

SECONDO LOTTO**B) IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE SITO IN BALESTRATE
(PA) CONTRADA SETTEPANI, S.N.C., PIANO TERRA.****b) Identificazione dei dati catastali e confini.**

Attraverso le indagini e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, servizi catastali, ed attraverso la lettura del certificato notarile allegato agli atti, nonché dell'atto di vendita del 14/04/1994 in trascritto il 14/04/1994 ai n.ri 14246/10384, è stato accertato che il bene indicato nell'atto di pignoramento, consistente in un immobile ubicato al piano terra di contrada Settepani, in Balestrate (PA) e adibito a civile abitazione, risulta censito al N.C.E.U. di Balestrate (PA), Fg.8, part.lla 90000, sub.2, cat. A/2, classe 4, vani 5, con rendita catastale pari ad € 322,79.

Confina a Nord-Ovest con terreno adiacente; a Sud-Est con terreno adiacente; a Nord-Est con terreno adiacente e a Sud-Ovest con strada comunale.

c) Conformità dei dati catastali e planimetrie allo stato di fatto.

In seguito al sopralluogo del 29 Giugno 2018, effettuato nell'immobile sopra descritto, lo scrivente C.T.U. ha avuto modo di verificare:

- la conformità dei dati catastali, da cui si evince che la particella 90000, del Fg. 8, sub 2, ubicata in Balestrate (PA), contrada Settepani, piano terra, ed intestata al Sig. "A" proprietario per intero, risulta iscritta al N.C.E.U. di Balestrate (PA).

- la non corretta rappresentazione della planimetria dell'unità immobiliare, allo stato attuale dalla quale si evince, nonostante l'intestazione risulta ancora in la mancanza della rappresentazione grafica della veranda



adiacente al fabbricato; nonché la mancanza della rappresentazione grafica del box-garage con annesso vano ripostiglio ubicato al piano stradale. Pertanto, alla luce di quanto sopra descritto è necessaria una variazione planimetrica catastale redatta da un tecnico abilitato. Per cui si può riferire che i costi presunti per la "variazione planimetrica catastale" da consegnare con la procedura DOCFA all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio (catasto), vengono stimati in circa € 600,00 (euro-seicento/00) comprensivi di spese d'ufficio.

VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 20.05.47 Segue

Visura n.: T324140 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BALESTRATE (Codice: A592)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 8 Particella: 90000 Sub.: 2

INTESTATO

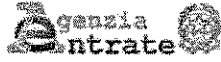
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 8	Particella 90000	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 4	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte*: 70 m ²	Rendita Euro 322,79	
1												Variazione del 09/11/2015 - Intervento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA SETTEPANI piano: 1 interno: 2 scala: A										
Annotazioni		di stato: costituzione anagrafe immobiliare integrata bonifica identificativi provvisori con riferimento catastale finito in sostituzione del prot. 11285 del 1981 progetto ras 2010										

Mappali Terenzi Correlati
Sezione - Foglio 8 - Particella 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 8	Particella 90000	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 4	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 322,79	
1												Variazione del 15/12/2010 protocollo n. PA0668988 in atti dal 15/12/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 52774.12010)
Indirizzo		CONTRADA SETTEPANI piano: 1 interno: 2 scala: A										
Annotazioni		di stato: costituzione anagrafe immobiliare integrata bonifica identificativi provvisori con riferimento catastale finito in sostituzione del prot. 11285 del 1981 progetto ras 2010										



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 20.05.47 Segue

Visura n.: T324140 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 15/12/2010

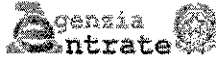
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
	PA0668988 in atti dal 15/12/2010 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 53774.1/2010) Identificativo dal 22/03/1994												
				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Tip.	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
1	P	11285	1981	Cens. Zona		A/2	4	5 vani	Catastale	Euro 322,79 L. 625.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/1994 in atti dal 03/04/1995 (n. 16429.1/1994)		
Indirizzo												CONTRADA SETTEPANI piano: T interno: 2 scala: A:	
Notifica												Paritita 10001880 Mod.58 5132	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Tip.	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
1	P	11285	1981	Cens. Zona		A/2	4	5 vani	Catastale	Euro 322,79 L. 625.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO		
Indirizzo												CONTRADA SETTEPANI piano: T interno: 2 scala: A:	
Notifica												Paritita 1000172 Mod.58 -	

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Tip.	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
1	P	11285	1981	Cens. Zona		A/2	4	5 vani	Catastale	L. 1.990	VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 20/10/1995 PROGETTO FINALIZZATO (n. 11285/1981)		
Indirizzo												CONTRADA SETTEPANI piano: T interno: 2 scala: A:	
Notifica												Paritita 1000172 Mod.58 -	



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 20.05.48 Segue

Visura n.: T324140 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/1981

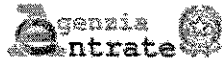
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Tip.	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
1	P	11285	1981	Cens. Zona		A/			Catastale		CONSTITUZIONE del 04/08/1981 in atti dal 30/06/1987 (n. 11285/1981)		
Indirizzo												CONTRADA SETTEPANI piano: T interno: 2 scala: A:	
Notifica												Paritita 1000172 Mod.58 -	

Situazione degli intestati dal 22/03/1994

DATI DERIVANTI DA											
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/1994 Valuta in atti dal 09/04/1995 Esperto n.: 39896 Rogante: MORREALE ALFREDO Sede: PARINICO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16429.1/1994)											

Situazione degli intestati dal 26/10/1983

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 20.05.48 Fine

Visura n.: T324140 Pag: 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).



d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Destinazione Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico l'immobile finora descritto non presenta alcuna incompatibilità con la destinazione di zona poiché ricade in una vasta area destinata dal P.R.G. a zona "C2" del Comune di Balestrate, regolato in base all'art. 13 delle vigenti norme di attuazione.

Art. 13

Zone C2/C2*

- 1. Comprende parti di territorio in parte interessate da radi insediamenti abitativi ma prive dei requisiti propri delle zone B di cui al D.I. 2 aprile 1968 n°1444.*
- 2. Per alcune di queste zone il piano prevede la redazione di una Prescrizione Esecutiva con i parametri urbanistici appresso specificati. Sugli edifici esistenti all'interno della Prescrizione Esecutiva è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.*
- 3. Le rimanenti aree sono quasi tutte dotate delle opere di urbanizzazione primaria (strade, rete fognante, rete idrica, e rete di illuminazione) e il PRG prevede in sede propria tutte le attrezzature da standard, pertanto, per lotti di terreno di limitata estensione può essere rilasciata concessione edilizia diretta per un unico edificio purchè siano esistenti o previste le urbanizzazioni primarie essenziali e la monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie. In tutti gli altri casi è necessario il piano di lottizzazione sempre con monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie.*
- 4. Sia per le concessioni edilizie che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:*
 - a) indice fondiario mc/mq 0,60 (nei piani di lottizzazione l'indice fondiario è riferito ad ogni singolo edificio e alle sue aree pertinenziali con l'esclusione delle parti comuni);*

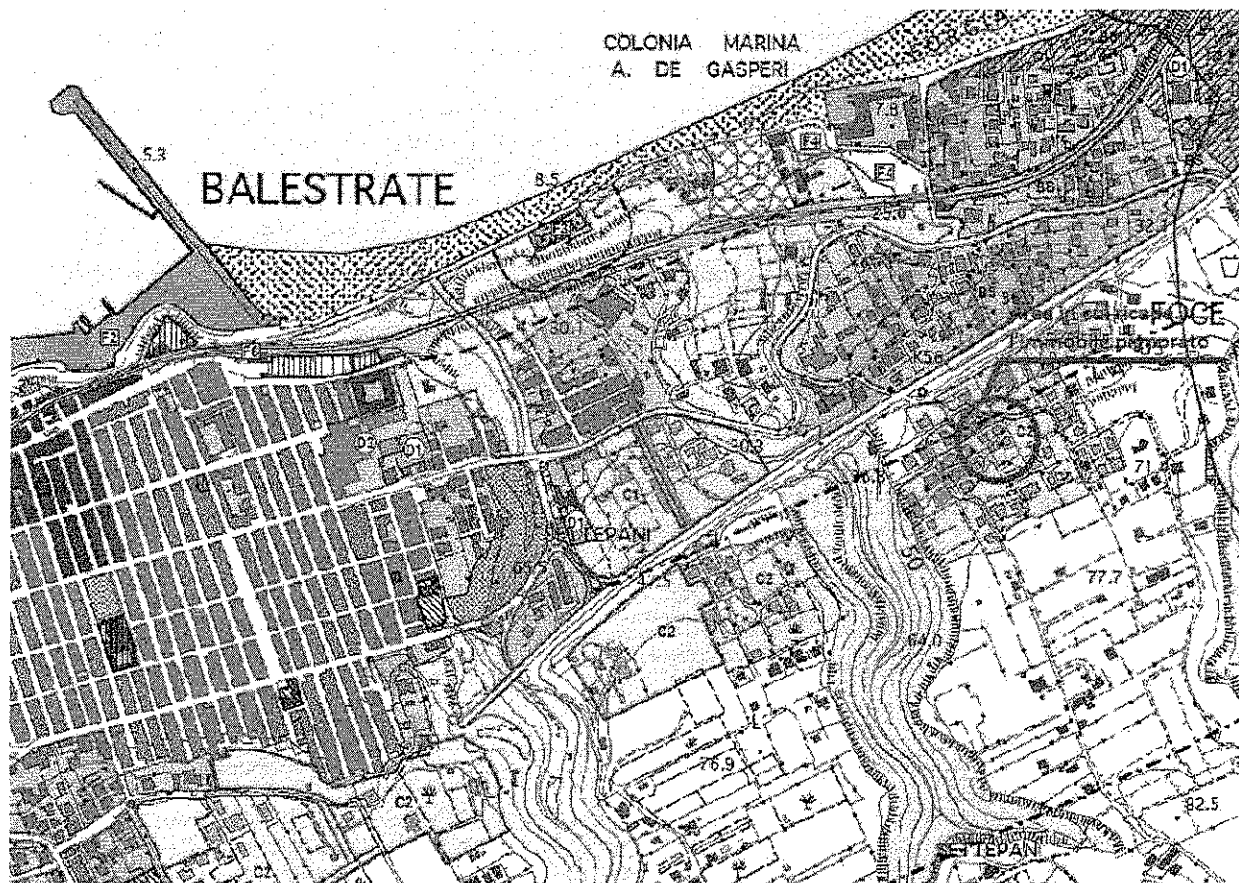


- b) altezza massima totale di ml. 7,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);
- c) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
- d) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
- e) non è consentito costruire in aderenza o a confine;
- f) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
- g) tipologia edilizia ammessa: case unifamiliari o bifamiliari;
- h) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque conforme a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dalle disposizioni normative vigenti.

5. Le porzioni di tali zone contraddistinte con il simbolo C2* sono soggette alle limitazioni PAI.

Prevalentemente il quartiere è ben lontano dalle attività pubbliche, artigianali e commerciali del centro cittadino.





Regolarità edilizia.

Abitabilità e agibilità.

L'intero fabbricato comprensivo di sottostante box-garage con annesso ripostiglio è stato costruito abusivamente. Per tale abuso venne presentata al Comune di Balestrate, da parte del _____ domanda di concessione in sanatoria in data 29.05.1986, prot. 3661, n.ro progressivo 00311421904, pagando un oblazione pari a £ 1.778.000 (€ 918,26) con ricevuta di c/c postale n.783 del 29.05.1986.

A tutt'oggi non risulta che siano stati pagati sia oneri di urbanizzazione che costo di costruzione.

Difformità.

Oggi l'immobile pignorato, così come descritto precedentemente, non risulta sanato. Inoltre è stata realizzata, adiacente al fabbricato una veranda in alluminio anodizzato e vetri con copertura prefabbricata del tipo onduline.

Per cui, per la realizzazione del fabbricato, non risulta che sia stata rilasciata dal Comune di Balestrate, alcuna concessione in sanatoria; così come non risulta, per la realizzazione della veranda, che sia stata presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Balestrate alcuna richiesta per sanare l'abuso.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra descritto, la parte relativa alle difformità individuate nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, relativo all'intero fabbricato e al box-garage con annesso ripostiglio potrebbero essere sanate attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, mentre per la veranda questa verrà sanata attraverso le disposizioni dell'art. 20, L.R. 04 del 16.04.2003.

Pertanto, alla luce di quanto accertato, e verificato che non è stato emesso alcun ordine di demolizione o di messa in pristino da parte dell'autorità competente, si procede con il calcolo dei costi connessi alla sanabilità delle difformità riscontrate.

Calcolo dei costi sulla sanabilità delle opere.

Si dà atto che le opere da sanare sono riferite: all'intero immobile pignorato (A), e alla veranda con infissi e vetri e relativa copertura in materiale prefabbricato del tipo onduline (B).

A) Fabbricato per la civile abitazione e box-garage con ripostiglio.

1) Differenza Oblazione per fabbricato: mq. 57,91 x € 12,91 = € 747,61



- 2) Oblazione per box-garage e ripostiglio: mq. 51,14 x € 12,91 = € 660,21.
- 3) Oneri di urbanizzazione fabbricato: mc. 409,60 x € 6,67 = € 2.732,00.
- 4) Oneri di urbanizzazione box-garage e ripostiglio: mc. 112,50 x 6,67 = € 750,37.
- 5) Costo di costruzione fabbricato: mq. 128,00 x € 178,70 = € 22.873,00.
- 6) Costo di costruzione box-garage e ripostiglio: mq. 51,14 x € 178,70 = € 9.138,70
- 7) Spese per relazione idoneità statica: € 700,00.
- 8) Certificazione per la sicurezza impianti: D.M. 37/2008 (ex 46/90): € 400,00.
- 9) Attestato di conformità energetica: € 200,00.
- 10) Pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale : € 600,00.

Dai conteggi effettuati può stabilirsi che le spese per la sanabilità delle opere relative al fabbricato pignorato risultano essere complessivamente pari ad € 38.800,00 (euro-trentottomila e ottocento) in c.t..

B) Veranda con infissi e vetri e copertura in materiale prefabbricato.

Vano veranda in muratura e vetri con tettoia chiusa in ampliamento al fabbricato.

Opera realizzata abusivamente: mq. 45,05

Costo dell'abuso: € 50,00 a mq.

Per cui:

45,05 x € 50,00 = € 2.252,00

Inoltre si avranno le seguenti spese:

- relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato: € 300,00

Risposta al quesito n°3:

"Redigere la relazione: a) elencando l'esatta individuazione del bene; b) breve descrizione complessiva e sintetica dei beni; c) lo stato di possesso degli immobili; d) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche a carico condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente; e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche a carico condominiale, che saranno cancellati; f) esistenza di attestato di conformità energetica".

RELAZIONE DI STIMA**a) Individuazione del bene.**

Come già individuato, il bene oggetto di pignoramento, ubicato in Balestrate (PA), contr.da Settepani, riguarda un immobile adibito a civile abitazione con annessa veranda e terrazzo oltre ad un garage con annesso ripostiglio.

Detto immobile è così composto:

- a piano terra da un vano garage con annesso vano ripostiglio;*
- a piano primo, raggiungibile percorrendo una scala esterna e successiva area di pertinenza con aiuole, da un vano ingresso-cucina; da tre camere da letto, di cui una matrimoniale; da un ripostiglio e da un w.c..*

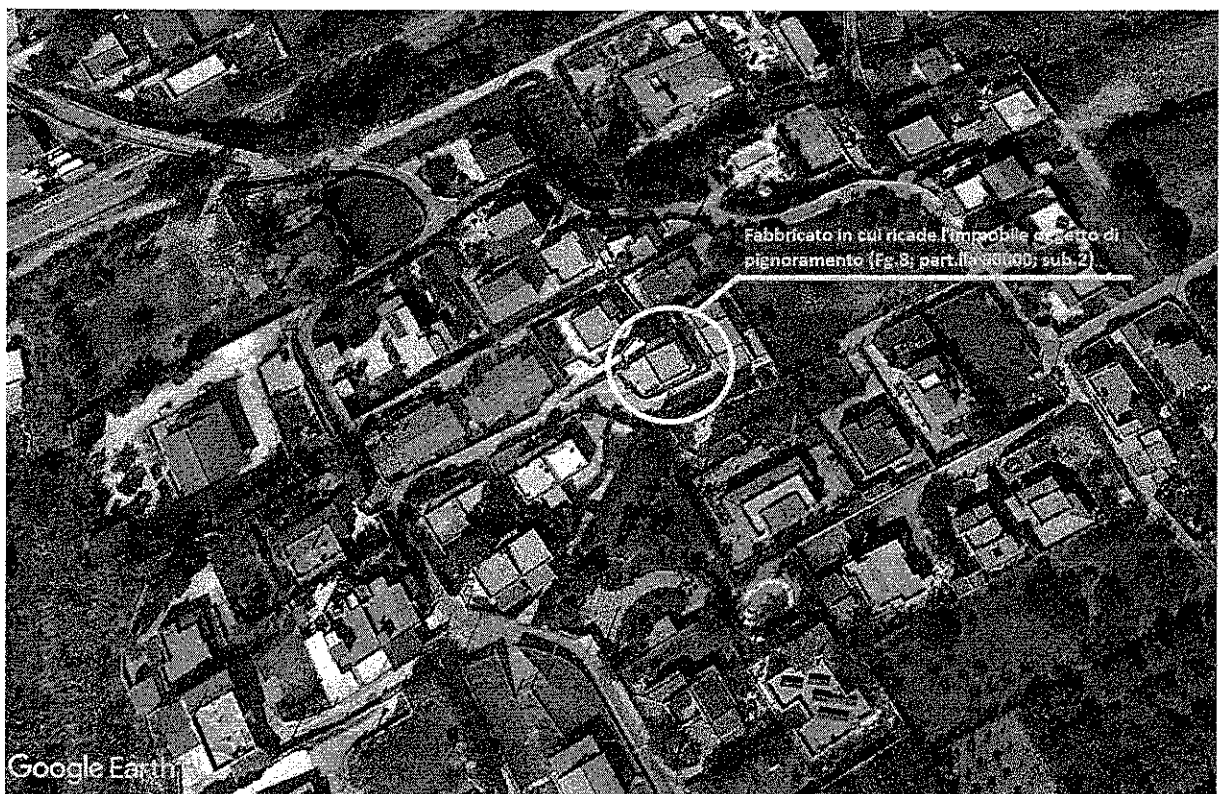
Adiacente ad esso insiste:

- una veranda con triplo accesso, due dall'esterno ed uno dall'immobile pignorato, realizzata con muretto alto un metro ed infisso in alluminio anodizzato e vetri, nonchè da copertura con lastre prefabbricate del tipo onduline;*
- un'ampia terrazza con protezione in muratura.*





VISTA SATELLITARE



b) Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.

Fabbricato

Il fabbricato, realizzato intorno al 1974, venne costruito con struttura portante in latero-cemento, tompagnatura esterna omogenea in blocchi di pietra tufacea, distribuito su un'unica elevazione fuori terra, oltre copertura piana.

L'accesso nell'immobile di cui all'atto di pignoramento, ubicato ad un livello di quota superiore rispetto al piano stradale avviene a mezzo di scala esterna privata delimitata per una parte da recinzione realizzata con elementi in laterizio, e per l'altra da pareti in muratura. L'accesso dall'esterno avviene per mezzo di un cancello in ferro.

Fornito di ampia terrazza, pavimentata con mattoni in ceramica e adeguato zoccoletto e delimitata da ringhiera in muratura, si presenta in discreto stato di conservazione, con prospetti rifiniti da materiale tipo livigni ed infissi finestrati in alluminio anodizzato e vetri con tapparelle scorrevoli in plastica.

Detto fabbricato venne acquistato nel 1994 dal debitore Sig. "A".

Tipologia e rivestimenti interni dell'immobile adibito a civile abitazione.

L'immobile è costituito prevalentemente da un unico piano con più pilastri suddiviso con tramezzi in muratura.

Tipologicamente è così composto:

-da un vano cucina; da tre vani letto di cui una matrimoniale; da un ripostiglio e da un w.c..

La pavimentazione è stata realizzata con ceramica decorata e zoccoletto.

Tutte le pareti sono state intonacate e pitturate a ducotone con colore bianco, mentre per il bagno le pareti sono state piastrellate per un'altezza pari a due metri, e la



successiva parte intonacate e pitturate con ducotone bianco.

I soffitti dei vani, che misurano dal pavimento ml 3,20, sono stati intonacati e pitturati con ducotone di colore bianco. Gli infissi interni sono stati realizzati in legno, mentre gli infissi esterni, dotati di tapparelle scorrevoli in plastica, sono stati realizzati in alluminio anodizzato e vetri.

Impianti

Nell'immobile esiste soltanto l'impianto idrico, fognante, ed elettrico, che sono stati realizzati tutti sottotraccia.

Non esiste impianto di riscaldamento e neanche quello di raffrescamento.

L'impianto elettrico, realizzato utilizzando fili unipolari di sezione adeguata, è di tipo residenziale, diviso in 2 circuiti (luce e prese) e protetti con interruttore magnetotermico. L'interruttore generale è del tipo differenziale con $I_d=0,03$ A, aderente alla norma CEI 64-8 e alla ex legge 46/90, ora D.M. 37/08.

L'impianto fognante risulta attualmente allacciato allo scarico comunale.

Le dichiarazioni di conformità a regola d'arte (ex legge 46/90) non risultano agli atti, né presentate su richiesta.

Osservazioni del CTU.

Il fabbricato in oggetto possiede una pertinenza costituita da un vano adibito a garage con annesso ripostiglio il cui accesso, ubicato a livello del piano stradale, avviene tramite porta esterna basculante con adiacente passaggio laterale.

La pavimentazione e le pareti non risultano rifinite con materiali da rivestimento.

I soffitti dei vani, che misurano dal pavimento ml 2,20, non risultano intonacati e pitturati. Tra gli impianti esiste soltanto quello elettrico.



Accessibilità

L'immobile pignorato, non gode di tutti i privilegi e comodità essendo inserito nella delimitazione di un'area periferica distante rispetto al centro residenziale cittadino.

L'ubicazione rispetto al contesto circostante non offre all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi limitrofi.

Dati tecnici

Complessivamente è stata calcolata una superficie commerciale pari a mq. 128,00; una superficie utile pari a mq. 115,87; una superficie non residenziale pari a mq. 39,26 ed una volumetria pari a mc. 665,99.

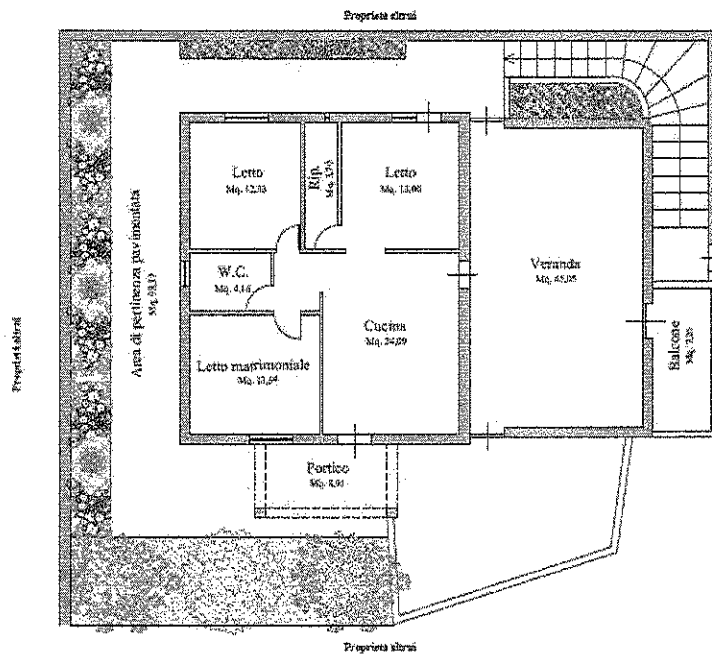
Tali misurazioni vengono così distinte:

VANO	SUPERFICI E UTILE	SUPERFICIE NON RESIDENZ.	SUPERFICIE TOTALE	VOLUME	ALTEZZA INTERPIANO
INGRESSO CUCINA	mq. 24,09	-----	-----	-----	ml. 3,20
LETTO SINGOLO	mq. 12,33	-----	-----	-----	ml. 3,20
LETTO SINGOLO	mq. 13,00	-----	-----	-----	ml. 3,20
LETTO MATRIMONIALE	mq. 13,54	-----	-----	-----	ml. 3,20
RIPOSTIGLIO	mq. 3,70	-----	-----	-----	ml. 3,20
W.C.	mq. 4,16	-----	-----	-----	ml. 3,20
SOMMANO	mq. 115,87	-----	mq. 128,00	mc. 409,60	ml. 3,20
VERANDA	mq. 45,05	-----	mq. 50,49	mc. 143,89	ml. 2,85



BALCONE	-----	mq. 7,26	-----	-----	-----
PORTICO	-----	mq. 8,91	-----	-----	ml.2,40
AIUOLE	-----	mq. 50,63	-----	-----	-----
AREA DI PERTINENZA PAVIMENTATA	-----	mq. 98,37	-----	-----	-----
GARAGE CON RIPOSTIGLIO	-----	mq. 39,26	mq. 51,14	mc. 112,50	ml. 2,20

PIANTA STATO ATTUALE

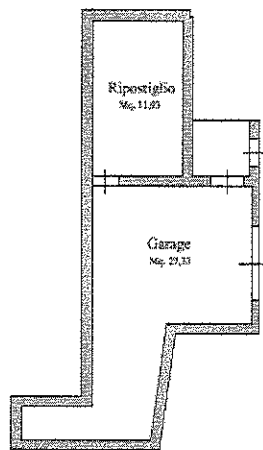


Superficie totale: mq. 128,00 + mq. 50,49
 Superficie utile: mq. 115,87 + mq. 45,66
 Superficie non residenziale: mq. 204,43
 Altezza interplaneti: mt. 3,20 + 2,90
 Volume: mc. 469,60 + mc. 146,42



COMUNE DI BALESTRATE (PA) - C.DA SETTEPANI - PIANO UNICO
 FG. 8 - PART.LLA 90000 - SUB.2





Superficie totale: mq. 31,14
 Superficie utile: mq. 39,26
 Altezza interpiano: ml. 2,20
 Volume: mc. 112,50

COMUNE DI BALESTRATE (PA) - C.DA SETTEPANI - PIANO GARAGE

c) Stato di possesso dell' immobile.

Il bene, oggetto della presente esecuzione immobiliare, oggi risulta di proprietà esclusiva della ditta A, in ragione di piena proprietà.

- Con atto di compravendita, rogato in data 14.04.1994,

e trascritto il

14.4.1994 ai n.ri 14246/10384; il Sig. "A" (vedi allegato "Introduzione"), nato a

, ha acquistato dal Sig. _____ nato a _____

un appartamento in Balestrate, c.da Settepani, piano terra, scheda 11285/81.

- Con atto di permuta a rogito notaio Morreale del 28.10.1983, trascritto il

25.11.1983, ai n.ri 43616/35932

... i, fabbricato terrano con area libera soprastante in Balestrate, contrada Settepani, con terreno circostante di mq. 404 con locale adibito a garage, attiguo al fabbricato, in corso di catastazione.


Al momento del sopralluogo l'immobile risultava detenuto, per uso abitativo, dal Sig. "A", attuale debitore.

d) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche a carico condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

Dai sopralluoghi e dalle visure effettuate, dai documenti esaminati, non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente. Relativamente all'esistenza dei contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile, non esistono vincoli dal punto di vista storico-architettonico.

e) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche a carico condominiale, che saranno cancellati.

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente ad esclusione di:

- pignoramento immobiliare trascritto il 05.02.2004 ai nn.ri 4975/3627 a favore di 
- estensione del pignoramento immobiliare trascritto il 12.05.2017 ai nn.ri 17570/13375 a favore di Condominio di via Orsa Maggiore, 10.

f) Esistenza di attestato di conformità energetica.

Con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005, modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia, per l'immobile pignorato non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Pertanto, si dovrà provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il cui costo presumibile è pari ad € 200,00 (euro-duecento/00).

Risposta al quesito n°4:

"a) indicazione di eventuali dotazioni condominiali; b) valutazione dei lotti indicando i criteri di stima utilizzati, e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; c) indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, se comodamente divisibile, se sia probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa, e identità dei comproprietari se diversi da quelli avvisati dal creditore, ex.art. 599 c.p.c."

a) Dotazioni condominiali.

Per il bene oggetto di trattazione non vi sono dotazioni condominiali.

b) Valutazione dei lotti indicando i criteri di stima utilizzati, e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Esaurita la parte descrittiva, si procede con la valutazione del fabbricato sottoposto ad esecuzione, con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, premettendo che la scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che questa si prefigge, dalle caratteristiche del bene da stimare e dalla variabilità del

mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto. Cosicché il criterio di stima seguito dal sottoscritto, per la determinazione del valore in comune commercio dell'unità immobiliare pignorata ed avanti descritta, è quello sintetico-comparativo, con ricerca del valore commerciale a superficie coperta e con ricerca del valore a reddito presunto.

Il mercato immobiliare nella periferia di Palermo non risulta molto attivo per le vendite di tipologie edilizie analoghe al bene di riferimento, pertanto ci si è serviti dei valori di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, e di alcuni elementi di riscontro (quali borsini immobiliari e pubblicazioni sul web) di vendite immobiliari per beni simili a quello oggetto di pignoramento situate nella stessa zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: BALESTRATE

Fascia/zona: Periferica/ZONE DI 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	550	800	L	1,6	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	710	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	490	700	L	2,1	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,2	2,9	L

RICERCA DEL VALORE COMMERCIALE.

Esaminati così i valori di mercato riscontrati, per l'immobile pignorato (magazzino) è emerso un valore medio per metro quadrato di superficie pari a € 700,00, riferito alla data attuale, considerando che l'immobile, facente parte di un fabbricato finito di costruire intorno al 1980, si trova in mediocre stato di conservazione, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare di Balestrate.

Essendo la superficie commerciale complessiva dell'immobile pari a (Superficie utile + la superficie dei muri perimetrali + il 60% della superficie della veranda + il 25% della superficie del balcone + il 10% della superficie delle aiuole ed aree di pertinenza + 35% della superficie del portico + 50% del garage con annesso ripostiglio) si ha:

Superficie commerciale = mq. 203,67 in c.t.

Mq. 203,68 x € 700,00 (valore attuale al mq.) = € 142.576.000,00 (valore

commerciale dell'immobile).

Il valore dell'unità immobiliare per cui è causa, attraverso la ricerca commerciale, risulta essere alla data attuale, pari a € 142.500,00 in ct.

RICERCA DEL VALORE A REDDITO PRESUNTO.

Per verificare il risultato ottenuto con la stima sintetica con ricerca per valore commerciale si procede tramite la stima del valore di mercato con il procedimento analitico per capitalizzazione al netto dei redditi, dove:

V (Valore di mercato) = Rn/r (Reddito netto/saggio di capitalizzazione netto).

Questo procedimento di stima avviene seguendo cinque passaggi operativi:

Stima del reddito lordo ordinario;

Stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;

Stima del saggio di capitalizzazione ordinario;

Formulazione del giudizio di stima.

Stima del reddito lordo ordinario.

Il mercato immobiliare del territorio periferico di Balestrate attualmente non risulta attivo per gli affitti di tipologie edilizie analoghe al bene di riferimento, pertanto ci si è serviti dei valori dei canoni di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio, nonché degli elementi di riscontro (quali borsini immobiliari e pubblicazioni sul web di affitti immobiliari).

Il valore per la stima del reddito lordo annuale preso in considerazione è quello medio di € 1,80 al mq.*mese, tenendo conto delle discrete condizioni dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare di Balestrate.

Mq. 221,72 in c.t. (superf. convenzionale) x € 1,80 = € 399,09.



Per cui:

Fitto mensile: € 400,00 in c.t.

Fitto annuo: € 400,00 x 12 = € 4.800,00.

Spese in detrazione – Reddito netto.

Deducendo per manutenzione, insolvenze, tasse, imprevisti, ecc.; il 10% di € 4.800,00 si ha un reddito netto annuo di € 4.320,00 in c.t..

Stima del saggio di Capitalizzazione medio ordinario.

Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i locali ad uso magazzino oscilla tra il 2,5% e il 3,5%, per cui nella fattispecie è stato considerato un tasso pari al 3,0%.

Formulazione del giudizio di stima.

Vmercato = Reddito netto annuale / saggio di capitalizzazione:

$4.320,00 : 0,030 = € 144.000,00$ (V/mercato).

Il valore di mercato del fabbricato per cui è causa, attraverso la ricerca del valore a reddito presunto, risulta essere alla data attuale, pari a € 144.000,00 in ct.

Giudizio di stima.

Gli esiti dei due procedimenti convergono. E' possibile stimare il più probabile valore di mercato del bene come media dei due valori ottenuti.

-Procedimento sintetico = € 142.500,00

-Procedimento analitico = € 144.000,00

Pertanto, mediando i dei due valori così ottenuti si ha:

$€ 142.500,00 + € 144.000,00 = € 286.500,00 : 2 = € 143.000,00$ in c.t. (valore di



mercato del bene pignorato).

Conclusioni:

Si può pertanto concludere che il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, in condizioni di normale conformità urbanistica ed edilizia vigente, costituito da un immobile adibito a civile abitazione, con sottostante box-garage e annesso ripostiglio, sito in territorio di Balestrate (PA), contrada Settepani, in N.C.E.U. di Palermo, Fg.8, part.lla 90000, sub. 2, intestato al Sig."A", in ragione di piena proprietà è pari, complessivamente, ad € 143.000,00 (euro-centoquarantatremila/00).

c) Indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, se comodamente divisibile, se sia probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa, ed identità dei comproprietari se diversi da quelli avvisati dal creditore, ex. art. 599 c.p.c.

Il bene pignorato, consistente in un immobile destinato a residenza civile, ed ubicato in Balestrate (PA), contrada Settepani, catastalmente iscritto al N.C.E.U. di Balestrate, Fg.8, part.lla 90000, sub. 2, appartiene per intero alla ditta "A".

Trattandosi di Esecuzione Immobiliare rivolta al solo debitore "A", la valutazione della quota di propria pertinenza è pari all'intero importo e cioè pari ad € 143.000,000 (euro-centoquarantatremila/00).

