n. 62 (catastralmente non è riportato il numero civico, mentre l'accesso al bene avviene, in relata, dal civico n. 7 di via Sorgente), piano primo, catastralmente identificata al foglio 4, particella 928, sub. 3, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 148 mq, rendita catastale € 402,84.

L'immobile risulta catastralmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 ed è pignorato per la sua interezza. È stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

3. ATTIVITÀ PERITALE

Il sottoscritto ha preliminarmente acquisito, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'estratto di mappa e la relativa planimetria catastale (all. 2).

Al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile pignorato, lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario e, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi, ha convenuto con lo stesso di effettuare il primo accesso in data 30/11/2023. Il Custode Giudiziario ha quindi eseguito le dovute comunicazioni.

In tale data, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in San Cipirello (PA) in via Sorgente n. 7, hanno avuto inizio le operazioni peritali (all. 1).

Appare opportuno sin d'ora precisare che originariamente l'accesso all'unità immobiliare avveniva dal civico n. 62 di via Alcide De Gasperi, tuttavia, a seguito di modifiche dell'organismo edilizio eseguite dall'esecutato, l'accesso al bene avviene dal civico n. 7 di via Sorgente.

In tale occasione, oltre allo scrivente, era presente l'avv. Marco Di Vita e l'esecutato. Si è quindi presa visione del bene, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. E' stato redatto apposito verbale. Lo scrivente, dunque, ha informato l'esecutato che la data della prossima udienza era fissata per il giorno 19/06/2024 ed ha inoltre richiesto informazioni circa la regolarità edilizia, urbanistica e fiscale del bene, acquisendo copia del titolo di proprietà. L'esecutato, in proposito, ha comunicato che l'immobile era stato realizzato con regolare titolo edilizio, riservandosi di trasmettere allo scrivente documentazione attestante tale circostanza. L'esecutato ha quindi chiesto che la copia della presente relazione di stima venisse inviata all'indirizzo di posta elettronica non certificata indicato nel verbale ed al proprio legale di riferimento, non fornendo tuttavia il corrispondente indirizzo di posta elettronica certificata. L'esecutato ha infine informato lo scrivente che per l'immobile sottoposto a pignoramento non risulta costituito alcun Condominio, trattandosi di edificio di modesta entità, peraltro condiviso con un parente. Lo stesso ha informato che le spese ordinarie sono equamente suddivise alla necessità. Le operazioni peritali sono state dunque sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile lo scrivente, con PEC del 24/11/2023, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipirello *"di poter prendere visione del fascicolo edilizio relativo al predetto immobile (fascicolo relativo alla realizzazione dell'edificio, fascicolo di abitabilità, eventuale ulteriore documentazione urbanistica connessa ad altre pratiche edilizie, etc.)"*, precisando di non essere *"a conoscenza dell'esistenza di documentazione*

attestante la regolarità urbanistica del bene", trasmettendo pertanto la documentazione catastale nelle more acquisita.

Sebbene non fosse pervenuta alcuna comunicazione da parte dell'Ufficio lo scrivente, al termine del sopralluogo, si è quindi presso il Comune, dove ha preso visione della pratica edilizia di costruzione dell'edificio, acquisendone copia digitale.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo civile sita in San Cipirello (PA) in via Alcide De Gasperi n. 62 (catastralmente non è riportato il numero civico, mentre l'accesso al bene avviene, effettivamente, dal civico n. 7 di via Sorgente), ubicata al piano primo. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

| Foglio | Particella | Sub | Ubicazione | Piano | Categoria | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|---|-------|-----------|-------------|----------|
| 4 | 928 | 3 | San Cipirello (PA) Via Alcide De Gasperi n. 62 (tuttavia l'accesso, alla data odierna, avviene da via Sorgente n. 7) | 1 | A/2 | 6 vani | € 402,84 |

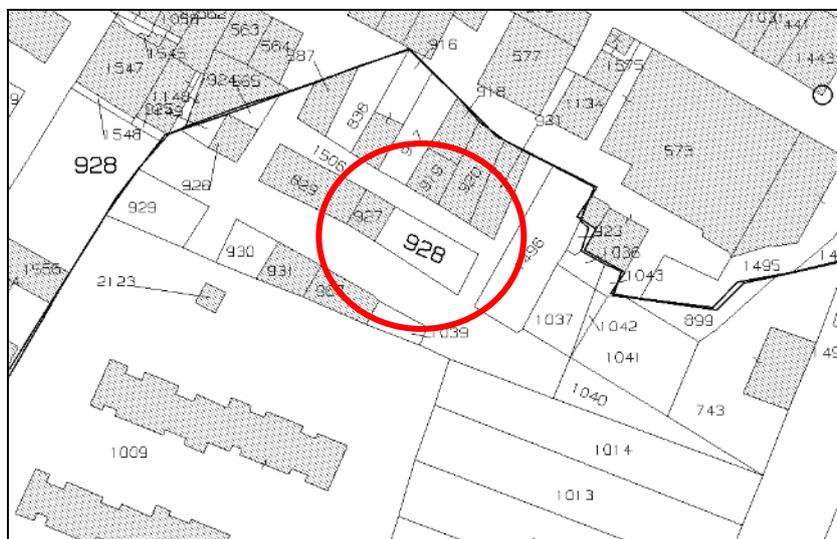
e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

È stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Immagine satellitare dei luoghi



Estratto di mappa catastale

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

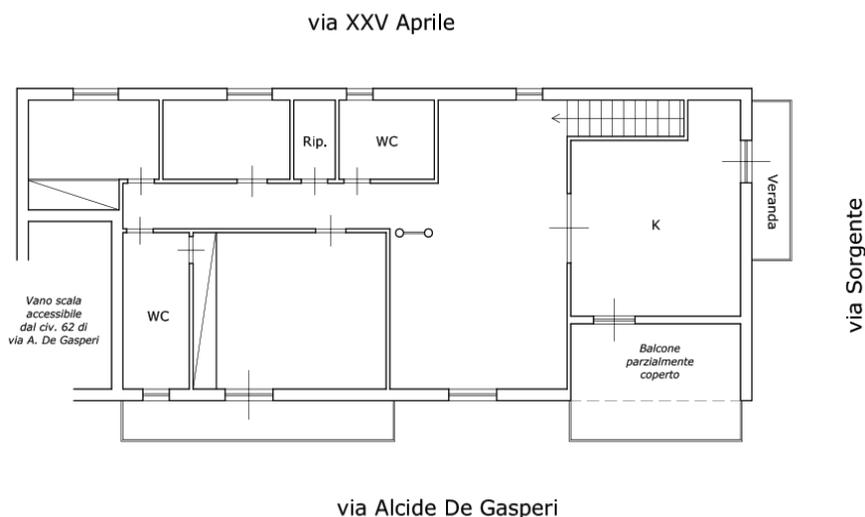
5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano di un edificio sito nel Comune di San Cipirello (PA), sito all'estremità dell'isolato composto dalla via Alcide De Gasperi, dalla via Sorgente e dalla via XXV Aprile. Il fabbricato presenta struttura in conglomerato cementizio armato, copertura a falde falda inclinata, prospetti rifiniti con uno strato non rifinito di intonaco e privi di finitura e tinteggiatura (ad eccezione di una porzione dell'unità immobiliare di secondo piano).

Si precisa sin d'ora che la presente descrizione si riferisce allo stato dell'immobile per come riscontato nel corso delle operazioni peritali e ciò a prescindere dalle variazioni eseguite in assenza di titolo edilizio di cui si dirà nel successivo § 5.5.

Come già anticipato, originariamente l'accesso al bene avveniva dal portone ubicato al civico n. 62 di via Alcide De Gasperi, tuttavia alla data odierna l'accesso allo stesso avviene dal civico n. 7 di via Sorgente mediante una porta in legno per esterni. Oltrepassando tale porta ci si immette in una scala che, attraversando l'unità immobiliare di piano terra (immobile identificato dal sub. 2 ed intestato catastalmente all'esecutato), conduce al soggiorno dell'unità immobiliare. Da questo è possibile accedere, mediante una porta scorrevole doppia, alla cucina dell'appartamento che consente, inoltre, l'accesso ad una veranda realizzata nel balcone posto sul prospetto laterale di via Sorgente ed ad un secondo balcone, parzialmente coperto, posto sul prospetto principale di via Alcide De Gasperi. Dal soggiorno è inoltre possibile accedere ad un lungo corridoio che conduce alle rimanenti stanze dell'appartamento. In particolare, mediante le porte poste sulla destra è possibile accedere, nell'ordine, ad un servizio igienico, ad un ripostiglio ed a due piccole camere, mentre mediante le porte poste sulla sinistra è possibile accedere alla camera da letto principale, dotata anch'essa di accesso ad un balcone prospiciente via Alcide De Gasperi, ed ad un secondo servizio igienico.

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



L'unità immobiliare presenta pavimentazione in mattoni di ceramica, ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica smaltate, e rivestimento parietale realizzato con intonaco civile per interni e tinteggiatura, sempre a meno dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale realizzato con piastrelle di ceramica smaltate. Si segnala inoltre che una camera è dotata di rivestimento con carta da parati. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in parte in legno e vetro ed in parte in alluminio con vetro-camera.

L'unità immobiliare presenta impianto elettrico verosimilmente a norma ma privo di certificazioni, impianto idrico-sanitario a collettori con produzione di acqua calda mediante caldaia a gas con approvvigionamento mediante bombola, impianto di riscaldamento con stufa ad idro-pellet con radiatori in alluminio, predisposizione per n. 4 pompe di calore. L'unità immobiliare, sebbene dotata di caldaia a gas e piano cottura anch'esso a gas, non risulta allacciata all'impianto di distribuzione comunale e ciò in quanto lo stesso è inesistente in tutto il paese di San Cipirello per quanto appreso nel corso delle operazioni peritali. Per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti si stima un costo complessivo pari ad € 2.000,00.

In generale l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima



Prospetto laterale dell'edificio (via Sorgente) con accesso al bene



Accesso all'unità immobiliare dal civico 7 di via Sorgente



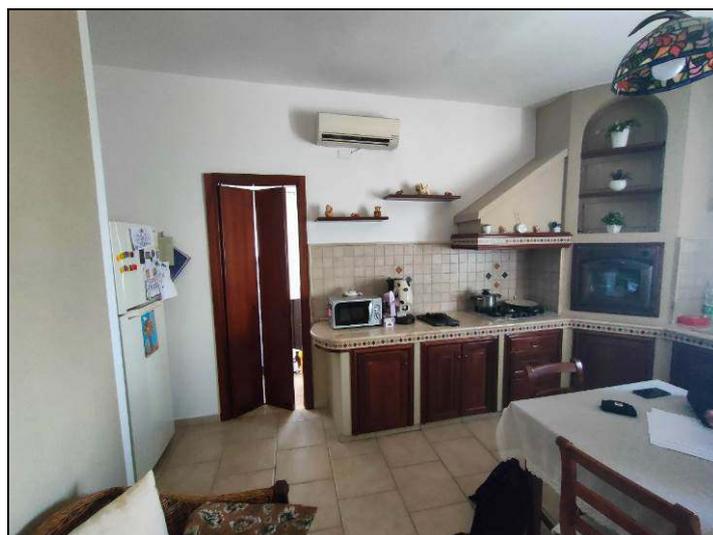
Accesso all'edificio dal civico 62 di via A. De Gasperi (l'accesso al bene avviene da via Sorgente n. 7)



Scala di accesso all'unità immobiliare



Soggiorno



Cucina



Camera da letto principale



Servizi igienici dell'unità immobiliare

5.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile è ubicato in San Cipirello (PA), con accesso dal civico n. 7 di via Sorgente, sebbene l'accesso originario avveniva dal civico n. 62 di via Alcide De Gasperi.

CONFINI:

NORD: via XXV Aprile
 EST: via Sorgente
 SUD: via Alcide De Gasperi
 OVEST: Particella 927

5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare è dotata di due balconi posti in corrispondenza del prospetto principale su via Alcide De Gasperi, rispettivamente di estensione pari ad 8,00 mq e 14,00 mq (di cui 9,00 mq coperti). E' altresì presente un ulteriore balcone, chiuso con struttura precaria a guisa di veranda, posto in corrispondenza del prospetto laterale su via Sorgente di estensione pari a 4,00 mq.

5.2.3 DOTAZIONI COMUNI

L'unità immobiliare insiste in un piccolo edificio, a tre elevazioni fuori terra, a conduzione prevalentemente familiare. Sebbene non utilizzata, risulta dotazione comune la scala, ubicata al civico n. 62 di via Alcide De Gasperi, di collegamento con i piani in elevazione.

5.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale del paese di San Cipirello. L'accessibilità alla zona è agevole con mezzo privato e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione ed attività commerciali.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipirello risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree residenziali relative ad *"edifici esistenti del centro urbano e lotti interclusi di saturazione, soggetti a nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione previa demolizione, o completamenti"* (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G. del Comune di San Cipirello, approvato Decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana del 21/05/2007.

5.3 CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U.:

| Foglio | Particella | Sub | Ubicazione | Piano | Categoria | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|---|-------|-----------|-------------|----------|
| 4 | 928 | 3 | San Cipirello (PA) Via Alcide De Gasperi n. 62 (tuttavia l'accesso, alla data odierna, avviene da via Sorgente n. 7) | 1 | A/2 | 6 vani | € 402,84 |

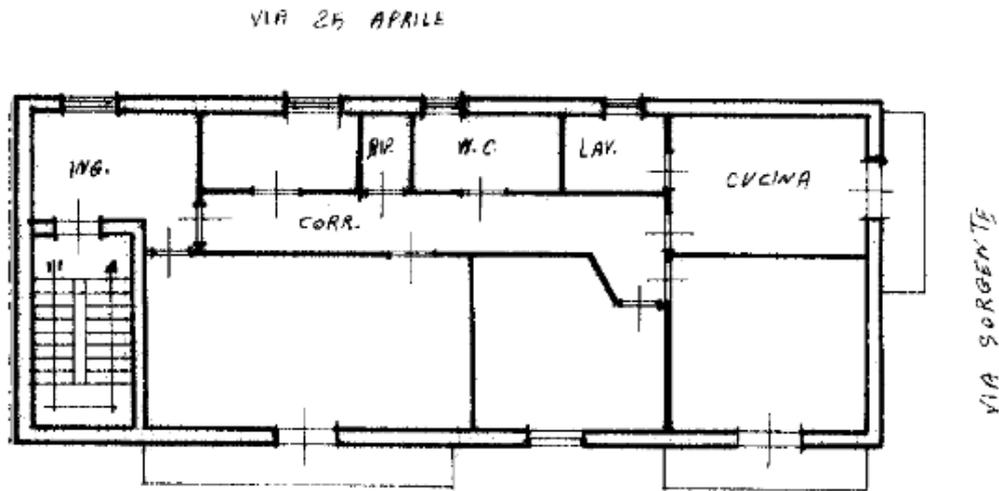
e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

Dalla consultazione della visura catastale storica risulta che l'immobile sin dalla sua costituzione ha assunto l'odierna identificazione catastale.

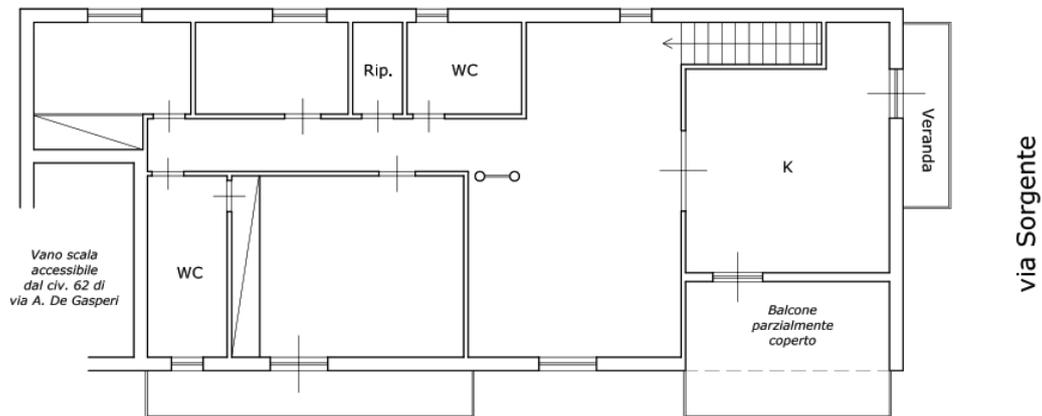
Si rileva preliminarmente che dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale risulta che l'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento non risulta introdotto in mappa.

Inoltre alla data del sopralluogo l'immobile si presentava difforme rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale. Si è in particolare riscontrata una generale diversa distribuzione interna, la modifica dell'ingresso all'immobile con demolizione di una porzione del solaio per la realizzazione della scala di accesso dal civico n. 7 di via Sorgente e contestuale chiusura della porta di ingresso dalla scala comune posta al civico n. 62 di via A. De Gasperi, la demolizione di una porzione della parete perimetrale per ampliamento del balcone accessibile dalla cucina, nonché la chiusura con struttura precaria a guisa di veranda del balcone posto su via Sorgente.

Si riporta di seguito un confronto tra l'effettivo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.



Stralcio della planimetria catastale



via Alcide De Gasperi

Rilievo planimetrico dei luoghi

5.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della relazione notarile e dall'analisi del titolo di acquisto, acquisito nell'espletamento dell'incarico, risulta che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita del 05/04/2002 al rogito del notaio Vincenzo Fulvio Cascino (rep. n. 36635 - raccolta n. 6559), registrato in Palermo il 24/04/2002 al n. 2350-1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18/04/2002 ai nn. 14559/11300.

Ai dante causa dell'esecutato la piena proprietà dell'unità immobiliare era a loro volta pervenuta con atto di donazione del 03/04/1996 al rogito del notaio Rosaria Li

Pira (rep. n. 7254), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 02/05/1996 ai nn. 16171/12352.

In merito allo stato civile e patrimoniale dell'esecutato si segnala che dalla consultazione dell'atto di compravendita risulta che lo stesso, al momento dell'acquisto del bene, era "celibe". Tale circostanza è confermata dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito. Dall'analisi di detto documento risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in epoca successiva all'acquisto del bene (01/08/2006).

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree residenziali relative ad *"edifici esistenti del centro urbano e lotti interclusi di saturazione, soggetti a nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione previa demolizione, o completamenti"* (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G. del Comune di San Cipirello, approvato Decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana del 21/05/2007. Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di San Cipirello, è fruibile dal sito del Comune, e che nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite direttamente dai tecnici comunali le informazioni relative alla destinazione urbanistica dell'immobile, visionando le tavole grafiche afferenti il P.R.G., non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale si rileva che l'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. A seguito di istanza del 24/11/1980, presentata dall'allora proprietario del bene, il Comune di San Cipirello ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/1985 per la *"concessione in sanatoria per il fabbricato di civile abitazione formato da un piano seminterrato, da un piano terra, da un primo piano e da un sottotetto confinante con via De Gasperi, via 25 Aprile e via Sorgente sull'area distinta in Catasto Terreni del Comune al foglio n. 4, particella n. 928 ..."*. Dalla consultazione del fascicolo non è stata

tuttavia riscontata la presenza di un certificato di agibilità – abitabilità per l'edificio in oggetto.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi con le tavole grafiche allegate al progetto allegato alla Concessione Edilizia è stata riscontrata sostanziale difformità. Si è in particolare riscontrata una generale diversa distribuzione interna, la modifica dell'ingresso all'immobile con demolizione di una porzione del solaio per la realizzazione della scala di accesso dal civico n. 7 di via Sorgente e contestuale chiusura della porta di ingresso dalla scala comune posta al civico n. 62 di via A. De Gasperi, la demolizione di una porzione della parete perimetrale per ampliamento del balcone accessibile dalla cucina, nonché la chiusura con struttura precaria a guisa di veranda del balcone posto su via Sorgente. Si precisa che le medesime difformità sono state riscontrate dal confronto con la planimetria catastale di cui al § 5.3.

Sebbene la modifica dell'ingresso all'immobile con contestuale demolizione di una porzione del solaio per la realizzazione della scala di accesso dal civico n. 7 di via Sorgente sia regolarizzabile (previa acquisizione dei necessari pareri e nulla osta), nel caso in specie occorre procedere al ripristino dei luoghi. Tale circostanza è naturalmente determinata dal fatto che la predetta scala attraversa un'altra unità immobiliare (sub. 2) non oggetto di pignoramento. Per il ripristino della regolarità edilizia risulta pertanto necessario procedere alla demolizione della scala di accesso al piano e contestuale ricostruzione del solaio e dell'originaria porta di ingresso posta in corrispondenza della scala comune posta al civico n. 62 di via A. De Gasperi, il tutto previa acquisizione dei necessari pareri e nulla osta da parte degli enti preposti.

In merito all'ampliamento del balcone accessibile dalla cucina si segnala, anche in questo caso, che tale variazione risulta regolarizzabile (previa acquisizione dei necessari pareri e nulla osta), tuttavia i costi di regolarizzazione sono paragonabili ai costi di ripristino dell'originaria configurazione regolare.

Per il ripristino della regolarità urbanistica si stima forfettariamente un costo, tra

opere edilizie ed eventuali pratiche urbanistiche, pari ad € 15.000,00.

Successivamente sarà dunque possibile procedere alla regolarizzazione delle variazioni interne mediante redazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Tale comunicazione è soggetta al pagamento dei diritti di istruttoria, di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, oltre alle spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

In merito alla chiusura del balcone con struttura precaria si segnala che la tipologia di chiusura non rispetta i requisiti necessari affinché la stessa possa essere regolarizzata (comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003). In particolare la veranda risulta prospiciente su pubblica via e pertanto non è regolarizzabile. Ai fini della regolarizzazione dell'immobile risulta quindi necessario procedere alla rimozione della struttura precaria, il cui costo può essere valutato in complessivi € 1.000,00.

Dal punto di vista catastale risulterà necessario, preliminarmente, procedere alla presentazione di un Tipo Mappale per l'inserimento del fabbricato nella mappa catastale. Per tale attività, che a rigore andrebbe suddivisa equamente tra i vari proprietari delle unità immobiliari insistenti nell'edificio, si stima, un costo tra diritti catastali ed onorario del professionista, pari ad € 2.000,00. Invece, per l'aggiornamento della planimetria catastale, tenuto conto delle opere di regolarizzazione urbanistica e di ripristino dei luoghi, è invece necessario procedere alla presentazione di un DOCFA con pagamento, salvo diversa valutazione dell'ufficio preposto, di un importo pari a € 50,00, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta altresì dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 100,00.

5.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato con la propria famiglia.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione della relazione notarile e dall'analisi del titolo di acquisto risulta che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita del 05/04/2002 al rogito del notaio Vincenzo Fulvio Cascino (rep. n. 36635 – raccolta n. 6559), registrato in Palermo il 24/04/2002 al n. 2350-1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18/04/2002 ai nn. 14559/11300.

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

5.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree residenziali relative ad *“edifici esistenti del centro urbano e lotti interclusi di saturazione, soggetti a nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione previa demolizione, o completamenti”* (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G. del Comune di San Cipirello, approvato Decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana del 21/05/2007.

5.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 08/07/2004 ai nn. 33364/8854 in favore del Credito Emiliano S.p.A.;
- 2) Ipoteca giudiziale del 20/07/2018 ai nn. 28415/3840, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone in favore della società Vivai Cooperativi Rauscedo – Società Cooperativa Agricola.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2023, trascritto il 28/02/2023 ai nn. 9527/7692 a favore di Crio SPV 4 s.r.l.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. A seguito di istanza del 24/11/1980, presentata dall'allora proprietario del bene, il Comune di San Cipirello ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/1985. Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi con le tavole grafiche allegate al progetto allegato alla Concessione Edilizia è stata riscontrata sostanziale difformità. Si è in particolare riscontrata una generale diversa distribuzione interna, la modifica dell'ingresso all'immobile con contestuale demolizione di una porzione del solaio per la realizzazione della scala di accesso dal civico n. 7 di via Sorgente e contestuale chiusura della porta di ingresso dalla scala comune posta al civico n. 62 di via A. De Gasperi, la demolizione di una porzione della parete perimetrale per ampliamento del balcone accessibile dalla cucina, nonché la chiusura con struttura precaria a guisa di veranda del balcone posto su via Sorgente.

I costi per il ripristino della regolarità urbanistica, stimati in € 18.500,00 (€

15.000,00 + € 1.000,00 + € 1.500,00) saranno detratti dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo per l'inserimento in mappa dell'edificio in cui insiste l'immobile e per l'aggiornamento della planimetria catastale è stimato in € 2.800,00 (€ 2.000,00 + € 50,00 + € 750,00). Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

5.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

5.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nell'espletamento dell'incarico risulta che per l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato non è costituito alcun Condominio. Le spese di gestione delle parti comuni sono disciplinate da accordi privati tra i familiari dell'esecutato che abitano l'intero edificio.

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4).

L'OMI, sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 600,00 €/mq.

5.9.1 SUPERFICIE

Si rileva preliminarmente che per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alla sua configurazione regolare e/o regolarizzabile secondo quanto indicato al § 5.5.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a:

- 145,00 mq (tenuto conto del ripristino dell'originaria orditura della parete perimetrale e del ripristino del solaio).

A tale valore deve essere sommata la superficie dei balconi. Nello specifico, per il computo delle superfici commerciali può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

25% per balconi.

Si ottiene pertanto che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(8,00 + 14,00 - 9,00 + 4,00) \text{ mq} \times 0,25 = 4,25 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$145,00 \text{ mq} + 4,25 \text{ mq} = 149,25 \text{ mq}.$$

5.9.2 STIMA

| | |
|----------------------------|--|
| Quota: | 1/1 |
| Valore unitario lordo: | 600,00 €/mq |
| Superficie commerciale: | 149,25 mq |
| Valutazione dell'immobile: | 149,25 mq x 600,00 €/mq = € 89.550,00 |

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti (€ 2.000,00), per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 18.500,00) e catastale (€ 2.800,00), nonché l'ottenimento della certificazione energetica (€ 100,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 66.000,00 (sessantaseimila/00).

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinato nella misura del 95% del valore di stima (riduzione del valore pari al 5%), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

€ 63.000,00 (sessantatremila/00).

5.9.3 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza e considerata la sua disposizione planimetrica non risulta comodamente divisibile.

6. SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO

| | |
|-------------------------------------|---|
| Ubicazione: | San Cipirello (PA), via Alcide De Gasperi n. 62 |
| Tipologia: | Abitazione di tipo civile |
| Piano: | Piano primo |
| Dati catastali: | Foglio: 4 Particella: 928 Sub: 3 |
| Stato: | Buono |
| Titolo edilizio: | Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/1985 ma con presenza di opere realizzate in assenza di titolo urbanistico. |
| Abitabilità: | Non riscontrata nel fascicolo consultato |
| Superficie commerciale: | 149,25 mq |
| Quota pignorata: | 1/1 |
| Valore stimato: | € 89.550,00 |
| Valore al netto delle decurtazioni: | € 66.000,00 |
| Valore a base d'asta: | € 63.000,00 |

7. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 29/01/2024

Ing. Claudio Pollaci