

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedure esecutive riunite:
R.G.Es. n° 481/12 e R.G.Es. n° 521/12

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Vincenzo Liotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE GENERALE

Consulente: dott. Ing. Giovanni Sclafani

INDICE

1. PREMESSA	1
2. ESAME DEGLI ATTI	1
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI E SOPRALLUOGO	2
3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI	4
3.3 SOPRALLUOGO	6

ALLEGATI

1. Decreto di nomina
 Verbale di giuramento
 Riunione parziale del 28/01/2013
 Riunione parziale del 27/03/2014
 Parziale improseguibilità dell'esecuzione del 04/11/2014
2. Comunicazioni operazioni peritali
 Verbale di sopralluogo del 22/02/2013
 Verbale di sopralluogo del 10/12/2013
 Verbale di sopralluogo del 10/03/2014
 Verbale di sopralluogo del 11/03/2014

NEI FASCICOLI DEI LOTTI

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI	
4.1 CONFORMITÀ DATI CATASTALI E PLANIMETRE ALLO STATO DI FATTO	
4.2 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
4.3 ACCESSI E CONFINI	
4.4 PERTINENZE E ACCESSORI	
4.5 DOTAZIONI CONDOMINIALI	
4.6 DESCRIZIONE	
4.7 STATO DI CONSERVAZIONE	
4.8 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA	
4.9 STATO DI POSSESSO	
4.10 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
4.11 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	
4.12 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	
4.13 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO	
4.14 SUPERFICIE	
4.15 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ	
4.16 STIMA	
5. SCHEDA RIASSUNTIVA	

ALLEGATI

1. PREMESSA

Con decreto del 14/11/12 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Liotta ha nominato il sottoscritto Ing. Giovanni Sclafani quale esperto per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.Es. n° 481/12, fissandone la comparizione all'udienza del 08/01/2013. In tale data il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ricevendo mandato a rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento (All. 1).

In data 19/03/2013 al sottoscritto inoltre veniva notificata la disposizione del Giudice dell'Esecuzione di riunione parziale del procedimento R.G.Es. n° 521/12 al procedimento R.G.Es. n° 481/12 (All. 1) per i soli immobili in comune.

A tali immobili, all'udienza del 27/03/2014, si aggiungeva un ulteriore immobile di cui al punto 9 del paragrafo 3.1. della presente relazione.

2. ESAME DEGLI ATTI

QUESITO PUNTO 1

Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica - ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti

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

Relativi alla procedura R.G.Es. n. 481/12

- Atto di precetto notificato il 10/05/2012;
- Atto di pignoramento immobiliare del 24/06/2012 e notificato mediante deposito presso la Casa Comunale di Palermo ai sensi dell'art. 140 c.p.c.;
- Nota di trascrizione del 02/07/2012 ai numeri R.G. 30682 e R.P. 24765;
- Istanza di vendita del 06/09/2012;

- Relazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipo-catastali del 24/10/2012
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., notificato il 02/11/2012;
- Atto d'intervento da parte di **(E)** del 26/06/2013

Relativi alla procedura R.G.Es. n. 521/12

- Atto di precetto notificato il 04/05/2012 mediante deposito presso la Casa Comunale ai sensi dell'art. 140 c.p.c.;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 26/06/2012 mediante deposito presso la Casa Comunale ai sensi dell'art. 140 c.p.c.;
- Nota di trascrizione del 19/07/2012 ai numeri R.G. 33589 e R.P. 26947;
- Certificazioni ipo-catastali;
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;
- Atto d'intervento da parte di **(F)** del 01/07/2013
- Istanza di riunione parziale del 02/01/2013 della procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 521/12 alla procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 481/12.

La documentazione presentata dai creditori è completa ed idonea. Sia le certificazioni ipo-catastali dell'unità immobiliare sia la relazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipo-catastali dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1 della legge 03/08/1998 n. 302 che sostituisce l'art. 567, comma 2, c.p.c., ricostruiscono la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio precedente la trascrizione degli atti di pignoramento.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI

QUESITO PUNTO 2 - lett. a) , c) e d)

Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

- a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*
- b) omissis...*
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti*

catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
d) *ad accertare – al fine di "allineare" i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l. 122/10 – la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante)*

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento sono:

1. Negozio sito in Villabate (PA), Via Tenente Ferrito n° 10, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 1.
2. Magazzino sito in Villabate (PA), Via Giotto n° 3, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 2 unita di fatto alla u.i. del foglio 4, particella 1173, sub 1.
3. Magazzino sito in Villabate (PA), Via Giotto n° 3, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 3.
4. Appartamento sito in Villabate (PA), Via Tenente Ferrito n° 8, posto al primo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 5.
5. Appartamento sito in Villabate (PA), Via Tenente Ferrito n° 8, posto al secondo e terzo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 8.
6. Magazzino sito in Villabate (PA), Via Nunzio Morello snc, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, particella 5375, sub 1.
7. Appartamento sito in Villabate (PA), Via Nunzio Morello snc, posto al piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, particella 5375, sub 3.
8. Appartamento sito in Villabate (PA), Via Nunzio Morello snc, posto al piano secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, particella 5375, sub 4.

9. Appartamento sito in Villabate (PA), Via Tenente Ferrito n° 8, posto al secondo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1172, sub 12.

Quest'ultimo è stato pignorato nella sola procedura R.G.Es. 521/12 e risulta di fatto unito a quello del punto 4.

Il sottoscritto ha acquisito preliminarmente, presso l'Ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, le visure degli immobili indicati nella nota di trascrizione nonché le relative planimetrie e i mappali catastali (All. 1 dei rispettivi Lotti).

E' stata riscontrata una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali per tutti gli immobili ad eccezione di quelli identificati al punto 2 e al punto 8. Per tali immobili dagli accertamenti effettuati è emerso che, come ampiamente dettagliato nelle istanze depositate dallo scrivente del 05/05/2014 e del 19/05/2014, gli stessi insistono su aree di proprietà aliena.

Per quanto sopra, il Giudice dell'Esecuzione, con il provvedimento del 04/11/2014 (All. 1), ha dichiarato la parziale improseguibilità dell'esecuzione con limitato riguardo ai suddetti immobili.

3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Sono costituiti sette lotti per la vendita:

LOTTO A Negozio sito in Villabate (PA), Via Tenente Ferrito n° 10, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 1, categoria C/1, classe, consistenza e rendita da rideterminare.

LOTTO B Magazzino sito in Villabate (PA), Via Giotto n° 3, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 78 m², rendita € 157,11.

LOTTO C Appartamento sito in Villabate (PA), Via Tenente Ferrito n° 8, posto al

primo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, rendita € 991,60.

LOTTO D Appartamento sito in Villabate (PA), Via Tenente Ferrito n° 8, posto al secondo e terzo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 4, particella 1173, sub 8, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, rendita € 1.074,23.

LOTTO E Magazzino sito in Villabate (PA), Via Nunzio Morello snc, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, particella 5375, sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 50 m², rendita € 100,71.

LOTTO F Appartamento sito in Villabate (PA), Via Nunzio Morello snc, posto al piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, particella 5375, sub 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

LOTTO G Appartamento sito in Villabate (PA), Via Nunzio Morello snc, posto al piano secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3, particella 5375, sub 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

3.3 SOPRALLUOGO

Premesso che il sottoscritto

- comunicava con raccomandate A/R all'esecutato e all'avvocato procedente ed intervenuto che in data 22/02/2013 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati (All.2),
- che le raccomandate sono rimaste in giacenza fino al 22/02/2013 presso lo sportello del centro postale di Villabate,
- che in data 22/02/2013 recatosi presso l'immobile non ha potuto accedere per assenza degli esecutati (All.2)
- che ha presentato istanza al giudice per la nomina di un custode giudiziario per l'accesso agli immobili

- che con il custode giudiziario si è proceduto a prendere visione dei beni pignorati nelle date di seguito riportate :

- 10/12/2013 LOTTO A;
- 10/03/2014 LOTTO B, LOTTO G, LOTTO E, LOTTO D;
- 11/03/2014 LOTTO F, LOTTO C.

In tali date, il sottoscritto, ha preso appunti in fogli separati, ha provveduto al rilievo dei beni in esame confrontandoli con le relative planimetrie catastali, ha redatto appositi verbali (All. 2) ed effettuato i rilievi fotografici degli interni e degli esterni (All. 2 dei rispettivi Lotti).

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

QUESITO PUNTO 3 – lett. a) (parziale)

Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo; ... omissis ...;*

Si rimanda alla lettura dei relativi fascicoli.

Palermo, 21/11/2014

In fede

Ing. Giovanni Sclafani

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedure esecutive riunite:
R.G.Es. n° 481/12 e R.G.Es. n° 521/12

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Vincenzo Liotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO D

Consulente: dott. Ing. Giovanni Sclafani

INDICE - LOTTO D

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO D	1
4.1 CONFORMITÀ DATI CATASTALI E PLANIMETRE ALLO STATO DI FATTO	1
4.2 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
4.3 ACCESSI E CONFINI	2
4.4 PERTINENZE E ACCESSORI	2
4.5 DOTAZIONI CONDOMINIALI	2
4.6 DESCRIZIONE	3
4.7 STATO DI CONSERVAZIONE	4
4.8 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA	4
4.9 STATO DI POSSESSO	4
4.10 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	5
4.11 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	5
4.12 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	6
4.13 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO	8
4.14 SUPERFICIE	9
4.15 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ	9
4.16 STIMA	10
5. SCHEDA RIASSUNTIVA	11

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO 1 - VISURE E PLANIMETRIE

ALLEGATO 2 - RILIEVI FOTOGRAFICI

ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO D

4.1 CONFORMITÀ DATI CATASTALI E PLANIMETRIE ALLO STATO DI FATTO

QUESITO PUNTO 2 - lett. d)

Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

- a) omissis...*
- b) omissis...*
- c) omissis...*
- d) ad accertare – al fine di "allineare" i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l. 122/10 – la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante)*

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile (All. 1) consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni.

In particolare nel salone doppio sono stati eliminati gli ingressi preesistenti, aperti nuovi ingressi su un corridoio laterale e realizzate altre due stanze e un camerino.

Le ulteriori difformità come la forma e la dimensione del fabbricato, sono verosimilmente da addebitare ad un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale.

È stata pertanto redatta una nuova planimetria dell'immobile (All. 1) che tiene conto della **necessaria separazione tra l'immobile oggetto della presente relazione (foglio 4 particella 1173 sub 8) e l'immobile di proprietà aliena (foglio 4 particella 1172 sub 12) ad oggi di fatto uniti.**

QUESITO PUNTO 3 – lett. a) (parziale)

Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo; ... omissis ...;*

4.2 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il LOTTO D è costituito dall'immobile di civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Villabate, come da visura (All. 1), al foglio 4 particella 1173 sub 8 come da tabella

FOGLIO:	PARTICELLA	SUB	ZONA
4	1173	8	
CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
A/2	3	13 vani	€ 991,60

e risulta intestato in piena proprietà all'esecutato **(A)**.

4.3 ACCESSI E CONFINI

All'immobile si accede salendo due rampe di scale dall'androne di Via Tenente Ferrito n° 8. L'immobile confina a Nord con altra proprietà aliena complanare, a Sud con Via Giotto, a Est con Via Giovanni Gentile e a Ovest con via Tenente Ferrito.

4.4 PERTINENZE E ACCESSORI

L'immobile possiede come pertinenze e accessori il terrazzo coperto, i balconi e salendo al terzo piano dalla scala condominiale i due locali di sgombero con bagno e il lastrico solare.

QUESITO PUNTO 4 – lett. a)

Provveda inoltre l'esperto:

- a) all'individuazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).*

4.5 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali.

QUESITO PUNTO 3 – lett. b)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti in comune, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona.*

4.6 DESCRIZIONE

L'immobile di civile abitazione è ubicato al secondo e terzo piano, dell'edificio sito in via Tenente Ferrito n° 8 a Villabate (PA) ed è composto da dodici vani e accessori. Il fabbricato con pianta regolare si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, ha struttura portante in cemento armato e tetto piano. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e i balconi, con mensola in cemento armato, sono dotati di parapetto in ferro e vetro. Gli infissi degli appartamenti si presentano in legno e vetro. Tutti i piani sono destinati ad abitazioni ad esclusione del piano terra che è adibito a magazzini e negozi. L'esterno del fabbricato necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria con particolare riguardo a tutti gli elementi aggettanti. L'immobile in particolare presenta un elevato stato di degrado dei balconi, con distacco in più punti dell'intonaco e del laterizio e l'esposizione dei ferri di armatura. L'accesso all'immobile avviene salendo le scale dell'androne di Via Tenente Ferrito n° 8 da una porta anti intrusione. L'immobile comprende un salone, uno studio, due cucine, due ripostigli, due bagni, tre camere da letto e un ampio terrazzo. Alle pertinenze si accede dalla scala condominiale che conduce ai due locali di sgombero e al wc. In questi ultimi ambienti lo stato di degrado del solaio sovrastante è particolarmente evidente, le infiltrazioni d'acqua e la metodologia costruttiva hanno contribuito all'ossidazione dei ferri di armatura e il conseguente "sfondellamento" delle pignatte.

La pavimentazione è con piastrelle di marmo-cemento, mentre i bagni e le cucine sono rivestiti con piastrelle di ceramica sia nel pavimento che nelle pareti fino ad un'altezza di circa 180 cm. Le pareti sono rivestite in alcuni ambienti con carta da parati mentre in altre con in intonaco tinteggiato con idropittura. Le porte interne

ove presenti sono in legno così come gli infissi mono vetro. Gli oscuramenti sono costituiti da serrande e da serrande con scuri per le camere da letto. E' presente l'impianto elettrico per quanto lo stesso non risulti a norma. Infine l'impianto fognario è allacciato alla rete idrica comunale.

4.7 STATO DI CONSERVAZIONE

Complessivamente l'immobile è in un sufficiente stato di conservazione.

4.8 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è sito a Villabate, in una zona centrale della città, caratterizzata da costruzioni ad uso prevalentemente residenziale. Nella zona inoltre sono presenti tutti i servizi primari e secondari.

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A", con destinazione urbanistica di strutture appartenenti a "tessuti urbani di valore storico ambientale".

QUESITO PUNTO 3 – lett. c)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

4.9 STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà di **(A)** per l'intero e non risulta occupato.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dagli accertamenti ipotecari (All. 3) si rileva che l'intera palazzina di cui fa parte l'immobile è stata edificata sui terreni provieniti dagli atti di compravendita, redatti a Palermo:

- il 3/04/1969 e trascritto il 10/04/1969 ai nn. 12072/9946

- il 31/05/1969 e trascritto il 20/06/1969 ai nn. 22359/17635

con i quali **(A)** acquisisce la piena ed esclusiva proprietà dei terreni che in seguito ha edificato. Il fabbricato è stato edificato sui terreni rappresentati dalle particelle 908/b e 908/c, le quali hanno rispettivamente assunto il numero 1169 e 1041. Successivamente, la particella 1169 a seguito del frazionamento n. 192.1/1995 è stata divisa nelle particelle 1169/a e 1169/b che a seguito delle denunce di cambiamento n. 1156/1995 del 21/03/1995 e n. 3177 del 7/07/1995 e della variazione geometrica di protocollo n. 1156.2/1995, ha generato, con la particella 1041, la particella 1173 del foglio 4 (All. 3).

QUESITO PUNTO 3 – lett. d) e e)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

- d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno opponibili all'acquirente.*

4.10 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non essendosi costituito alcun condominio, sull'immobile non gravano oneri di natura condominiale.

Dagli atti consultati presso il Comune di Villabate e dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A" ed è soggetto alle prescrizioni previste in base al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (adottato con delibera commissariale n° 22 del 06/03/2012) (All. 3).

4.11 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione agli atti è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 29/12/2009 ai nn. 97042/16824 a favore di **(C)** contro **(A)** e **(B)** quali terzi datori di ipoteca sopra, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, per il montante di € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 per capitale.
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 21/10/2011 ai nn. 50033/7633 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 29/09/2001 a favore di **(D)** contro **(A)** e contro **(B)** sopra, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione, per il montante di € 130.000,00 di cui 111.959,94 per capitale.
- Pignoramento trascritto il 19/07/2012 ai nn. 33589/26947 a favore di **(D)** contro **(A)** e contro **(B)** sopra, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente relazione.

QUESITO PUNTO 2 - lett. b)

Provveda,... omissis:

- b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.*

QUESITO PUNTO 3 - lett. a) (parziale)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

- a) *per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

4.12 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto del pignoramento ricade nelle zone territoriali indicate al § 4.8.

L'immobile è stato edificato alla fine degli anni '60 e ha successivamente subito ampliamenti per i quali, vista la domanda di condono edilizio n. 11620 del 30/12/1986, è stata concessa la concessione in sanatoria n. 1 del 13/01/2000 dal Comune di Villabate (All. 3).

Le opere oggetto della concessione in sanatoria interessano l'intero stabile e consistono nell'ampliamento e nella diversa distribuzione interna di un piano terra, del piano primo (assentiti parzialmente in data 11/09/1967) e del piano secondo (assentiti parzialmente in data 25/07/1968) e nella sopraelevazione di un piano terzo realizzato in assenza di licenza o concessione edilizia.

Non risultano presentate domande di rilascio del certificato di abitabilità.

In riferimento a quanto già indicato al § 4.1, sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile consistenti nel frazionamento del salotto in più ambienti. Per quanto attiene alle precedenti difformità, dalle ricerche compiute presso il Comune di Villabate, Settore Edilizia Privata, non risultano presentate comunicazioni per le variazioni effettuate; tali difformità sono soggette all'art. 26 L. 47/85, così come sostituito dall'art. 9 L.R. 37/85. Per la pratica di omessa Comunicazione Opere Interne e per redigere e presentare una nuova planimetria catastale occorre rivolgersi ad un tecnico (ingegnere, architetto, geometra o altro perito abilitato) per il quale si prevede una spesa di circa € 1.200,00, comprensivi di tasse e sanzioni.

Per quanto attiene alla necessaria separazione tra l'immobile oggetto della presente relazione (foglio 4 particella 1173 sub 8) e l'immobile in ditta a proprietà aliena ad oggi di fatto unito (foglio 4 particella 1172 sub 12) occorre prevedere una spesa di 2.500,00 € per elevare il tramezzo di separazione tra i due immobili e realizzare un nuovo ingresso sul pianerottolo della scala condominiale.

Inoltre l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica che può essere rilasciato da un tecnico abilitato per un compenso di € 300,00.

QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)

Provveda inoltre l'esperto:

- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
- c) Ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.).*

4.13 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

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

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (All. 3). L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti a immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Tali valori sono stati in seguito confrontati con i valori di mercato d'immobili simili a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "*valore unitario lordo*" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene oggetto della stima, rispetto a immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla base di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (All. 3), si ritiene equo applicare il valore unitario lordo di 850,00 €/m².

Lo scostamento del valore unitario lordo tra quello applicato e quello proposto dall'Osservatorio Mercato Immobiliare trova giustificazione nella necessità di

ragguagliare la condizione di vetustà dell'immobile alla condizione degli immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

4.14 SUPERFICIE

La superficie commerciale dell'abitazione, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta così distinta:

appartamento:	237,00 m ²
terrazza coperta:	44,00 m ²
balconi:	52,27 m ²
locali di sgombero:	37,50 m ²
lastrico solare:	295,00 m ²

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze occorre utilizzare i seguenti coefficienti di ponderazione:

- pari a 30% fino a 25 m² e 10% per la quota eccedente 25 m² per il terrazzo coperto e i balconi, da cui $25,00 \times 0,3 + (44,00 + 52,27 - 25,00) \times 0,1 = 14,63 \text{ m}^2$
- pari a 15% fino a 25 m² e 5% per la quota eccedente 25 m² per lastrico solare, da cui $25,00 \times 0,15 + (295,00 - 25,00) \times 0,05 = 17,25 \text{ m}^2$
- pari al 25% per i locali di sgombero, da cui $37,50 \times 0,25 = 9,31 \text{ m}^2$

Pertanto la superficie commerciale complessiva arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98): $15,00 \text{ m}^2 + 18,00 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 + 237,00 \text{ m}^2 = 280,00 \text{ m}^2$.

4.15 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per l'intero indiviso di proprietà di **(A)**.

L'immobile viste le dimensioni totali e la distribuzione degli spazi interni è divisibile in più unità immobiliari.

4.16 STIMA

Valore unitario lordo: 850,00 €/m²

Superficie commerciale: 280,00 m²

Valutazione dell'immobile: 850,00 x 280,00 = € 238.000,00

Al valore totale dell'immobile devono essere decurtate le spese che necessitano per la regolarizzazione di cui al § 4.12 per complessivi € 4.000,00.

Pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in **€ 234.000,00**.

QUESITO PUNTO 5

Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

QUESITO PUNTO 6

Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Si rimanda alla visione degli allegati (All. 1, All. 2 e All. 3).

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione	Via Tenente Ferrito n 8 Villabate (PA)			
Tipologia:	Civile abitazione			
Piano:	Secondo e Terzo			
Dati catastali:	Foglio:	4	Particella:	1173
	Sub:	5	Categoria:	A/2
	Classe:	3	Consistenza:	12 vani
	Rendita:	€ 991,60		
Stato:	sufficiente			
Superficie immobile :	237,00 m ²			
Superficie commerciale:	280,00 m ²			
Valore stimato:	€ 234.000,00			

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

Palermo, 21/11/2014

In fede

Ing. Giovanni Sclafani

INDICE DEGLI ALLEGATI LOTTO DAllegato 1

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria rilevata
- Quadro delle difformità riscontrate
- Visura storica per immobile fg.4 part. 1173 sub 8
- Visura storica per immobile fg. 4 part.1041
- Visura storica per immobile fg. 4 part.1050
- Visura storica per immobile fg. 4 part.1169
- Visura storica per immobile fg. 4 part.1170
- Visura storica per immobile fg. 4 part.1171
- Visura storica per immobile fg. 4 part.1172
- Visura storica per immobile fg. 4 part.1173
- Tipo Mappale del 26/03/1995 n.1156.1/1995
- Tipo Mappale del 07/07/1995 n.3177.1/1995

Allegato 2

- Foto degli esterni dell'immobile
- Foto degli interni dell'immobile

Allegato 3

- Copia atto di provenienza nn.12072/9946
- Copia atto di provenienza nn. 22359/17635
- Quotazioni OMI
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 13/01/2000
- Certificato di destinazione urbanistica
- Estratto Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico