TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Sesta Sezione - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: ***Dott. Francesco Gallegra***

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. 405/14

PROMOSSA DA " CONTRO

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Data udienza: 30/04/2019

Data: 29/03/2019

Esperto Stimatore
Arch. Luigia Alcamo

Via Paolo Paternostro, 41
90141 – Palermo
luigia.alcamo@archiworldpec.it
luigia.alcamo@libero.it

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

INDICE

Premessa ..... pag. 2
Sopralluoghi effettuati e svolgimento delle operazioni ..... Pag. 3
cap. 1 - RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO ..... pag. 4
cap. 1.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1 ..... pag. 4
cap. 1.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 2 ..... pag. 6
cap. 1.3 - RISPOSTA AL QUESITO N. 3 ..... pag. 15
cap. 1.4 - RISPOSTA AL QUESITO N. 4 ..... pag. 16
cap. 1.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 5 ..... pag. 17
cap. 1.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6 ..... pag. 17
cap. 1.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 7 ..... pag. 18
cap. 1.8 - RISPOSTA AL QUESITO N. 8 ..... pag. 18
cap. 1.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 9 ..... pag. 19
cap. 1.10 - RISPOSTA AL QUESITO N. 10 ..... pag. 19
cap. 1.11 - RISPOSTA AL QUESITO N. 11 ..... pag. 19
cap. 1.12 - RISPOSTA AL QUESITO N. 12 ..... pag. 19
cap. 1.13 - RISPOSTA AL QUESITO N. 13 ..... pag. 22

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. 405/14

PROMOSSA DA ' CONTRO '

RELAZIONE

PREMESSA

Con decreto di nomina depositato in Cancelleria il **13/11/2018** dalla S.V., la sottoscritta Luigia Alcamo, architetto, con studio in Palermo, via Paolo Paternostro n. 41, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3695, giorno **15/11/2018**, riceveva, tramite pec, l'incarico di esperto stimatore per la stesura della perizia immobiliare con i relativi quesiti, della causa in epigrafe.

Il **16/11/2018,** la sottoscritta depositava verbale di giuramento e di accettazione d'incarico.

Il sig. Giudice dell'Esecuzione, nello stesso verbale di nomina, fissava la data di rinvio udienza per giorno **30/04/2019**, invitando l'Esperto Stimatore a depositare la relazione completa, 30 giorni prima dalla citata data di rinvio udienza.

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva, riportato negli atti di pignoramento n. 405/ 2014 R.G.Es., contro _____ per 1/2 dell'immobile e n. 570/15 R.G.Es., contro _____ per il restante 1/2, con provvedimento di riunione del 10/05/2016, riguarda:

1) quota 1/1 di piena proprietà di un immobile per civile abitazione sito in Palermo, via Pietro Spiga n. 1 (già via Oreto n. 315), primo piano con ingresso dalla porta di fronte salendo dalla scala B dell'edificio A, composto di due vani ed accessori, riportato al N.C.E.U. al fg. 74, part.lla 451 subalterno 25, zona censuaria 2, categ. A/4, classe 6

A seguito di acconto predisposto dal G. E., liquidato dall'I.R.C.A.C. (entro i termini stabiliti dalla S. V.), quale Istituto di Credito che si è surrogato al creditore procedente, è stato compilato e depositato telematicamente, in data **14/11/2019**, il modulo preliminare di controllo, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con la collaborazione del Custode Giudiziario nominato nella figura dell'avvocato **Giuseppina Buttafuoco**, previa analisi e verifica della completezza degli atti prodotti e depositati nel fascicolo telematico, oltre l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale.

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, il Custode Giudiziario concordava insieme alla sottoscritta la data, per giorno **04/02/2019,** per effettuare il sopralluogo e quindi l'accesso sui luoghi oggetto di causa. Il Custode Giudiziario ha preventivamente comunicato all'esecutato, a mezzo raccomandata A/R del 16.1.19, la data del sopralluogo da parte dello stesso e della sottoscritta; malgrado la raccomandata sia rimasta in giacenza presso l'Ufficio Postale, le stesse, si sono recate presso i luoghi oggetto di causa per eseguire il primo accesso, ma tale tentativo ha avuto esito negativo. L'avvocato Buttafuoco, in tale occasione, ha provveduto a lasciare all'interno della cassetta della posta, copia del provvedimento e l'invito a essere contattata urgentemente (v. verbale di sopralluogo - all. n. 1).
A seguito di contatti telematici tra il Custode Giudiziario e l'avv. Giuseppe Burgio, legale della parte esecutata, giorno **22/02/2019**, è stato possibile accedere all'immobile pignorato, sito in via Pietro Spica n. 1, Scala B piano primo, int. 5, congiuntamente al Custode Giudiziario e dare inizio alle operazioni peritali. Durante il sopralluogo erano presenti la (affittuaria dell'immobile – v. all. n. 8) e la in qualità di proprietaria per ½ dell'immobile pignorato, che si invitava a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c. disposto per il giorno 30.04.2019 ore 9,30; al contempo sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici; (v. verbale di sopralluogo - all. n. 1).

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

CAP. 1. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

1.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1

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

In data 21 luglio 2014, con atto di pignoramento, il creditore procedente ha pignorato la quota indivisa di 1/2 dell'unità immobiliare oggetto di causa. In virtù del fatto che i signori e erano coniugati in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto del bene pignorato, il pignoramento è stato eseguito per l'intera proprietà.

Dall'analisi degli atti, risulta la corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e il diritto in titolarità degli esecutati sulla base dell'atto di acquisto (v. all. n. 2).

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, via Pietro Spica n. 1 (già via Oreto n. 315), piano primo, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala "B" dell'edificio "A", composto di due vani ed accessori; **identificato catastalmente, nel N.C.E.U., Comune di Palermo, al fg. 74, part.lla 451, sub 25 – interno 5, appartamento n. 966 – lotto n. 712**.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, con unica eccezione, in riferimento alla toponomastica che ha subito una variazione da Via Oreto n. 351 a Via Pietro Spica n. 1. Nella documentazione catastale è indicata "via Oreto n. 351".

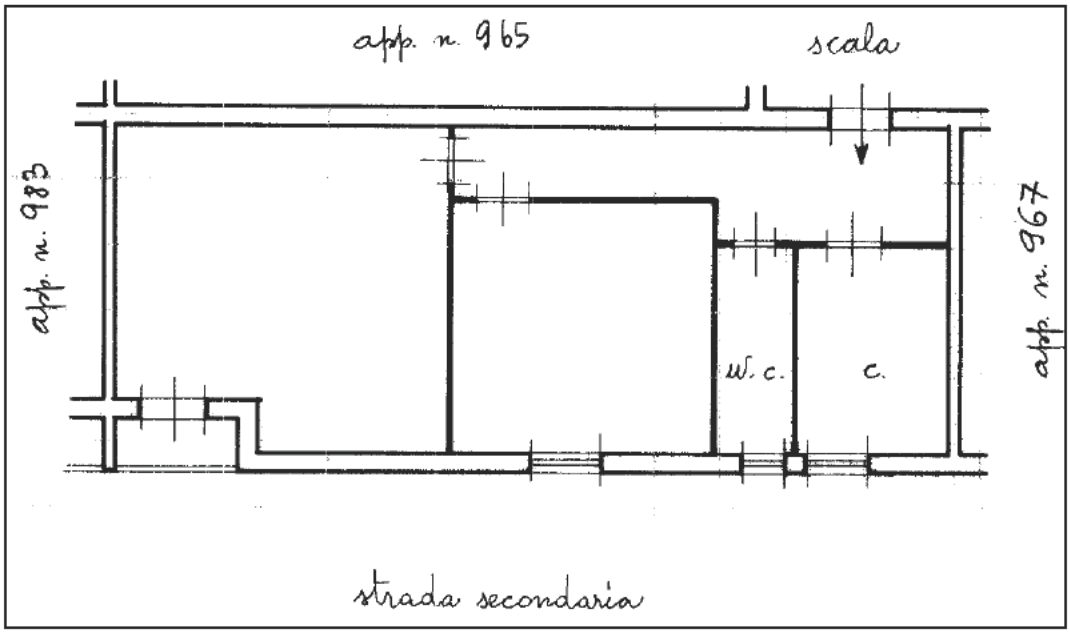
Lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, corrisponde alla planimetria catastale (v. plan. catastale – all. n. 3, plan. stato di fatto – all. n. 4).

Agenzia delle Entrate di Palermo - Stralcio planimetrico mappa catastale del fg. 74, part.lla 451

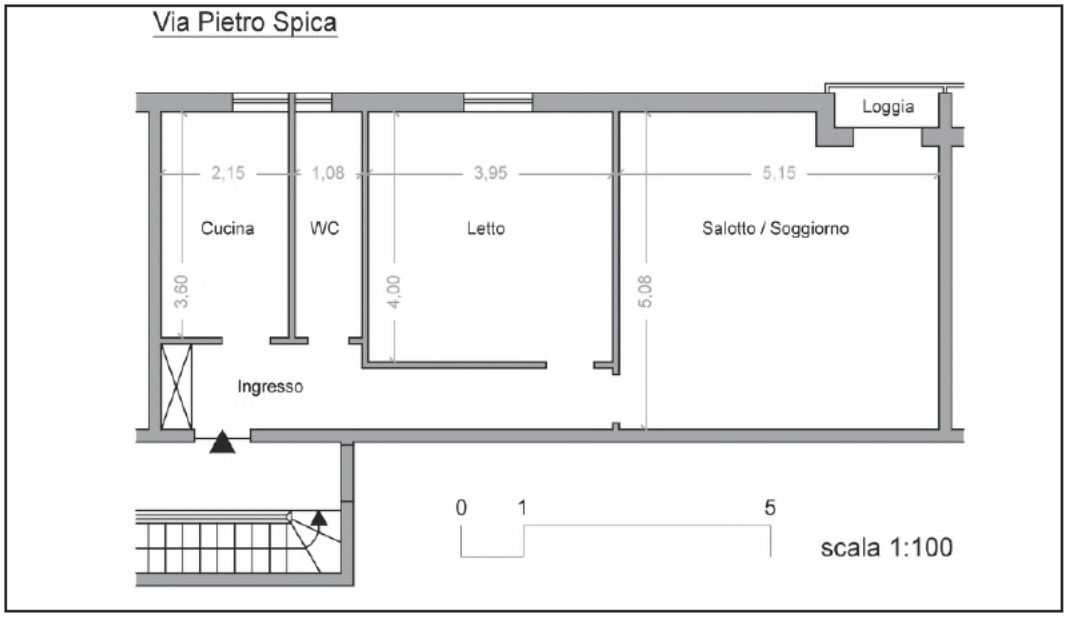
Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

CONFINI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di causa confina a Nord-Est con vano scala condominiale e appartamento indicato con il n. 965, fg. 74, part.lla 451, sub 24, int. 4, intestato a a Sud-Ovest con via Pietro Spica (indicata nella planimetria catastale "strada secondaria"), a Sud-Est con appartamento n. 967 fg. 74, part.lla 451, sub 26, intestato a a Ovest con appartamento n. 983 ubicato al primo piano di altra scala al civico n. 3 di via Pietro Spica. Per le caratteristiche del bene, si ritiene opportuno eseguire la formazione di un **unico lotto**.



All. n. 3: stralcio planimetria catastale



All. n. 4: planimetria di rilievo – stato di fatto

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

1.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

L'immobile, individuato in un **unico lotto**, è sito nel Comune di Palermo, in via Pietro Spica n. 1 (già via Oreto n. 315), piano primo, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala "B" dell'edificio "A"; l'edificio in cui è sito il bene, tipologicamente è un palazzo di abitazioni di tipo economico popolare, composto da 5 piani fuori terra, ubicato in una porzione di città periferica, a sud di Palermo, compresa tra via Oreto, Via Buonriposo, via Emanuele Paternò e il quartiere Guadagna, contraddistinta, tale zona, dalla presenza di palazzi multipiano (v. foto aerea).

Foto aerea: individuazione della zona e dell'edificio in cui è ubicato il bene

Gli edifici sono tutti completi nelle finiture, non hanno particolare pregio architettonico e per la maggior parte sono di tipo economico e palazzi multipiano. La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici e di mezzi di trasporto collettivo (foto nn. 1 – 2).

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Foto n.1: incrocio tra via Oreto e via P. Spica

Foto n.2: via P. Spica

L'edificio è stato costruito nel 1952; ha 5 piani fuori terra, la struttura è in cemento armato; la copertura è a falde; gli intonaci esterni sono del tipo Livigni della gamma dei colori terrosi. All'immobile si entra attraverso un portone posto al civico n. 1 che consente l'accesso

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

all'androne del palazzo e al vano scala; l'edificio non è dotato di vano ascensore. (foto nn. 3 – 4 – 5 – 6 – 7).

Foto n.3: individuazione dell'edificio all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Foto n.4: portone dell'edificio al civico n.1

Foto n.5: androne

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Foto n.6: vano scala

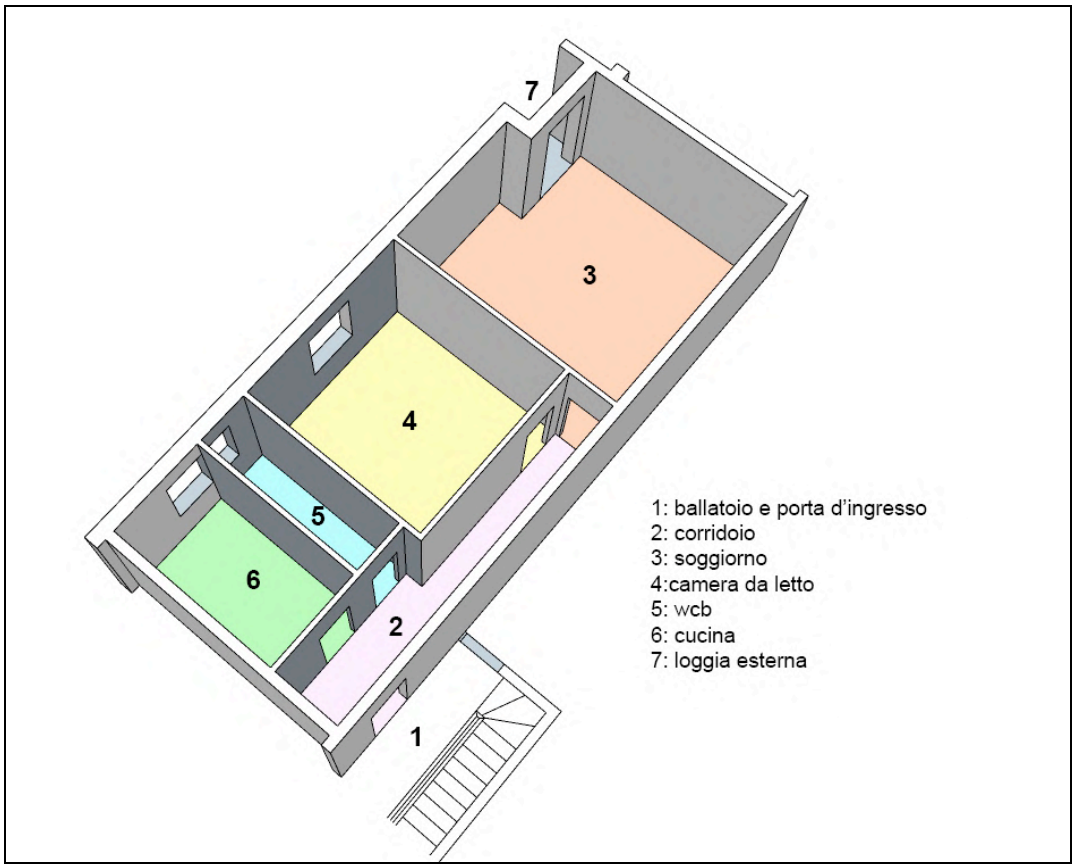
Foto n.7: pianerottolo e porta (a sx) d'ingresso al bene

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di causa risulta conforme alla planimetria catastale; ha un'altezza d'interpiano pari a **ml 3,50** ed è composto dai seguenti ambienti:

- corridoio (v. foto nn. 8 - 9);
- soggiorno (v. foto n. 10);
- n. 1 camera da letto (v. foto nn. 11 - 12);
- cucina (v. foto nn. 13 - 14);
- n. 1 wcb (v. foto n. 15);
- piccolo balcone a loggia su via Spica.

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1



Distribuzione interna del bene

Foto n.8: corridoio dalla porta d'ingresso

Foto n.9: corridoio dal soggiorno

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Foto n.10: soggiorno

Foto n.11: camera da letto

Foto n.12: camera da letto

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Foto n.13: cucina

Foto n.14: cucina

Foto n.15: wcb

Foto n.16: rivestimento pavimento-parete wcb

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Foto n.17: pavimento dell'immobile

Foto n.18: pavimento cucina

Foto n.19: infisso esterno

Foto n.20: porta interna

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'IMMOBILE

Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati di colore diverso per ogni vano, ad eccezione del wcb che, oltre ad essere intonacato e tinteggiato, è rivestito con piastrelle di ceramica, fino ad un'altezza di circa ml. 1,40 (v. foto n. 16).

Tutti i materiali di rivestimento e di rifinitura sono di discreta qualità commerciale; i pavimenti sono in cemento e scaglie di marmo (v. foto n. 17), ad eccezione del bagno e della cucina (v. foto n. 18); gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico e vetro-camera (v. foto n. 19), dotati di persiane esterne in legno verniciato di colore verde; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato e vetro (v. foto n. 20); la porta d'ingresso è blindata.

Il wcb è dotato di lavabo, bidet, tazza e vasca da bagno di ml. 1,00.

Impianti - Gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia e sono stati sostituiti nel 2010, in occasione dell'intervento di ristrutturazione, secondo quanto dichiarato dalla proprietaria del bene. Non sono state fornite certificazioni.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento - non è presente; è presente una pompa di calore nel soggiorno.

Produzione acqua calda sanitaria – boiler elettrico.

Impianto a gas – predisposizione ma non attivo nell'appartamento (manca il contatore)

Impianto di allarme - assente

Luminosità – discreta.

Panoramicità - scarsa

Stato di manutenzione e conservazione – buono (ristrutturato nel 2010).

APE (v. all. n. 5) - classe energetica G (1.567 kwh/mq).

CALCOLO DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE NETTA (V. ALL. N. 4)

La superficie utile o netta dell'immobile è computata dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Pertanto si ha:

VANI	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile ml
Ingresso - corridoio	8,40	nord-est	3,50
Soggiorno-salotto	25,15	sud-est	3,50
Cucina	7,45	sud-est	3,50
n. 1 camera – letto	15,80	sud-est	3,50
n. 1 wcb	3,90	sud-est	3,50
TOTALE	**60,70**	sud-est	3,50

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Superficie netta Totale:mq 60,70
Altezza utile = ml 3,50

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE E CRITERI PER IL CALCOLO

Si riportano di seguito, la superficie commerciale del bene e i criteri per i calcoli della stessa.
La superficie interna viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.
I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
Le superfici di logge, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare é computata nella misura del 35% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

La superficie commerciale dell'immobile in esame risulta così composta (v. all. n. 4):
- superficie coperta, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie non residenziale costituita da n° 1 loggia.

Pertanto, si ha:

Sup. coperta, al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni	Sup. loggia, omogeneizzata (mq 1,00 X 35%)	h utile ml
mq 68,90	mq 0,35	3,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**mq 69,25**

3 - RISPOSTA AL QUESITO N. 3

***QUESITO n. 3**: " procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"*

La sottoscritta, ha identificato catastalmente il bene oggetto di pignoramento, acquisendo, tramite i servizi telematici competenti, l'estratto catastale storico (v. visura storica per immobile - all. n. 6) e la planimetria catastale corrispondente (v. plan. catastale - all. n. 3)
Ricostruendo la storia catastale del bene, si è rilevato che, benché in data 04/11/2013 sia stata fatta una variazione toponomastica (protocollo n. PA0319346 in atti dal 04/11/2013 – variazione di toponomastica n. 61473.1/2013), ad oggi, nella visura storica per immobile è riportato l'indirizzo di via Oreto n. 315.

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

In merito all'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, le uniche difformità riscontrate riguardano l'indicazione dell'indirizzo del bene, così come specificato sopra.
I numeri di foglio, particella e sub, riportati negli atti corrispondono esattamente alle risultanze catastali che di seguito si riportano (v. visure catastali - all. n. 6)**:**

- ***Comune di Palermo - fg. 74, part.lla 451, sub 25 – interno 5, appartamento n. 966; zona Cens. 2; cat. A/4; classe 6; consistenza 3,5 vani; superficie catastale totale: 69 mq (totale escluse aree scoperte:68 mq); rendita € 121,11.***
  - Intestato a Sesti Ettore (proprietà per ½) e Vitale Rosalia (proprietà per ½).
  - Indirizzo: via Oreto n. 315 – piano 1.

E' stata rilevata la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, così come già descritto nella presente relazione, in risposta al quesito n. 2 (v. all. nn. 3 - 4)

4 - RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL MANDATO

QUESITO n. 4*: "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto."*

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo, alla via Pietro Spica n. 1 , piano primo, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala "B" dell'edificio "A"; è composto da n. 2 vani, n. 1 bagno, cucina, corridoio, piccola loggia esterna;

- confina a Nord-Est con vano scala condominiale e appartamento indicato n. 965, fg. 74, part.lla 451, sub 24, int. 4, intestato a a Sud-Ovest con via Pietro Spica (indicata nella planimetria catastale "strada secondaria"), a Sud-Est con appartamento n. 967 fg. 74, part.lla 451, sub 26, intestato a a Ovest con appartamento n. 983 ubicato al primo piano di altra scala al civico n. 3 di via Pietro Spica;
- è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 451, sub 25;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;
- vi è certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune di Palermo (n. prot. 8604/1 del 12/10/1987), di cui è conforme lo stato dei luoghi (all. n. 7)

PREZZO BASE - **€ 46.435,00** (in c.t.)

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

1.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

L'appartamento pignorato è pervenuto ai sigg.ri coniugi in regime di comunione legale dei beni, giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata dell'8/2/2001 (atto n. Rep. 22210 – n. Racc. 7128 – trascritto in Palermo il 17/02/2001 al n. 6131 – 4348 e registrato a Palermo il 20/02/2001 al n. 10034/2v - dott. Vincenzo Cottone Notaio con studio in Palermo, via XII Gennaio, 7 – v. all. n. 6) da potere di e ai quali a loro volta è pervenuta la nuda proprietà di 4/6 con atto di cessione di diritti reali del 29/1/1993, rogato dal Notaio Dario Rizzo dalla sig.ra Dopo la pubblicazione del testamento pubblico del sig. ricevuto dal Notaio Bruno in data 2/10/1989, il de cuuis lasciava l'usufrutto di detto immobile alla moglie e la nuda proprietà al Con atto di cessione transattiva in Notar Maurizio Citrolo del 27/1/2000 il si ıa trasferito a tiolo transattivo ai sigg.ri tutti i diritti ad esso spettanti sull'immobile, oggi, pignorato.
Il acquistava, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 20 dicembre 1988 (rogato dal Notaio Giuseppe Fernandez da Bagheria – trascritto a Palermo il 4 gennaio 1989 ai nn. 435/395), la piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto di causa, da potere

1.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di un fabbricato di tipo economico popolare costruito tra il 1950 e il 1952; nello specifico l'appartamento è all'interno del fabbricato denominato "lotto n. 712", munito di certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco Pro-Tempore del Comune di Palermo, in data 12/10/1987 al n. di prot. 8406/1 (v. all. n. 7).
L'immobile non ha subito modifiche né nella distribuzione interna, né nell'involucro esterno.

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b76866f5da07621f5438cbe2d1

1.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 7

***QUESITO n. 7**: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile"*

Al momento del sopralluogo, il bene è occupato da soggetti terzi con il titolo regolare di contratto di locazione della durata di quattro anni a partire dalla data del 25 febbraio 2015 e con termine del 24 febbraio 2019, da rinnovarsi tacitamente di quattro anni in quattro anni. Il prezzo della locazione annua è pari a € 1.800,00, da corrispondere con rate mensili di € 150,00 ogni 5 del mese (vedi contratto di locazione - all. n. 8).

Si precisa che la data del contratto di locazione è posteriore alla data del primo pignoramento (iscrizione a ruolo del 1° pign. 30/7/2014 - N. 405 / 2014 R.G.Es. – contro dell'immobile).

1. 8 - RISPOSTA AL QUESITO 8

***QUESITO n. 8**:" specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene"*

Non vi sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Le formalità gravanti sul bene e che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione, o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente sono:

Ipoteca del bene a garanzia di fidejussione, del 3/5/2013, con la Cancascì Petroli S.r.L. in Notar Dario Rizzo rep. n. 19532 – racc. n. 5798, per un importo pari a € 138.765,76.

Fideiussori solidali:

Precetto per € 82.672,91. Seguono:

- Pignoramento N. 405 / 2014 R.G.Es. – contro 1/2 dell'immobile
- Pignoramento N. 570/15 R.G.Es. – contro per il restante 1/2
- Con provvedimento di riunione del 10/05/2016, il G. E. dispone la riunione del procedimento 570/2015 a quello n. 405/2014

L'I.R.C.A.C., Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione, è creditore intervenuto in data 3/6/15, per il complessivo credito di euro 166.141,92, con titolo esecutivo di contratto di mutuo (capitale: € 150.000,00) in Notar Guglielmo La Fata del 25/5/2011, rep. 84829 e successivo contratto definitivo di mutuo, erogazione e quietanza ai rogiti dello stesso Notaio del 29/6/2011, rep. 84898.

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

1.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 9

***QUESITO n. 9**: " verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale"*

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

1.10 - RISPOSTA AL QUESITO 10

***QUESITO n. 10**: " verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo"*

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene pignorato è di proprietà di 1/2 per ciascun esecutato.

1.11 - RISPOSTA AL QUESITO 11

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

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore Pro-tempore del Condominio di via Pietro Spica n. 1, nella figura del dott. Francesco Paolo Montalbano, nell'immobile oggetto di pignoramento, ad oggi, non sussistono morosità per spese ordinarie e straordinarie.
Le spese annuali di gestione ordinaria sono preventivate nell'ordine di € 3.600,00, ripartite mensilmente per una quota di € 20,00 per ciascun appartamento, con eventuale consuntivo a fine anno. Ad oggi, non si prevedono Delibere Assembleari per spese straordinarie finalizzate a interventi nel Condominio (v. dichiarazione Amministratore Condominio - all. n. 9).

1.12 - RISPOSTA AL QUESITO 12

***QUESITO n. 12**: " procedere alla valutazione dei beni"*

Il metodo di stima

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più "probabile" valore di mercato. Ne consegue che un giudizio di stima ha sempre un carattere meramente previsionale.
Per costituire una scala di prezzi noti, si deve effettuare l'indagine di mercato su una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovi in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Da quanto sopra esposto, al fine di determinare il valore commerciale del bene, oggetto del mandato conferito dalla S.V.I., la sottoscritta adotterà il metodo analogico - comparativo.

Com'è noto, il metodo analogico - comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

La valutazione del bene rientrante nel pignoramento in oggetto, è stata effettuata sulla base di elementi oggettivi raccolti nel corso delle indagini svolte in loco e sulla scorta di informazioni assunte dalla scrivente.

L'adozione del metodo analogico - comparativo ha richiesto l'analisi del mercato d'immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame; per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore (Consulente Immobiliare, "Osservatorio dei Valori Immobiliari" - O.V.I. -, a cura della Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, etc.), al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati in loco dalla sottoscritta e verificarne quindi la plausibilità (v. indagine di mercato - all. n. 10).

Nota sulla stima dell'immobile in oggetto

Per determinare il valore di mercato di una costruzione civile si può seguire sia il metodo diretto che indiretto.

Il metodo diretto è applicabile, come per i casi in esame, quando siano reperibili sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici per potere creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere a un parametro unitario che consente una più agevole comparazione, quale, in particolar modo, il metro quadrato di superficie commerciale, computata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni.

Sovente i prezzi reperiti sul mercato si riferiscono a beni che presentano alcune analogie con quello da stimare, ma che per certi aspetti si presentano difformi. Per potere quindi effettuare una valutazione è necessario assegnare un peso alle varie caratteristiche che compongono il valore dell'immobile al fine di quantificare l'influenza che hanno sul valore di stima.

Le caratteristiche più significative che compongono il valore possono essere differenziate in caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Le caratteristiche estrinseche derivano direttamente dall'ubicazione, vie di comunicazione, servizi pubblici, tessuto urbanistico e sociale. L'ubicazione influenza notevolmente il valore di un bene ed è costituita da una serie di parametri che hanno un diverso peso nella stima di un immobile.

La tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura dell'unità immobiliare in genere, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima.

PREZZO UNITARIO E VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Alla luce di quanto sopra esposto nei paragrafi precedenti, da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare condotte dalla sottoscritta, arricchite della collaborazione con agenzie locali, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative a immobili consimili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche a quello in esame, considerato che l'immobile oggetto di causa è stato costruito negli anni '50, è ubicato in una porzione di città periferica a carattere residenziale e commerciale, tipologicamente trattasi di edilizia economico-popolare, l'edificio è senza ascensore, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, ha una discreta luminosità ma non una buona panoramicità, ha una buona esposizione, è stato ristrutturato nel 2010, si ritiene equo determinare il seguente valore commerciale del bene immobile oggetto di causa, considerando i valori medi immobiliari e gli opportuni coefficienti di merito/demerito che di seguito si riportano:

TABELLA MEDIA VALORI IMMOBILIARI (v. all. n. 10)

	AGENZIA DELLE ENTRATE	BORSINO IMMOBILIARE	IMMOBILIARE.IT	CAASA.IT	MERCATO IMMOBILIARE(*)
Abitazioni di tipo economico NORMALE	Valore Mercato (€/mq) Min Max **740 - 980**	2ª FASCIA (Ub. Min pregio) **627 €/mq** FASCIA MEDIA **777 €/mq** 1ª FASCIA (Ubi. max pregio) **927 €/mq**	**1.077,00 €/mq**	**1.116,00 €/mq**	**1.100,00 €/mq**
VALORE MEDIOCOMMERCIALE DEL BENE	**€/mq 986,12**				
(*) https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/palermo/palermo/oreto.html					

Valore immobile:

Prezzo unitario medio: €./mq. **986,12**

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1

Coefficienti di merito/demerito

Piano - primo	- 10%
Stato di conservazione – buono, ristrutturato	+ 5%
Luminosità – luminoso, con soleggiatura diretta in buona parte della giornata	+ 5%
Esposizione/Panoramicità – mista	+ 0%
Età di costruzione – oltre i 40 anni	- 15%
Riscaldamentp – assente	- 5%

Da quanto sopra esposto il prezzo unitario dell'immobile oggetto di causa può ritenersi congruo nella misura di € **986,12** x (- 20%) = **€ 788,896**

Superficie commerciale: mq. **69,25**

Valore commerciale: € **788,896** x mq 69,25 = **€ 54.630,00** (in c.t.)

Sulla base del valore di mercato sopra determinato, trattandosi di vendita forzata, la sottoscritta ha applicato una riduzione del 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Per cui si ha:

PREZZO A BASE D'ASTA	**54.630,00** x 0,85 = **€ 46.435,00** (in c.t.)

1.13 - RISPOSTA AL QUESITO 13

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

L'immobile oggetto di causa è di piena proprietà degli esecutati, per ½ ciascuno, al momento dell'acquisto, in regime di comunione legale dei beni.

La sottoscritta CTU consegna la presente relazione in data 29/03/2019 ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a Sua disposizione per qualunque chiarimento.

(il CTU)

Palermo, lì 29/03/2019 arch. Luigia Alcamo

Firmato Da: ALCAMO LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17dc559b7686f5da07621f5438cbe2d1