

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Alessia Lupo

Procedura Esecutiva R.Es. n. 263/2017

contro XXXXX+3

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Appartamento sito in Borgetto

Via Ragusa n. 2, piano secondo

Esperto stimatore
arch. Valentina Favaloro



LOTTO 2

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da n. 8 allegati:

I. PREMESSA

II. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

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

Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

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

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

Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

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

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

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

III. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Elaborati grafici

A.1 - Rilievo metrico stato di fatto dell'immobile

A.2 - Schema comparativo planimetria catastale - rilievo stato di fatto

A.3 - Schemi comparativi foto satellitare - estratto mappa catastale

Allegato B. Documentazione fotografica

Allegato C. Documentazione catastale

C.1 - Visura storica fg. 11 p.lla 931 sub 3 Catasto Fabbricati

C.2 - Visura storica ante meccanizzato fg. 11 p.lla 931 sub 3 Catasto Fabbricati

C.3 - Planimetria catastale dell'immobile

C.4 - Estratto di mappa fg. 11, del foglio limitrofo MU e unione fogli



C.5 - Visura storica C.T. fg. 11 p.lla 631 attuale

C.6 - Visura storica C.T. fg. 11 p.lla 80 attuale e ante meccanizzazione

C.7 - Visure storiche C.T. fg. 11 p.lle 450/2351

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 – Concessione edilizia in sanatoria

D.2 – Documentazione allegata alla concessione edilizia (relazione e grafici)

D.3 – Nota trascrizione concessione edilizia nn. 19954/10090 del 30/03/2006

D.4 - Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile

D.5 - Richiesta presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto

Allegato E. Titolo di provenienza dell'immobile

Atto di compravendita del 02/03/1967, Notaio V. Marino ., rep. 15363

Allegato F. Ispezione ipotecaria per immobile

F.1 Nota di trascrizione nn. 19954/10090 del 30/03/2006

Allegato G. Documentazione a supporto della stima immobiliare

Allegato H. Verbale di sopralluogo



I. PREMESSA

Con provvedimento del 17.04.2018 il G.Es. dott.ssa Valentina Imperiale – sostituita in data 03.01.2019 con la dott.ssa Alessia Lupo – ha nominato la sottoscritta arch. Valentina Favalaro, iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 4384, esperto stimatore nell’ambito del procedimento di esecuzione immobiliare portante il n. 263/2017 R.Es. promosso dinanzi al Tribunale di Palermo – VI sezione Civile in cui risultano:

Creditore procedente: *

*,

*(Titolo: Decreto ingiuntivo n. 2361 emesso il 15/12/2016 dal Tribunale Ragusa, munito di formula
tto il 05/01/2017 ai nn. 547/63).*

Debitori eseguiti:

XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX - non costituiti

Custode giudiziario: avv. Claudia Maria Li Vecchi

Creditori intervenuti:

rappresentato dall’avv. Valerio Schembri

*(Titolo: Mutuo fondiario del 21/10/2010, Notaio M. Bonomo, rep. 48433 contro XXXXX., nella
qualità di titolare della ditta individuale “XXXXX”, XXXXX. nella qualità di terzo datore di ipoteca,
sopra immobile in Borgetto, C.d.F. fg. 11 p.lla 1010/2)*

- Curatela del fallimento ditta individuale XXXXX rappresentato dall’avv.

(Titolo: Sentenza del Tribunale di Palermo n. 112/2017 dei 01/12.09.2017)

*** A seguito dell’intervento della Curatela del Fallimento XXXXX il creditore procedente,**
non essendo titolare di un credito avente natura fondiaria
che consentisse la prosecuzione della procedura esecutiva ex art. 41 T.U.B. , **chiedeva la
prosecuzione della procedura esclusivamente sugli immobili dei debitori eseguiti
estranei alla sentenza di fallimento e dunque nei confronti dei sig.ri XXXXX, XXXXX e XXXXX.**

Il creditore intervenuto,
**proseguiva l’azione esecutiva di cui alla presente
procedura esecutiva, ai sensi dell’art. 41 nei confronti della Sig.ra XXXXX, in relazione
all’immobile in Comune di Borgetto fg. 11 p.lla 1010/2, in ordine al quale il creditore
procedente va pertanto identificato con la società**



Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale in data 23.04.2018, la sottoscritta si impegnava ad espletare l'incarico come specificato nella *Sezione "A": Contenuto dell'incarico dell'esperto* del decreto di nomina.

Pertanto:

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento ed acquisiti i certificati di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati;
- verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e redatto con la collaborazione del Custode e depositato, nel rispetto del termine concesso al G.E. (in data 15/06/2018), il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali ed acquisita la relativa documentazione catastale necessaria (*cf. Allegato C*);
- effettuato in data 17.04.2018 l'accesso all'immobile sito in via B. G. Majali, alla presenza del custode giudiziario nominato, avv. Claudia Li Vecchi, che si immetteva nel possesso del bene, della debitrice esecutata sig. XXXXX, del marito XXXXX, e del figlio XXXXX, occupante dell'appartamento insieme alla propria famiglia;
- effettuato in data 16.01.2019 l'accesso all'immobile sito in via Ragusa, alla presenza del custode giudiziario, che si immetteva nel possesso del bene, dei debitori esecutati sig. [REDACTED], dei sigg. XXXXX e XXXXX, proprietari e residenti nell'appartamento, e del sig. XXXXX, marito della sig. XXXXX;
- eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili e verificata la rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite;
- acquisita copia dei titoli di provenienza degli immobili in favore degli esecutati (*cf. Allegato E*);



- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizio-Urbanistica del Comune di Borgetto, giuste istanze di accesso agli atti protocollate il 15.01.2019), acquisita copia della documentazione e delle attestazioni necessarie, svolti gli incontri con i tecnici (effettuati in data 15.01-21.03-27.03.2019 e 16.04.2019) e visionato il volo aereo del 1968 presso la S.A.S. TD di Palermo (*cf. Allegati D.1-D.2*);
- ottenuto, altresì, il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area territoriale entro cui ricadono gli immobili, giusta istanza protocollata in data 15.01.2019 (*cf. Allegato D.3*).
- acquisito il certificato di residenza storico del sig. XXXXX occupante sine titolo l'immobile di via B. A. Majali (*cf. Allegato H*);

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, secondo quanto prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico ha predisposto, per ciascun lotto individuato (nel numero di 2) i seguenti elaborati:

- Perizia: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità: costituita dalle relazioni epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o di soggetti terzi.
- Allegati: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

II. RISPOSTA AI QUESITI

Si fornisce risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante e indicato dall'atto di pignoramento immobiliare del 15/03/2017 e dalla relativa nota di trascrizione nn. 18153/13843 del 17/05/2017 20967/16303 sono i seguenti immobili:

A) Beni di proprietà XXXXX



1) piena proprietà 1/1 sopra l'immobile in Borgetto distinto in Catasto Fabbricati fg. 11 p.lla 1010 sub 2

2) quota di proprietà di 1/3 immobile in Borgetto Catasto Fabbricati fg. 11 p.lla 1010 sub 6
Immobilie escluse dalla procedura con provvedimento del GE del 30/10/2017)

B) Beni di proprietà XXXXX

3) quota di proprietà di 1/2 immobile in Borgetto Catasto Fabbricati fg. 11 p.lla 931 sub 3

C) Beni di proprietà XXXXX

4) quota di proprietà di 1/2 immobile in Borgetto Catasto Fabbricati fg. 11 p.lla 931 sub 3

D) Beni di proprietà XXXXX

5) quota di proprietà di 1/1 terreni in Borgetto in Catasto Terreni fg. 8 p.lle 72-73-74

Immobilie sospese dalla procedura con provvedimento del GE del 11/07/2018)

Alla luce del numero dei beni pignorati che allo stato risultano oggetto di stima, e in particolare in ragione della loro tipologia, ubicazione e autonomia (n. due immobili ad uso abitativo ubicati in due luoghi differenti) ha proceduto alla formazione dei seguenti lotti per la vendita:

LOTTO 1 : *Piena proprietà dell'Appartamento sito nel Comune di Borgetto, via Beato Giuliano Majali n. 1, censito in catasto dei Fabbricati Fg. 11, p.lla 1010 sub 2, cat. A/2.*

LOTTO 2 : *Piena proprietà dell'appartamento sito in Borgetto, via Ragusa n. 2, censito in catasto dei Fabbricati Fg. 11, p.lla 931 sub 3, cat. A/4.*

La presente relazione è relativa al LOTTO 2 costituito dall'immobile di cui al punto B-3 e C-4 dell'atto di pignoramento così descritto:

proprietà di XXXXX

- quota di proprietà 1/2 immobile in Borgetto distinto in Catasto Fabbricati fg. 11 p.lla 931 sub 3.

proprietà di XXXXX

- quota di proprietà 1/2 immobile in Borgetto distinto in Catasto Fabbricati fg. 11 p.lla 931 sub 3.

L'indicazione dei diritti reali sull'immobile risultanti dall'atto di pignoramento (quota di 1/2+ quota di 1/2) corrispondono a quelli di effettiva titolarità dei due esecutati XXXXX e XXXXX derivanti dall'atto di acquisto del 02/03/1967, Notaio Vincenzo Marino di Partinico, rep. 15363, trascritto il 09/03/1967 ai nn. 8507/7082 da potere di XXXXX e



XXXXX (cfr. Allegato E). Da quanto si evince dal suddetto titolo di provenienza e dal certificato di matrimonio (già depositato in atti), gli esecutati risultano coniugati in data 28/01/1963 e hanno acquistato l'immobile per la quota di 1/2 ciascuno.

Con il predetto atto di compravendita veniva infatti trasferita: *Area libera edificabile sovrastante la casa terrana di proprietà dei venditori in Borgetto, di nuova costruzione...avente porta di ingresso nella via S. Agostino 66 ed un portone d'ingresso che serve con la relativa scala per accedere ai costruendi vani sovrastanti i terrani nella via Z.1 senza numero.... non riportata detta casa terrana nel Nuovo Catasto urbano del Comune di Borgetto perché di recente costruzione.... mentre il terreno su cui insiste sia la casa terrana quanto l'area sovrastante che si trasferisce nel catasto dei terreni di Borgetto alla partita 600, foglio 11, particella 80, frutteto per are 2,82...gli odierni debitori XXXXX e XXXXX in comune comprano tutta l'area sovrastante all'area come avanti acquistata da XXXXX per l'altezza di metri tre e centimetri venti a partire dalla soletta di copertura del costruendo piano primo sulla casa terrana e con esclusione dell'area sovrastante alla soletta di copertura del costruendo piano secondo che viene espressamente riservata ai venditori...perché della stessa possa farne la catastazione le parti esibiscono la relativa pianta planimetrica di unità alla scheda n. 211942 redatta dal geom. Provenzano per essere allegate al presente atto.*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche si ricava che i dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca identificazione del bene (cfr. Allegato C.1).

Ai fini dell'individuazione del bene oggetto di pignoramento si è provveduto ad acquisire lo stralcio della mappa catastale del foglio 11 del Comune di Borgetto entro cui ricade la p.lla 931 che identifica l'immobile al C.F. constatando, tuttavia, che a causa del mancato allineamento con il C.T. (come si indicherà meglio in risposta al quesito n. 3) il fabbricato in esame, indicato



con un riquadro rosso, non risulta riportato in mappa dove è presente il terreno libero individuato con la p.lla 80. (cfr. Allegato A.3).

La posizione del fabbricato p.lla 931 sull'originaria p.lla 80 di terreno è indicata negli elaborati allegati alla concessione edilizia ((cfr. Allegato D.2) in cui è allegata la mappa urbana con rappresentato il fabbricato.



* * * * *

Il presente lotto di vendita viene così sinteticamente descritto:

LOTTO 2: Piena proprietà di appartamento, sito a Borgetto in via Ragusa n. 2, piano secondo, in edificio senza ascensore, composto da tre vani oltre servizio igienico con doccia, cucina con annesso ripostiglio, e ulteriore vano cieco, confinante a sud-ovest con via Ragusa, a nord-ovest con via Sant'Agostino, a nord-est con altro fabbricato identificato con p.lla 151 del fg. MU, a sud est con altro fabbricato identificato con la p.lla 2351 del fg. 11. Iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 11, particella 931, sub 3, categ. A/4.

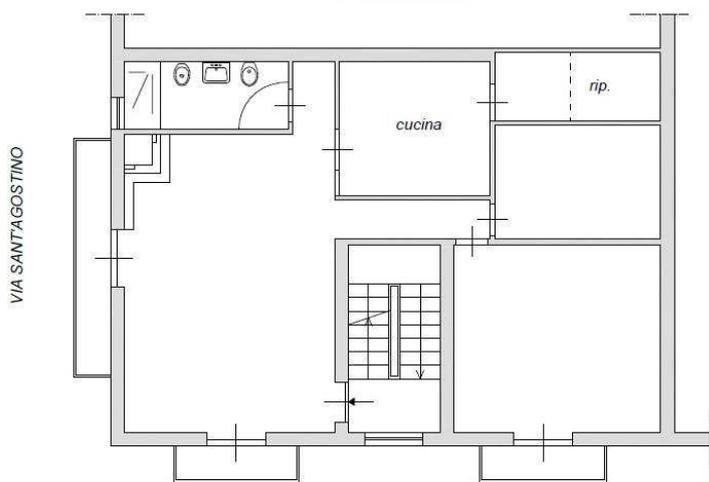
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'immobile costituente il lotto è un appartamento posto al secondo piano, senza ascensore, di un fabbricato sito a Borgetto in via Ragusa n. 2, ricadente nella zona di sviluppo urbano nord



ovest del centro urbano, in testa all'isolato compreso tra la via Sant'Agostino, la via Ragusa e la via Ariosto. L'area, adiacente al centro storico, è caratterizzata da palazzine residenziali di due tre elevazioni, prospicienti un unico fronte stradale e poste in adiacenza a formare il tessuto regolare delle strette stecche edilizie. La zona è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



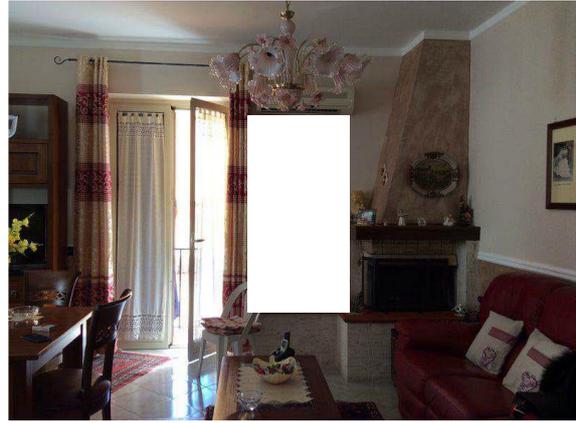


Il corpo di fabbrica, posto ad angolo tra le vie Ragusa e Sant'Agostino presenta tre elevazioni fuori terra in cui sono ricavate tre unità abitative, una per ogni piano a cui si accede dal piccolo vano scala posto al civico 2 della via Ragusa. Il fabbricato,

confinante a sud-ovest con via Ragusa, a nord-ovest con via Sant'Agostino, a nord-est con altro fabbricato identificato con p.lla 151 del fg. MU, a sud est con altro fabbricato identificato con la p.lla 2351 del fg. 11, è realizzato con struttura in c.a., ha copertura piana praticabile e si presenta in buone condizioni di conservazione. I piani secondo e terzo sono stati realizzati in sopraelevazione al preesistente piano primo alla fine degli anni 60 del secolo scorso. L'unità immobiliare in oggetto occupa l'intero piano secondo, si sviluppa attorno al vano scala in cui sulla destra salendo è posta la porta di ingresso.

L'accesso avviene direttamente nell'ampio ambiente principale adibito a soggiorno pranzo, dotato di due aperture con balconi prospicienti le predette strade, sul fondo è posto, prospiciente la via Sant'Agostino, il servizio igienico con doccia e sull'interno, separata da un'ampia apertura la cucina, a cui è annesso un piccolo ripostiglio con parziale controsoffitto in legno di sgombero. Dall'ambiente soggiorno attraverso un corridoio posto alle spalle del vano scala da cui prende luce con una alta finestra, si raggiunge il vano adibito a camera da letto con affaccio sulla via Ragusa e un ulteriore ambiente cieco. La disposizione degli ambienti, in relazione alla superficie e nonostante la particolare conformazione del lotto, cieco su due lati, non appare razionale restituendo oltre il vano cucina privo di finestra, un ulteriore vano cieco di fatto non abitabile *Allegato A.1-B*). L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

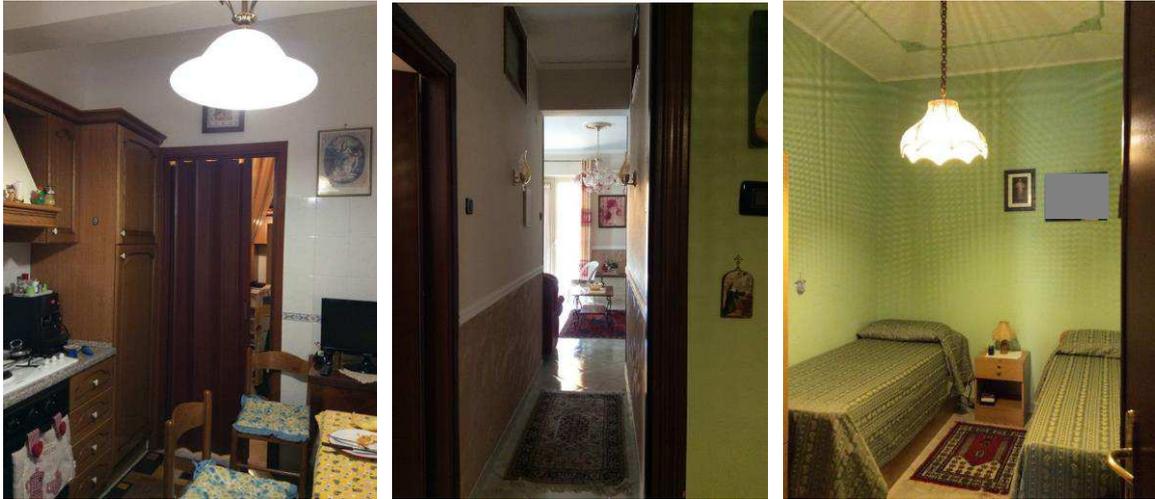




Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture e dei materiali:

- pareti rifinite con intonaco civile e coloritura con idropittura per interni, nei vani principali la coloritura bicroma è definita da cornice in gesso all'altezza di 1,00 con parte bassamente ad effetto spugnato; il servizio igienico e della parete del piano cottura della cucina rivestito fino ad un'altezza di 1,80 con piastrelle 20x30 cm;
- pavimentazione con piastrelle ceramiche di dimensione 30x30 cm, ad eccezione del ripostiglio in cui vi sono mattonelle in graniglia 20x20 cm;
- porta d'ingresso non blindata, porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiane;
- impianto idrico sottotraccia a collettore;
- impianto elettrico sottotraccia (non sono state fornite le certificazioni);
- impianto di riscaldamento assente, è presente il camino nel vano soggiorno-pranzo;
- Assenza di collegamento con il gas di città produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico
- Altezza di interpiano m 2,95.





L'immobile presenta una superficie interna utile pari a 83,60 mq (calcolata al netto dei muri interni e perimetrali) e una superficie commerciale pari a 100 mq (calcolata secondo quanto indicato in risposta al quesito n. 12).

L'immobile, infine, è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione, necessaria ai fini della vendita, si stima un costo di € 200,00 che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali, acquisita la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali dell'u.i. in esame così identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto (cfr. *Allegato C.1*):

Dati identificativi					Dati di classamento			
Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
11	931	3	-	A/4	4	4,5 vani	Totale: 98 mq Tot. escluse aree scoperte: 98 mq	€ 144,09

Indirizzo: via Ragusa n. 2, piano: 2;

Intestato dall'impianto meccanografico del del 30/06/1987 a: XXXXX Proprieta` per 1/2;
XXXXX Proprieta` per 1/2

Dati derivanti da:



- *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO* (con cui veniva attribuita la rendita di € 144,09);
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*, (con cui venivano specificate le superfici catastali)
- Impianto meccanizzato del 30/06/1987

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Nel titolo di provenienza del 1967 con cui i debitori acquistavano l'area libera sovrastante il piano terra corrispondente al costruendo secondo piano, l'immobile invece non risultava ancora censito in catasto, il terreno su cui insisteva il corpo di fabbrica di piano terra del immobile in corso di costruzione risultava censito al catasto dei terreni con la p.lla 80, seminativo, di 2,82 are.

Dalla ricerca precedente alla meccanizzazione e dunque dalla consultazione dello schedario partite cartacce (modello 55) si evince che al catasto urbano la p.lla 931/3, corrispondente alla partita 1729, è stata costituita in data 31/12/1970 come nuova costruzione, a seguito di accertamento di ufficio. L'unità immobiliare all'impianto presenta gli stessi dati (ubicazione, vani, categoria e indirizzo) e risulta già intestata a XXXXX e XXXXX per 1/2 ciascuno (*cf. Allegato C.2*).

Al Catasto Terreni si rileva invece che il fabbricato p.lla 931 non è stato inserito in mappa, (*cf. Allegato C.4*), nell'estratto di mappa risulta ancora indicato il terreno p.lla 80 su cui è stato costruito l'immobile.

Dalla visura storica al Catasto Terreni della p.lla 931 si evince che questa è stata costituita al C.T. nell'anno 2006 come ENTE URBANO con superficie 0,00, giusta *VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/10/2006 protocollo n. PA0293991*, e risulta soppressa dal 08/11/2013 giusta *VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/2013 protocollo n. PA0328781 in atti dal 08/11/2013 (n. 25796.1/2013)*, poiché temporaneamente priva di riferimenti censuari - allineamento cartografico- censuario - bonifica delle incoerenze



(*cf. Annotazioni Allegato C.5*), mancando proprio il collegamento tra catasto terreni e catasto fabbricati.

Si riportano anche i dati attuali e storici relativi alla visura del terreno p.lla 80 su cui è stato edificato l'immobile (*cf. Allegato C.6*):

Catasto dei Terreni del Comune di Borgetto, fg. 11, p.lla 80, Qualità FRUTTETO, consistenza di 1.35 are intestata in comproprietà a XXXXX e XXXXX, dante causa degli attuali esecutati titolari dell'immobile, invariata dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.

Dal modello 55 si evince che la partita 600 (corrispondente alla p.lla 80) risulta FRUTTETO con consistenza di 2,82 are intestata agli stessi soggetti (*cf. Allegato C.6*).

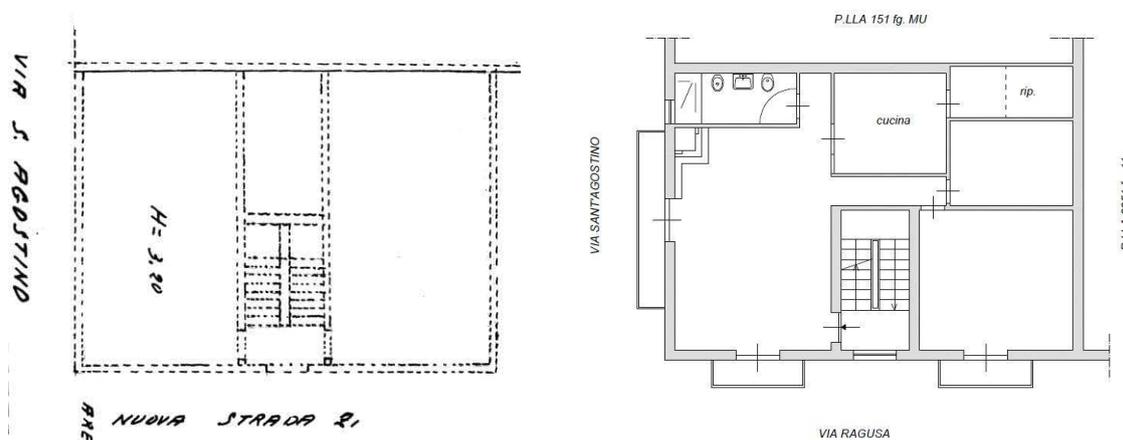
Tale superficie coincide con quella indicata nell'atto in cui viene trasferito l'immobile agli esecutati, e risulta maggiore a quella attuale pari a 1.35, in quanto con variazione del 03.07.1979 la p.lla 80 è stata frazionata nella p.lla 449 di 0.75 are frutteto (successivamente soppressa generando la p.lla 2351 ente urbano di 0.75 in cui insiste infatti un fabbricato), nella p.lla 450 di are 72 senza indicazione di qualità (in quanto corrispondente alla via Ragusa) e nella attuale p.lla 80 di are 1.35 sopra riportata su cui oggi insiste il fabbricato p.lla 931 (*cf. Allegato C.7*).

Alla luce di tali incongruenze occorrerà pertanto procedere all'allineamento cartografico e censuario della p.lla 931 tra il catasto dei terreni e il catasto dei fabbricati.

La planimetria catastale dell'immobile presentata in Catasto il 31/12/1970, ma redatta in data antecedente il 18.02.1967, in ditta ai coniugi XXXXX e XXXXX, indica "l'area del 2° piano", a quella data in corso di costruzione, e rappresenta unicamente la sagoma dell'immobile, con linee tratteggiate e l'indicazione del corpo scala e dei confini (*cf. Allegato C.3*).



Non vi è pertanto conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (*cf. Allegato A.2*) e occorre presentazione di atto di aggiornamento catastale mediante elaborazione e presentazione di documento DoCFa all’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio.



Il costo degli adempimenti per le rettifiche catastali (sia al catasto terreni che al catasto fabbricati), che andrà detratto dal valore commerciale dell’immobile, si stima in via presuntiva pari a complessivi € 1.800,00 per compensi tecnico-professionali e diritti.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Borgetto nella via Ragusa n. 2, piano secondo, in edificio senza ascensore, composto da tre vani oltre servizio igienico con doccia, cucina con annesso ripostiglio, e ulteriore vano cieco.

Confinante a sud-ovest con via Ragusa, a nord-ovest con via Sant’Agostino, a nord-est con altro fabbricato identificato con p.lla 151 del fg. MU, a sud est con altro fabbricato identificato con la p.lla 2351 del fg. 11; nella parte centrale dell’immobile sul fronte sud ovest della via Ragusa è posto il vano scala su cui confinano pertanto i tre ambienti dell’immobile.

Riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 11, particella 931, sub 3, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare).



I piani primo e secondo sono stati realizzati alla fine degli anni sessanta come sopraelevazione del piano terra già esistente in assenza di concessione, successivamente in esito alla domanda di condono presentata ai sensi della L. 47/85, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 14/1 del 02/03/2006. Le difformità distributive riscontrate rispetto la planimetria di progetto possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) della LR 16/2016. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità e pertanto occorrerà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA € 37.000,00

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei debitori eseguiti XXXXX e XXXXX, in ragione di 1/2 ciascuno, per acquisto fattone con atto del 02/03/1967, Notaio Vincenzo Marino di Partinico, rep. 15363, trascritto il 09/03/1967 ai nn. 8507/7082 da potere di XXXXX e XXXXX (cfr. Allegato E).

Con il predetto atto di compravendita veniva trasferita: *L'area libera edificabile sovrastante la casa terrana di proprietà dei venditori in Borgetto, di nuova costruzione...avente porta di ingresso nella via S. Agostino 66 ed un portone d'ingresso che serve con la relativa scala per accedere ai costruendi vani sovrastanti i terrani nella via Z.1 senza numero.... non riportata detta casa terrana nel Nuovo Catasto urbano del Comune di Borgetto perché di recente costruzione.... mentre il terreno su cui insiste sia la casa terrana quanto l'area sovrastante che si trasferisce nel catasto dei terreni di Borgetto alla partita 600, foglio 11, particella 80, frutteto per are 2,82...Gli odierni debitori XXXXX e XXXXX in comune comprano tutta l'area sovrastante all'area come avanti acquistata da XXXXX (corrispondente al piano primo) per l'altezza di metri tre e centimetri venti a partire dalla soletta di copertura del costruendo piano primo sulla casa terrana e con esclusione dell'area sovrastante alla soletta di copertura del costruendo piano secondo che viene espressamente riservata ai venditori...perché della stessa possa farne la catastazione le parti esibiscono la relativa pianta*



planimetrica di unità alla scheda n. 211942 redatta dal geom. Provenzano per essere allegata alla domanda di voltura del presente atto.

Il titolo di provenienza risulta antecedente di vent'anni alla data del pignoramento e pertanto non si è proceduto alla ricostruzione dei precedenti passaggi di proprietà.

Con riguardo alla storia catastale del bene trasferito, individuato dalla sua costituzione del 1970 con la p.lla 931/3, e del terreno su cui lo stesso insiste, p.lla 80, e alla mancanza di allineamento tra il catasto dei terreni e dei fabbricati si richiama quanto rassegnato in risposta al quesito n. 3.

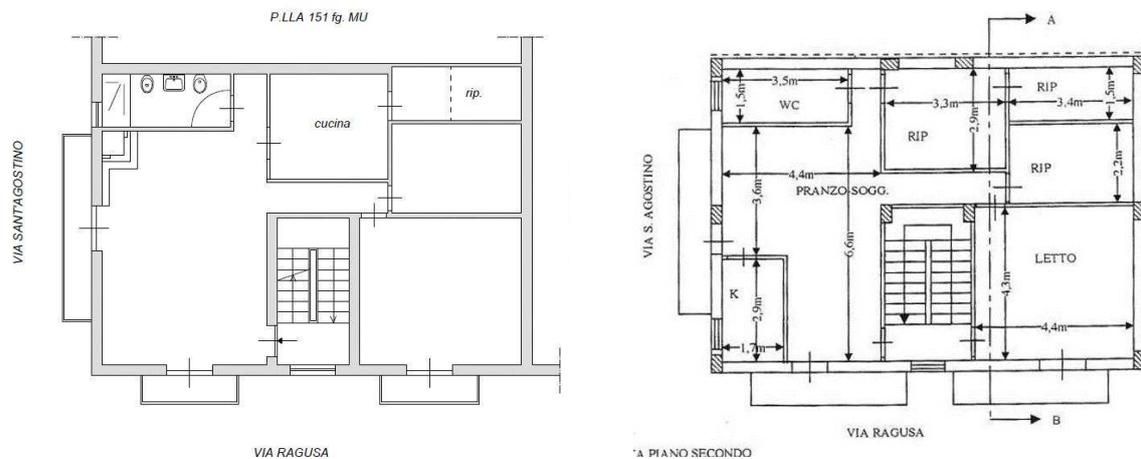
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso l'ufficio Tecnico Settore Edilio-Urbanistica del Comune di Borgetto si rappresenta quanto segue:

- l'immobile in esame ricade in zona residenziale *B.1 aree urbane* del vigente strumento urbanistico del Comune di Borgetto, zona con densità fondiaria 5,50 mc/mq regolamentata secondo le prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22/03/2019 a cui si rimanda (*Allegato D.4*).
- il piano terra del fabbricato in cui ricade l'immobile è stato edificato, all'esterno del centro abitato, anteriormente al 1967 e pertanto non è provvisto di licenza edilizia (in quanto all'epoca non necessaria); per i superiori piani, in corso di costruzione nel 1967 e certamente completati al 1968 (come accertato dal volo aereo I.G.M. consultato presso la S.A.S.) è stata presentata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (da ██████████ ██████████ in data 06/11/1986, prot. 7542 per il piano secondo oggetto di stima). All'esito dell'istruttoria della pratica in data 02/03/2006 il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Borgetto ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 14/1 trascritta ai pubblici



Registri Immobiliari il 30/03/2006 ai nn. 19954/10090 (*Allegato D.1-D.3*). L'immobile non è dotato di certificato di agibilità;



Con riferimento alla rispondenza dell'immobile al progetto approvato con il sopra citato titolo edilizio abilitativo, si rileva che i grafici allegati alla richiesta di concessione reperiti all'interno del fascicolo (*cf. Allegato D.3*) corrispondono allo stato dei luoghi a meno delle seguenti differenze: il vano cucina non risulta realizzato all'interno del soggiorno-pranzo ma ricavato in luogo del ripostiglio posto di fronte al servizio igienico; l'accesso al vano ripostiglio oggi cucina risulta spostato e parte del muro di separazione è stato abbassato allargando l'apertura sul vano soggiorno; la seconda porta di accesso dal pianerottolo salendo a sinistra che immetteva direttamente nella camera da letto, non è presente.

Tali modifiche, che riguardano opere interne rientranti nelle opere di manutenzione straordinaria, possono essere regolarizzate anche ad opere eseguite attraverso la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) della LR 16/2016 con il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (ex art. 3 comma 5 LR 16/2016) oltre € 40,00 per diritti di istruttoria.

A completamento dell'iter amministrativo per la regolarizzazione del bene, occorrerà provvedere alla trasmissione presso l'Ufficio Tecnico di Borgetto della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016,



n. 222, e con il pagamento di € 100,00 per diritti di istruttoria e segreteria. Dei costi per le certificazioni impiantistiche da allegare alla richiesta, allo stato mancanti, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Pertanto si stima che il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo delle spese tecniche, dei diritti di istruttoria, tributi e sanzioni ammonti presuntivamente a € **2.500,00**.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 16.01.2019 l'immobile era occupato dai debitori eseguiti sigg. XXXXX e XXXXX, che lo detengono nella qualità di comproprietari e lo utilizzano come residenza familiare.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipocatastale del 20/06/2017 a firma della dott.ssa Santa Manenti, Notaio in Scicli, riportante la storia del dominio dell'immobile in esame nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si evince che il bene risulta gravato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. **Iscrizione nn. 547/63 del 05/01/2017**, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____
contro XXXXX, XXXXX,
capitale euro 70.968,99 - ipoteca euro 120.000,00
** Detta formalità riguarda anche altri gli immobili (quota di 1/3 sulla p.lla 1010/6 fg. 11, p.lla 1010/2 fg. 11, p.lle 72-73-74 fg. 8) e gli altri soggetti (XXXXX e XXXXX) interessati dalla presente procedura.*
2. **Trascrizione del 17/05/2017 ai nn. 18153/13843**, derivante da atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva in oggetto a favore di _____
contro XXXXX, XXXXX,



* *Detta formalità riguarda anche altri gli immobili (quota di 1/3 sulla p.lla 1010/6 fg. 11, p.lla 1010/2 fg. 11, p.lle 72-73-74 fg. 8) e gli altri soggetti (XXXXX e XXXXX) interessati dalla presente procedura.*

All'esito dell'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata in data 17/04/2019 presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Palermo (*cfr. Allegato F*), si segnala inoltre

3. **Trascrizione del 30/03/2006 ai nn. 19954/10090**, derivante da concessione edilizia rilasciata il 02/03/2006 dal Comune di Borgetto, rep. 14/1 a favore di XXXXX e XXXXX sopra la p.lla 931/3

Nel "quadro D" si precisa che: *concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 di un fabbricato sito nella via Ragusa angolo via s. agostino foglio 11 part.lla 931 sub.2-3 composto da n. 3 elevazioni fuori terra.*

Detta formalità riguarda anche altro immobile (p.lla 931/2 fg. 11) e un altro soggetto non coinvolto nella presente procedura. (*cfr. Allegato F.1*).

Si provvede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli giuridici gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico dell'acquirente, oltre quelli di natura urbanistica e territoriale gravanti sull'area entro cui ricade l'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra riportate
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali, descritti e quantificati nel quesito n.3 in € 1.800,00:
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie descritti e quantificati nel quesito n.6 in € 2.500,00.
- Costi per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica APE da parte di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a € 200,00.



Le sopra indicate somme - **pari a un totale di € 4.500,00** - sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di determinarne il relativo prezzo da porre a base d'asta.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento, con specifico riferimento alla relazione notarile ipocatastale, dal titolo di provenienza in capo al debitore e dalle risultanze degli accertamenti catastali eseguiti, non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile ricade in un fabbricato non costituito in condominio, le spese di gestione e manutenzione che vengono all'occorrenza ripartite tra i proprietari delle tre unità immobiliari.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame è stato adottato il procedimento *sintetico-comparativo* basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, posizione, caratteristiche funzionali ecc.) di cui è noto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "**V_{mu}**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana è stato ricavato dall'analisi dei dati acquisiti con indagini dirette di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti in zona (i cui valori si sono considerati



ridotti di una percentuale di circa il 15% costituendosi come prezzi di offerta immobiliare) e mediante la consultazione del Borsino Immobiliare e delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. 2° sem. 2018) disponibile presso l'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico nella zona di espansione/sviluppo del centro urbano basati sulle reali compravendite effettuate (*cfr. Allegato G*).

Il valore medio desunto viene opportunamente “corretto” mediante coefficienti di differenziazione “**Kn**” (ricavati da pubblicazioni del settore) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (**S**) dell'unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (**Vm**):

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{S}$$

Vm = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (€/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. **Kn**;

S = Superficie commerciale dell'unità immobiliare.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale **S**, espressa in mq, è stata computata come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici **Sn** degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione **Kn**:

$$\mathbf{S} = \mathbf{Sc} + \sum \mathbf{Kn} \times \mathbf{Sn}$$

Sc = Superficie commerciale dell'unità immobiliare (calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e comprensiva degli stessi, considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti condominiali secondo le



“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio);

Sn = Superficie delle pertinenze

Kn = Coefficienti di omogeneizzazione.

Per l’immobile in esame, si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL’IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a) Superficie coperta	97,50	1,00	97,50
b) Balconi	$(2 \times 2,20 + 4,20) = 8,70$	0,30	2,61

La superficie commerciale totale dell’immobile, arrotondata al metro quadro, è dunque pari a **mq 100,00**.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall’attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona o assimilabili per comparazione, destinazione d’uso, tipologia e stato di conservazione, si è desunto un valore medio al mq per immobili con stato di conservazione normale pari a 500,00 €/mq (*cf. Allegato G*).

Tale valore medio viene “corretto” mediante l’applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione Kn:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:

Coeff. vetustà

(Più di 20 anni = 0,95; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05; Meno di 5 anni = 1,10)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione

(Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; Buono = 1,05; Ottimo = 1,10)

Coeff. di piano

(Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)

Coeff. di esposizione

(Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panoramica su contesto



urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85)

Coeff. d'illuminazione

(poco luminoso = 0,97 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,02)

Coeff. di disponibilità

(unità libera = 1,00 – locata a canone/ durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75;)

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Valore di mercato medio unitario	V _{mu} = € 500,00
Superficie commerciale	S = 100,00 mq

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAZIONE K _n	
Coeff. vetustà del fabbricato	<i>Più di 20 anni</i>	0,95
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	<i>buono</i>	1,05
Coeff. di piano	<i>secondo</i>	0,96
Coeff. di esposizione	<i>prevalente su strada</i>	1,00
Coeff. d'illuminazione	<i>normale</i>	1,00
Coeff. di disponibilità	<i>unità libera</i>	1,00

Coefficiente di differenziazione globale **K_t = 0,96**

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

V_m = V_{mu} x K_t x S = €/mq 500,00 x 0,96 x 100,00 mq = € 480,00 x 100 = € 48.000,00

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) quantificati in € 200,00, oltre a quelli presuntivamente stimati per la regolarizzazione edilizia (€ 2.500,00) e catastale (€

1.800,00) del bene.

Pertanto, il valore commerciale del bene è pari a € 43.500,00.

Infine, atteso che la presente valutazione è finalizzata alla vendita forzata del bene tramite asta giudiziaria, al valore commerciale sopra determinato dovrà applicarsi un ulteriore deprezzamento (determinato nella misura del 15%) che tenga conto delle oggettive differenze rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato, e ciò in considerazione dell'eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni del valore del bene



che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato immobiliare e/o deterioramento dell'immobile, ecc...

Pertanto, il valore del lotto da porre a base d'asta è pari a:

VALORE DEL LOTTO

Valore commerciale stimato dell'immobile	€ 43.500,00
Deprezzamento per vendita giudiziaria (- 15%)	- € 6.525,00

PREZZO A BASE D'ASTA € 36.975,00 in c.t. € 37.000,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile pignorato, costituente il lotto, è di titolarità dell'esecutato per la piena proprietà.

III. CONCLUSIONI

La presente relazione di stima è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo ed è trasmessa, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente, a quelli degli intervenuti e al custode giudiziario a mezzo posta elettronica certificata ed ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata a/r.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 19.04.2019

L'esperto stimatore
arch. Valentina Favalaro

