

ESPERTI RIUNITI

del

dott. ing. Luigi Longo

Via Andrea Vesalio n° 1 – 90134 Palermo (PA)

Via Truglio n° 77 - 95047 Paternò (CT)

Tel/fax 095.855684

Mobile ++39.320.7671552

PEC: longoing.luigi@pec.it

E-Mail: ing.luigilongo63@gmail.com

TRIBUNALE DI PALERMO

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Fabrizio Minutoli

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

440/2021 R. G. Es.

PROMOSSA DA

“A”

CONTRO

“B”

Consulente Tecnico

dott. ing. Longo Luigi



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
1.1. MANDATO DI CONSULENZA	3
1.2. SVOLGIMENTO ATTIVITA' PERITALI.....	4
2. QUESITI E RISPOSTE	5
3. CONCLUSIONI	30

ALLEGATI

1. DECRETO DI NOMINA
2. VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO
3. VERBALE DI SOPRALLUOGO
4. ATTO DI PIGNORAMENTO
5. CERTIFICATO NOTARILE
6. PLANIMETRIA CATASTALE
7. VISURA STORICA
8. COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE
9. ELABORATO FOTOGRAFICO
10. COMPRAVENDITA DEL 31.03.2016



1. PREMESSA

1.1. MANDATO DI CONSULENZA

Io sottoscritto Luigi ing. Longo venivo nominato consulente tecnico nella causa in epigrafe con l'Ordinanza del 26.09.2022 del G.E. dott. Fabrizio Minutoli secondo la quale veniva fissata per il 13.09.2023 l'udienza di comparizione delle parti.

La procedura nasce su istanza di "A" creditrice nei confronti di "B" per la complessiva somma "[...] di € 6.515,27 alla data del 27.07.2021 oltre interessi convenzionali e di mora a decorrere dal 01.11.2020[...] sino all'effettivo soddisfo[...]".

Mi sono recato sui luoghi staggiti in data 16.12.2022 e, dopo una ricognizione generale, dopo aver preso atto del bene in questione diedi inizio alle operazioni peritali, dopo aver dato lettura del mandato.



1.2. SVOLGIMENTO ATTIVITA' PERITALI

In data 26.09.2022 il sottoscritto ing. Luigi Longo veniva incaricato dal G.E. dott. Fabrizio Minutoli del Tribunale Ordinario di Palermo di redigere una consulenza estimativa relativamente alla procedura esecutiva di cui in epigrafe.

Esaminati gli atti e svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo lo scrivente invitava le parti al sopralluogo.

Alle ore 09:30 del 16.12.2022 lo scrivente, unitamente al custode "C", si recava presso il civico n. 80 di via Altofonte a Monreale (PA) per dare inizio alle operazioni peritali.

Giunti sui luoghi siamo stati ricevuti dai locatari dell'appartamento staggito, sigg. "D" ed "E", i quali hanno permesso lo svolgimento delle operazioni peritali consistite nel rilievo planimetrico e fotografico.

In fase di accesso sono state riscontrate delle difformità non significative relativamente all'abbattimento e rifacimento di qualche parete interna.

Successivamente, in pari data, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale per effettuare un accesso agli atti finalizzato alla verifica della regolarità urbanistica, ma, all'esito degli accertamenti, risultò che per il bene *de quo* non è mai stata presentata alcuna istanza di sanatoria (ovviamente a nome dei vecchi proprietari "F" e "G") e, nemmeno un regolare progetto.

Detto bene non risulta censito al Comune di Monreale motivo per cui non è stato possibile verificare la conformità urbanistica.



2. QUESITI E RISPOSTE

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

1R) Stante a quanto certificato nella Relazione Notarile in atti parte eseguita con atto di compravendita del 31.03.2016 (rp. 9310 e rg 12278 del 07.04.2016) acquistava un “[...]appartamento di tipo popolare di mq 93 posto ai piani 2°, [...]” da potere di “F” con quota di proprietà pari ad 1/1.

Quanto in oggetto si intende trasferito nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva legalmente esistente o richiamata nei rogiti di provenienza e con la comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui fa parte.

Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell’esecutato in forza dell’atto di acquisto trascritto in suo favore.



Immagine n. 1 – Vista satellitare



Al fine di identificare i beni oggetto del pignoramento venne esperito un primo accertamento catastale finalizzato all'acquisizione della mappa catastale (si veda la successiva immagine n. 2)



Immagine n. 2 – Estratto mappa catastale

ed un secondo (accertamento catastale) mirato all'acquisizione della planimetria catastale del bene (si veda la successiva immagine n. 5).

Da queste interrogazioni emerse una differenza formale tra lo stato di fatto e la planimetria censita al catasto relativamente ad una diversa distribuzione dei vani.



2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

2R) Il bene staggito non è suddivisibile per cui l'unico lotto possibile, non intercluso, è costituito dall'appartamento *de quo* ubicato al piano secondo di via Altofonte n. 80 a Monreale (PA) laddove insiste un portone che costituisce l'unico accesso all'appartamento, privo di dotazioni condominiali. Detto bene è costituito da cinque vani catastali e più specificatamente: un disimpegno, un soggiorno-cucina, un doppio servizio, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio ed un'altra camera; questo nella sua interezza confina:

- A Nord con cortile retrostante
- A sud con via Altofonte
- A Est con particella 349
- A Ovest con particella 347

Detta unità immobiliare ha una altezza interna utile di m 3,00, una superficie utile netta di mq 79,36, una superficie non residenziale di mq 12,55, un coefficiente di conversione pari a 0,25 e, conseguentemente, una superficie commerciale di mq 82,50, somma di 79,36 e 3,14 ($3,14=12,55*0,25$); questa si presenta senza vizi strutturali ed in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti, da una sommaria ricognizione visiva, risultavano essere rispondenti alla vigente normativa mentre l'Attestato di Prestazione Energetica fa parte integrante della compravendita (Allegato n. 10).



Immagine n. 3 – Vista dello stabile

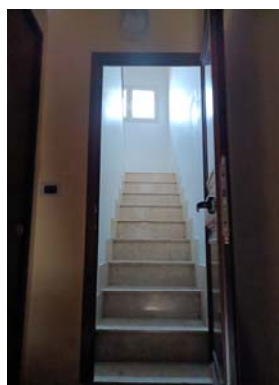


Immagine n. 4 – Vista del corpo scala



3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

3R) Dalla visura storica dell'immobile apprendiamo che sin dal suo primo impianto meccanografico l'immobile ha sempre mantenuto, e mantiene ancora oggi, gli stessi identificativi catastali ovvero foglio , particella e sub.

In particolare si registra una fusione avvenuta in data 11.05.1996 a cui seguì una variazione toponomastica (12.05.2014).

Fino al 09.11.2015 al catasto non erano ancora stati inseriti i dati di superficie che furono, successivamente, cambiati in data 24.03.2016 a causa di denuncia per diversa distribuzione degli spazi interni (prat. PA0075849).

L'immobile per "risoluzione di donazione" venne volturato con pratica n. PA0086563, in atti dal 06.04.2016.

Oggi nonostante questi aggiornamenti, seppur a causa di irrilevanti modifiche interne, la situazione distributiva del bene è diversa da quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti (nella immagine sottostante rappresentiamo in rosso le pareti demolite ed in giallo le pareti costruite).



Anche dal punto di vista delle superfici sono state riscontrate delle differenze, seppur minime, infatti: l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monreale (PA) al foglio 31, particella 348, sub 5 graffata con la particella 348 sub 6, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 5, ha superficie catastale totale di 97 mq di cui coperte 93 mq, rendita € 242,73 mentre, di fatto, dal sopralluogo è emerso che la superficie totale è di ca 92 mq di cui coperte ca 79 mq

In definitiva asseriamo che **vi è l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali mentre, diversamente, sono state individuate delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

Infine riferiamo che i costi necessari alla eliminazione delle riscontrate difformità ammontano complessivamente a circa € 600,00.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Data: 16/12/2022 Ora: 13.22.58 Segue
Visura n.: T628718 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONREALE (Codice:F377) Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 31 Particella: 348 Sub.: 5

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 24/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	348	5 6			A/4	6	5 vani	Totale: 97 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 242,73	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2017 Pratica n. PA0059363 in atti dal 24/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9542.1/2017)
Indirizzo		VIA ALTOFONTE n. 80 Piano 2										
Notifica		Partita		Mod.S8								
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F377 - Foglio 31 - Particella 348

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	348	6 5			A/4	6	5 vani	Totale: 97 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 242,73	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/03/2016 Pratica n. PA0075849 in atti dal 24/03/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26141.1/2016)
Indirizzo		VIA ALTOFONTE n. 80 Piano 2										



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni					
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	348	5 6			A/4	6	4,5 vani	Totale: 103 m ² Totale: estese aree scoperte** 100 m ²	Euro 218,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo													
VIA ALTOFONTE n. 80 Piano 2													
Notifica						Partita		Mod.58		-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	348	5 6			A/4	6	4,5 vani		Euro 218,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2014 Pratica n. PA0169898 in atti dal 12/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79527.1/2014)	
Indirizzo													
VIA ALTOFONTE n. 80 Piano 2													
Notifica						Partita		Mod.58		-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	348	6 5			A/4	6	4,5 vani		Euro 218,46 L. 423.000	FUSIONE del 11/05/1996 in atti dal 30/11/1999 PS.1998.99 ART.14 L.27.12.97 N.449 (n. 34001.1/1996)	
Indirizzo													
VIA ALTOFONTE n. 80 Piano 2													
Notifica						Partita		1012943		Mod.58		-	

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a PALERMO (PA)	[redacted]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 31/03/2016 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 662 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9310.1/2016 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/04/2016			

Situazione degli intestati dal 31/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a MONREALE (PA)	[redacted]	(1) Proprietà 1/1 fino al 31/03/2016
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 31/03/2016 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 661 - UU Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 3863 registrato in data 04/04/2016 - RISOLUZIONE DI DONAZIONE Voltura n. 10483.1/2016 - Pratica n. PA0086563 in atti dal 06/04/2016			

Situazione degli intestati dal 11/05/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a MONREALE (PA)	[redacted]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 31/03/2016
DATI DERIVANTI DA			
FUSIONE del 11/05/1996 in atti dal 30/11/1999 PS.1998.99 ART.14 L.27.12.97 N.449 (n. 34001.1/1996)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 31 Particella 348 Subalterno 5; Foglio 31 Particella 348 Subalterno 5; Foglio 31 Particella 348 Subalterno 6; Foglio 31 Particella 348 Subalterno 6;

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Immagine n.6 – Visura catastale storica aggiornata al 16.12.2022

4) SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

4R) A seguire il prospetto sintetico:

LOTTO	UNICO
PROPRIETA'	PIENA (1/1)
POSSESSO IMMOBILE	"B"
OCCUPAZIONE IMMOBILE	Locatari sigg. "D" ed "E"
TIPOLOGIA	Appartamento in casa palazzata a 3 elevazioni F.T.
INDIVIDUAZIONE DEL BENE	Via Altofonte n. 80 (Piano 2°) – Monreale (PA)
ACCESSO ALL'IMMOBILE	Unico da strada pubblica
ACCESSO ALL'APPARTAMENTO	Unico da corpo scala
COMPOSTO	Disimpegno, Soggiorno-Cucina, Doppio Servizio, Bagno, Camera da letto, Ripostiglio, Camera, Ballatoio su via Altofonte e Ballatoio su cortile
CONFINI	Nord -(con cortile retrostante); Sud -(con via Altofonte); Est -(con p.lla 349); Ovest -(con p.lla 347)
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Monreale (PA) Fg. 31, Part. 348 sub 5
CONFORMITA'	graffata con Part. 348 sub 6
PREZZO BASE	Nulla può dirsi in quanto al Comune non vi è traccia di alcuna procedura a carico di detto immobile € 111.000,00



Immagine n. 7 – Vista del disimpegno



Immagine n. 8 – Vista del soggiorno-cucina





Immagine n. 9– Vista del doppio servizio



Immagine n. 10 – Vista del bagno

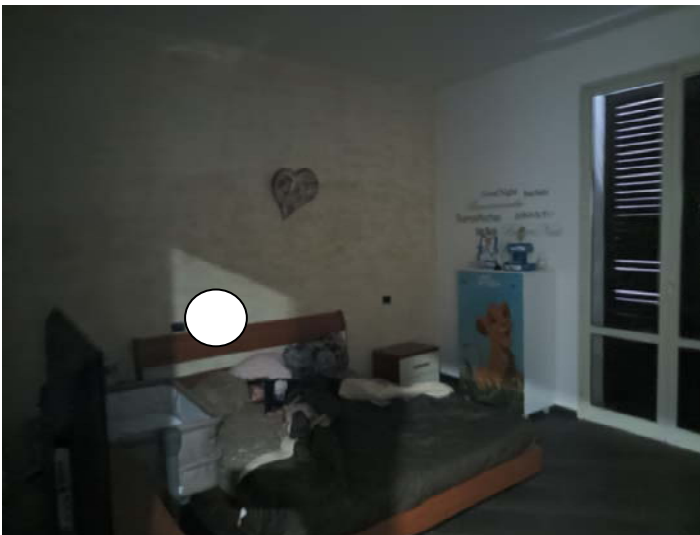


Immagine n. 11 – Vista della camera da letto



Immagine n. 12 – Vista del ripostiglio





Immagine n. 13 – Vista della camera



Immagine n. 14 – Vista del ballatoio su via Altofonte



Immagine n. 15 – Vista del ballatoio prospiciente il cortile



5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

5R) Dal certificato notarile in atti si evince che per l'unità negoziale staggita, individuata catastalmente al Comune censuario di Monreale al foglio 31, part.IIa 348 sub 5 e part.IIa 348 sub 6, graffate, sono stati ricostruiti i seguenti passaggi di proprietà, così sintetizzati:

08.04.1952 il bene oggetto della divisione è pervenuto a a "F" per successione legittima di "H" (den. 155 Vol. 114)

17.10.1975 atto di divisione rogato dal Notaio "I" di Monreale in favore di "F" (rp. 26145 ed rg 31691 del 29.10.1975)

31.03.2016 atto di compravendita n. 662/525 rogato dal Notaio "L" di Partinico in favore di "B" e contro "F" (registrato presso l'agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo 1 il 06.04.2016 al n. 3984 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 07.04.2016 ai nn. 12278/9310)

N.B. da ricerche ipotecarie si rintraccia atto di donazione rogato dal Notaio "M" del 05.02.1997 rep. 589 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo con form. 5644/7104 del 03.03.1997 con cui il sig. "F" dona a "N"(n. a Monreale il 22.06.1959), oltre ad altri, anche i beni oggetto della certificazione notarile; a margine della stessa donazione risulta trascritto annotamento di risoluzione parziale, form. 1295 del 05.04.2016 nel Quadro D del quale risulta risolta limitatamente agli immobili Fg. 31 part. 348 sub 5 e 6 graffati, la donazione ricevuta dal Notaio "M" trascritta il 03.03.1997 ai nn. 7104/5644



6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6R) In data 15.09.2023 lo scrivente dopo aver sentito lo studio del Notaio “L” di Partinico, che ha curato la compravendita del 31.03.2016, è finalmente venuto in possesso dell’atto pubblico notarile (si veda l’“allegato n. 10”) da cui risulta che il bene in questione è stato trasferito in forza di una dichiarazione fatta dalla parte alienante secondo la quale “[...]la costruzione di quanto in oggetto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi tali da richiedere provvedimenti autorizzativi[...].”

ART. 5: MENZIONI URBANISTICHE

La parte alienante, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara che la costruzione di quanto in oggetto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi tali da richiedere provvedimenti autorizzativi.

Immagine n. 16 – Estratto dall’atto di Compravendita del 31.03.2016

In virtù di questa dichiarazione il bene è trasferibile.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene è stato effettuato un accesso agli atti presso il SUE del Comune di Monreale da cui è emerso che per detto immobile non è mai stato presentato alcun progetto e/o istanza di sanatoria né a nome di “F” né, tantomeno, a nome di “H” ed “N” (n. a Monreale il 22.06.1959 - vecchi proprietari) per cui nulla può dirsi sulla liceità delle opere.

Quindi nonostante non sia stato possibile verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico di certo questi è alienabile.



7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

7R) All'atto del sopralluogo l'immobile pignorato era occupato da soggetti terzi ed in particolare dai signori "D" ed "E", in qualità di locatari. L'occupazione, *sine titulo*, era irrualmente regolamentata da un accordo tra l'esecutato ed i sigg. "D" ed "E" con il quale veniva pattuito che la locazione decorreva dal 01.10.2021 e scadeva il 30.09.2025 per un importo annuo di € 3.600,00 pari ad €/mese 300,00 da corrispondere anticipatamente entro il giorno cinque di ogni mese.

Atteso che l'immobile è occupato da soggetti terzi senza alcun titolo, quantifichiamo sia il canone di locazione di mercato e sia l'ammontare della indennità di occupazione.

Dalla successiva immagine n. 17 vediamo che i coefficienti locativi per immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene *de quo* sono variabili in un range compreso tra 2,3 e 3,1 ed atteso che la superficie commerciale è pari a mq 82,50 ne segue che il canone locativo al mese varia da un minimo di € 190,00 ad un massimo di € 255,00.

Alla luce delle superiori considerazioni nel caso che ci riguarda attribuiamo al bene staggito un valore locativo (parametro 2,9) di **€/mese 240,00**.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: MONREALE

Fascia/zona: Periferica/ZONE SVILUPPO DEL CENTRO URBANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	2,3	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	500	750	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L	2	2,8	L

Immagine n. 17 – Banca dati dell'Agenzia delle Entrate



Quantifichiamo adesso l'ammontare dell'indennità di occupazione considerando la durata ridotta e precaria dell'occupazione ed assumiamo quale parametro minimo 2,3.

Atteso che la metratura complessiva dell'appartamento è di mq 82,50 ed il parametro scelto è di 2,3 ne segue che l'importo mensile dovuto a titolo di indennità di occupazione ammonta ad € 190,00 a far data dalla messa in mora per la restituzione dell'appartamento sino all'effettivo rilascio.



8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8R) Dalle risultanze del certificato notarile in atti si evince che alla data del 13.12.2021 il cespite staggito risultava libero da vincoli, pesi, oneri reali, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi altra natura.

Si riferisce che non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva, né procedimenti giudiziari civili né, tantomeno, provvedimenti di sequestro penale. In definitiva nessun onere e vincolo rimarrà a carico dell'acquirente.

Pignoramento Immobiliare

dello: atto giudiziario n. 5473 del giorno 11.11.2021
trascritto: a Palermo il giorno 13.12.2021 al Reg. Gen. n. 57729 e Reg. Part. n. 45100
a favore: "A"
a carico: "B"
gravami: Appartamento in via Altofonte n. 80 a Monreale (PA), N.C.E.U. di Monreale Fg. 31, p.lla 348, sub 5 e Fg. 31, p.lla 348, sub 6, graffate

Ipoteca Volontaria

nascente: atto pubblico del 31.03.2016 n. 663/526, rogato dal Notaio "L" di Partinico
iscritta: a Palermo il giorno 07.04.2016 al Reg. Gen. n. 12279 e Reg. Part. n. 1609
a carico: "B"
gravami: Appartamento in via Altofonte n. 80 a Monreale (PA), N.C.E.U. di Monreale Fg. 31, p.lla 348, sub 5 e Fg. 31, p.lla 348, sub 6, graffate
a favore: "A"
capitale: € 115.000,00
importo: € 230.000,00



9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

9R) E' stato accertato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale



10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

10R) E' stato accertato che alla data del 13.12.2021 il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto è stato costituito a favore di soggetto privato in virtù di regolare atto di compravendita del 31.03.2016 a rogito del Notaio "L" di Partinico.



11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

11R) L'immobile in questione fa parte di un condominio non costituito (in quanto composto da due proprietari che abitano nello stesso stabile e che hanno parti in comune in comproprietà) e, pertanto, senza amministratore (per detto immobile non si ha l'obbligo di nominare un amministratore).

L'incidenza del costo per l'alimentare elettricamente il corpo scala ammonta mediamente ad €/annuo 40,00.

Mi è stato riferito che non ci sono spese condominiali scadute non pagate.



12) Procedere alla valutazione dei beni

12R) Determiniamo adesso il valore dell'immobile in questione secondo il procedimento della stima sintetica comparativa monoparametrica laddove la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche del bene risulta essere la superficie utile espressa in metri quadrati, così come definita in base agli usi ed alle consuetudini locali. Le indagini svolte contemplano due diversi fonti di riferimento ed esattamente il mercato immobiliare e le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

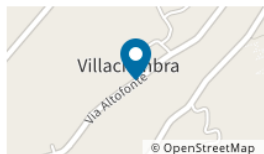
Nel primo caso sono stati considerati i valori di mercato di quelle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture, ecc...) ed estrinseche (ubicazione, presenza di infrastrutture, ecc..) del nostro bene mentre nel secondo caso sono stati presi in esame i valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate. L'unità immobiliare ha una

- superficie residenziale utile di mq 79,36
- superficie non residenziale di mq 12,55
- superficie commerciale di **mq 82,50**

e ricade in una frazione del Comune di Monreale denominata Villaciambra urbanisticamente identificata come ZSCU (Zona di Sviluppo del Centro Urbano). L'interesse utile per la vendita è costituito dalla metratura e dall'attuale suo valore.



Immobile n.1



Appartamento
Via Altofonte, 80 Monreale

80 m²

3 locali

9 altri parametri

Ecco la stima dell'immobile!

81.000 €
Prezzo minimo

89.000 €
Prezzo stimato

97.000 €
Prezzo massimo





MONREALE

VIA ALTOFONTE 80

Zona ZONE SVILUPPO DEL CENTRO URBANO

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di 83 Mq Commerciali

Condizioni immobile	Non dichiarato		
Piano	2 Piano		
Attico	No		
Ascensore	Senza ascensore		
Mq coperti	80		
Mq balconi	13	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

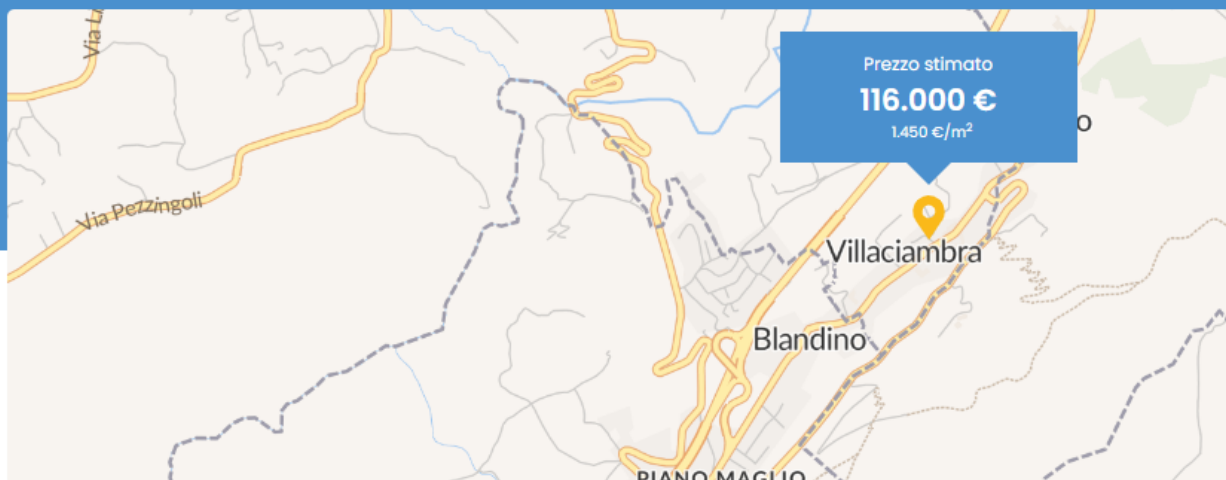
Euro 66.622,00 Valore minimo	Euro 82.889,00 Valore medio	Euro 99.156,00 Valore massimo
--	---	---



Immobile n.3

Wikicasa

La valutazione del tuo immobile



📍 Via Altofonte 80, Monreale

🏠 Appartamento

📏 80 m²

🏠 3 locali

Fascia di prezzo stimata

Prezzo minimo

84.000 €

1.050 €/m²

Prezzo massimo

132.000 €

1.650 €/m²

Immobile n.4

idealista

📌 Inserisci annu

La tua valutazione è pronta

Via Altofonte, 80, Villaciambra · Piano intermedio, Unica porta · 80m² commerciali

Valore stimato di vendita

94.800€

minimo **80.073€** - massimo **106.515€**

Valore stimato di affitto

450€

minimo **406€** - massimo **493€**

Valore di mercato dell'immobile stimato il 14/02/2023 in base alla posizione, all'uso, alla superficie e anno di costruzione. In nessun caso potrà essere considerata una valutazione ufficiale. idealista non è responsabile dell'uso e delle decisioni prese utilizzando questa informazione, dato che è puramente orientativa.



Immobile n.5



Fascia di prezzo stimata

115.538,48 €

1.444,23 €/m²

APPARTAMENTO

Via Altofonte, 80,
Monreale (PA)
80 mq | 3 locali

Prezzo Minimo

84.865,30 €

Prezzo Massimo

132.583,90 €

Immobile n.1 = € 97.000,00

Immobile n.2 = € 99.156,00

Immobile n.3 = € 132.000,00

Immobile n.4 = € 106.515,00

Immobile n.5 = € 132.583,90

Dalla media dei superiori valori ottenuti scaturisce il valore medio di mercato dell'appartamento in questione che risulta essere pari, in cifra tonda, ad **€ 113.500,00**

Consideriamo adesso i Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che, nel caso che ci riguarda, variano in un range compreso tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un valore massimo di €/mq 1.450,00 (si veda la superiore immagine n. 17). Viste le condizioni manutentive e lo stato di conservazione dell'appartamento questo consulente ritiene di poter considerare quale valore più congruo quello di €/mq 1.450,00.

Atteso che la superficie commerciale è stata determinata in mq 82,50 moltiplicandola per il valore al mq otteniamo la quotazione del nostro bene pari ad **€ 120.000,00**.



Dalla media aritmetica tra i due valori, determinati distintamente, otteniamo il definitivo ed arrotondato valore di mercato del bene staggito pari ad **€ 117.000,00**.

Ora, per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato applichiamo, al prezzo ottenuto, una riduzione del 5%, per cui il valore del nostro bene, arrotondato, risulta essere definitivamente pari ad

€ 111.000,00

Per maggior chiarezza si riporta nella seguente tabella l'elenco degli ambienti e delle loro metrature:

Ambiente	U.M.	Lungh.	Largh.	Superficie mq
Ingresso – Soggiorno - K	m	5,55	5,12	28,42
Disimpegno	m	1,57	1,06	1,66
Ripostiglio	m	3,40	1,06	3,60
Camera	m	4,70	3,00	14,10
Camera	m	4,55	4,00	18,20
Bagno	m	2,30	3,52	8,10
Lavanderia	m	1,50	3,52	5,28

Superficie Utile mq. 79,36

Superficie non residenziale	Sup. Totale mq
Ballatoio lato sud	8,10
Ballatoio lato nord	4,45

Superficie Non Residenziale mq. 12,55



13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

13R) Si riferisce che il pignoramento in questione non ha una quota indivisa, atteso che la titolarità del bene spetta unicamente all'esecutato (proprietario per 1000/1000), e che l'immobile non è comodamente divisibile.



3. CONCLUSIONI

Così come è esposto nei sopra citati punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli dando informazioni su quanto espressamente richiestogli. Alla presente che si compone di n. 30 pagine si compiegano gli allegati indicati a pagina 2 della presente relazione.

Nel ringraziare per la fiducia accordatagli questo consulente, ritenendo di avere compiutamente adempiuto all'incarico conferitogli rassegna la presente rimanendo a disposizione del Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Palermo 16.09.2023

IL C.T.U. (F.to dott. ing. Luigi Longo)

