
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da (creditore procedente):

OMISSIS

OMISSIS

XXXXXXXXXX@XXXXXX

contro (debitore esecutato):

OMISSIS E OMISSIS

E.I. N° Gen. Rep. 31/2020

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): **18/02/2021** ore 09:30

Custode giudiziario nominato: **Notaio Valentina Crescimanno**

Giudice delle Esecuzioni (G.E.): **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

PERIZIA - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Esperto alla stima: ING. SALVATORE VIVIRITO (C.T.U.)
Codice Fiscale: VVRSVT75L20L112C
Partita IVA: 05477000821
Studio in: Via Taormina 6 - 90018 Termini Imerese
Telefono/Cell.: 0918885086 - 3398373877
Email: studiovivirito@hotmail.it
Pec: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



ALLEGATI

- 1- Avvisi - comunicazione inizio operazioni (PEC e ricevute Racc. A/R);
- 2 - Verbale d sopralluogo - inizio operazioni (con relativa trascrizione);
- 3 - Copia titolo di proprietà - Atto di compravendita del 26/10/1987 - rep. n. 13206/6795 - Reg.to il 05/11/1987 (con relativa nota di trascrizione);
- 4 - Copia titolo di proprietà - Atto di compravendita del 12/09/1989 - rep. n.18608/8468 - Reg.to il 21/09/1989 (con relativa nota di trascrizione);
- 5 - Richiesta accesso atti U.T.C. di Campofelice di Roccella del 12/10/2020 (verifica regolarità edilizia);
- 5.1 - Autorizzazione di Agibilità-Abitabilità n. 4/87 del 11/07/1987 (Pratica Ed. n. 28/85)
- 5.2 - Copia C.E. n. 13/85 del 28/06/1985;
- 5.3 - Copia Autorizzazione Edilizia del 13/04/1989 (opere interne nel magazzino);
- 5-4 - Stralci di progetto (con cartografia);
- 6 - Richiesta certificati del 01/09/2020 - prot. n. 16450:
- 6.1 - Certificati di residenza (esecutati);
- 6.2 - Certificato di vedovanza (esecutata);
- 6.3 - Certificato di matrimonio (esecutata);
- 7 - Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visure e planimetrie catastali);
- 8 - Stralci cartografici - Foto Google Earth;
- 9 - Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle difformità riscontrate;
- 10 - Elaborati grafici redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);
- 11 - Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi);
- 12 - Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...).



PREMESSA

Incarico

Con decreto di nomina del 29/06/2020, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese (Pa) il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese (Pa), iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'**E.I. N. 31/2020 R.G.Es.** ed in data 10/07/2020 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito, in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi (PEC e Raccomandate A/R), lo scrivente, concordemente al Custode giudiziario nominato (Notaio Valentina Crescimanno), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/09/2020 alle ore 10:00 nel Comune di Campofelice di Roccella (Pa), in Via Svizzera 1/1, c/o gli immobili pignorati. Al riguardo si precisa sin da subito che ricevuta la raccomandata, parte esecutata ha contattato tempestivamente lo scrivente, manifestando l'impossibilità a presenziare alle operazioni peritali per la data fissata. Preso atto di quanto sopra, lo scrivente, concordemente al Custode ed alla parte esecutata, ha posticipato l'inizio delle operazioni al giorno 17/09/2020, alle ore 10:00. In detto giorno, sui luoghi, alla costante presenza degli interessati intervenuti, precisamente:

- Sig. Salamone Giuseppe n. q. personale ASPEP delegato dalla custodia;
- Sig.ra OMISSIS, debitrice esecutata;

e previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie degli immobili pignorati de quo, che opportunamente rilegati - elaborati, riporto in Consulenza Tecnica che con gli allegati (verbale di sopralluogo, stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale



a mezzo servizio informatico (PCT), entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni del C.T.U.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali la Sig.ra OMISSIS (esecutata) ha sottoposto in visione tutta una serie di documenti, dallo scrivente acquisiti digitalmente ed alla presente allegati. Si precisa infine che la Sig.ra OMISSIS ha autorizzato lo scrivente a trasmettere l'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica: xxxxxx@xxxxxx



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 1099, subalterno 3 (appartamento)

Dati Catastali: foglio 5, particella 1099, subalterno 12 (magazzino)

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

3/4 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/4 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

} **DEBITORI ESECUTATI**

3. Stato di possesso

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Possesso: Occupato dalla Sig.ra OMISSIS (esecutata), in qualità di proprietaria dell'immobile, che vi abita con il proprio nucleo familiare e con la propria madre, Sig.ra OMISSIS (esecutata).

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Creditori Iscritti: Ubi Banca S.p.a. (creditore precedente)



6. Comproprietari

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo) - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

Lotto: 1 - U.I. - Appartamento di civile abitazione con annesso magazzino (lotto unico)

Valore complessivo intero: € 165.487,50

PREZZO BASE ASTA: € 129.914,38

RIEPILOGO QUOTE

Lotto unico - Appartamento di civile abitazione (Sub. 3) con magazzino (Sub. 12) sito nel Comune di Campofelice di Roccella (Pa), Via Svizzera n. 1/A (Fig. 5 - part.IIa 1099/3-12)

Valore Lotto Unico	€	129.914,38
Quota in testa a OMISSIS (3/4)	€	97.435,79
Quota in testa a OMISSIS (1/4)	€	32.468,59



Beni in Campofelice Di Roccella (PA)

Località/Frazione

Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo)

Lotto: 1 - Appartamento di civile abitazione (P.T.) con magazzino (P.S1)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI - Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare (effettuati congiuntamente al Custode nominato) lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori (ex art. 498 C.P.C.), ai comproprietari (ex art. 599 C.P.C.) nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente). Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali ed i certificati anagrafici degli esecutati (documentazione questa che è stata acquisita dallo scrivente ed allegata all'elaborato peritale).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La Certificazione Notarile in atti analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esecutati e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento (cfr Certificazione notarile in atti).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Identificativo corpo: Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo)**

Note: L'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione con annesso magazzino) trovasi ubicato al piano terra - interno 1 - di un edificio pluripiano facente parte di un complesso immobiliare residenziale costituito da più fabbricati limitrofi-adiacenti (disposti a schiera). Con accesso dalla Via Svizzera n. 1/A a mezzo rampa di scale esterna, l'appartamento pignorato de quo (sub. 3), ubicato catastalmente a piano terra, risulta di fatto posizionato ad un piano rialzato rispetto la Via (cfr foto allegate). Analogamente, il sottostante magazzino (sub. 12), ubicato catastalmente a piano seminterrato (P.S1), risulta di fatto posizionato a piano terra rispetto la retrostante Via (priva di denominazione). Entrambi gli immobili confinano (oltre che con le pubbliche vie), con altre u.i. di proprietà aliena, facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

Quota e tipologia del diritto**3/4 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/4 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento di civile abitazione, foglio 5, particella 1099, subalterno 3, indirizzo Via Svizzera 1/A (già C.da Capo), interno 1, piano P.T., comune Campofelice di Roccella, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 125 mq, rendita € € 418,33

Intestazione: Magazzino, foglio 5, particella 1099, subalterno 12, indirizzo Via Svizzera 1/A (già C.da Capo), piano P.S1, comune Campofelice di Roccella, categoria C/2, classe 9, consistenza 110, superficie 119 mq, rendita € € 198,84



Note: Lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa agli immobili pignorati sopra indicati (appartamento di civile abitazione con magazzino) rilevando che la stessa risulta in massima parte conforme ad eccezione di alcune difformità consistenti nella realizzazione di una scala interna di collegamento (tra i due immobili) oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni (cfr elaborati grafici allegati).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali.

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Diversa distribuzione interna**

Regolarizzabili mediante: **D.O.C.F.A.** (aggiornamento catastale)

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di una scala interna di comunicazione tra l'u.i. di piano terra (appartamento di civile abitazione - Sub. 3) ed il sottostante magazzino (sub. 12), oltre ad alcune modifiche della distribuzione interna del locale magazzino (ndr di fatto suddiviso in due porzioni, come appresso dettagliatamente descritto).

D.O.C.F.A.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note sulla conformità catastale (rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale)

Lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa agli immobili sopra indicati (appartamento di civile abitazione con magazzino) rilevando che la stessa risulta in massima parte congrua ad eccezione di alcune difformità inerenti la realizzazione di una scala interna di collegamento (tra i due immobili) oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni (cfr elaborati grafici allegati).

Confini: Relativamente ai confini catastali si rimanda allo stralcio del foglio di mappa allegato.

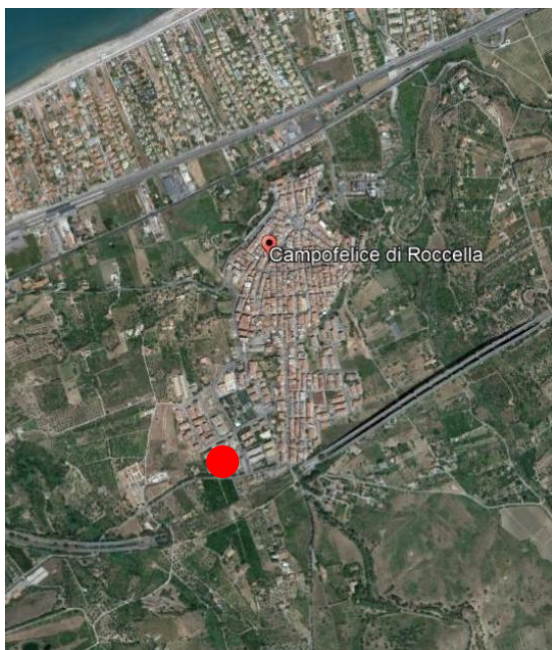
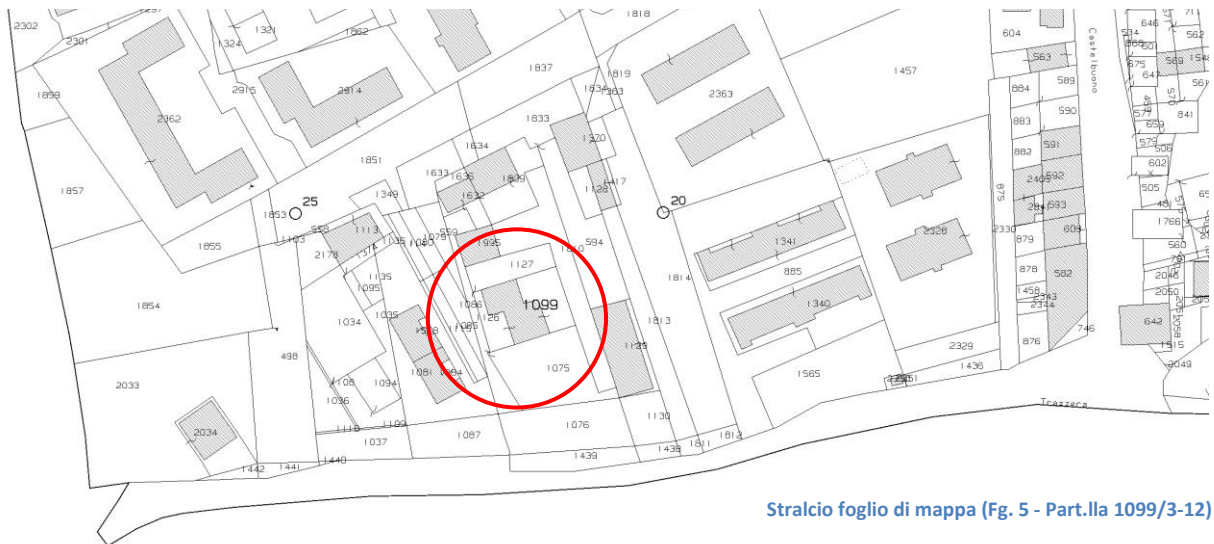
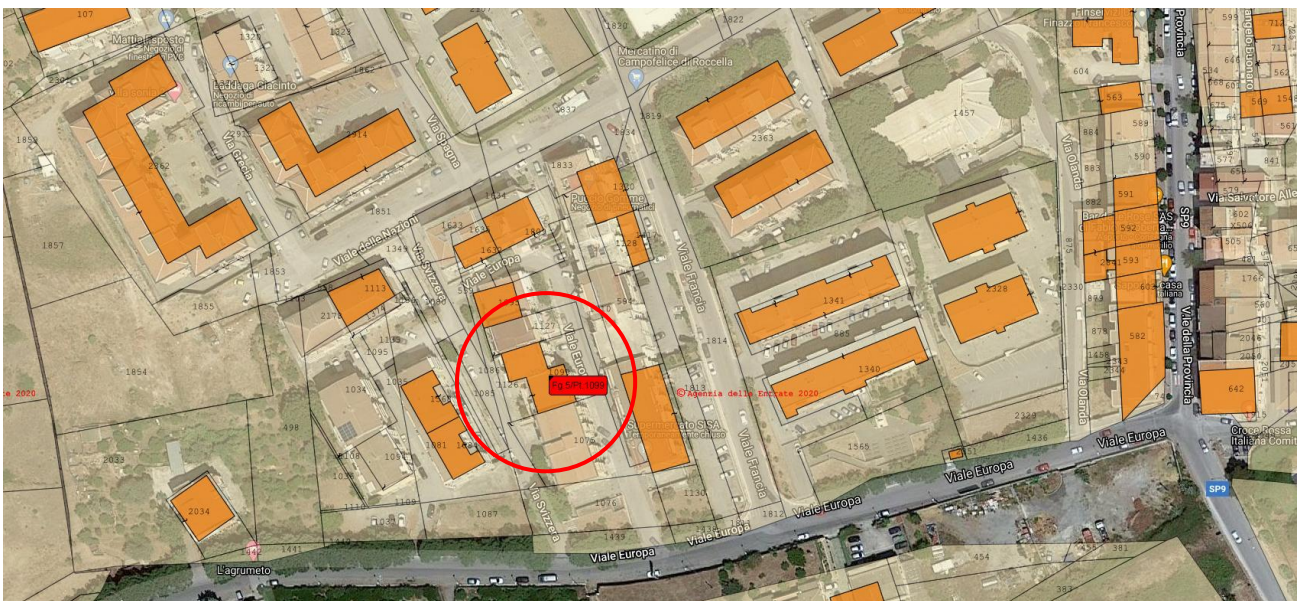


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.985451° Long. 13.883480°





Stralcio foglio di mappa (Fig. 5 - Part.IIa 1099/3-12)



Sovrapposizione ortofoto - foglio di mappa (Fig. 5 - Part.IIa 1099/3-12)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Unità immobiliare (appartamento per civile abitazione, Sub. 3) posta a piano terra (int. 1), con annesso magazzino (Sub. 12), posto a piano seminterrato, sita nel Comune di Campofelice di Roccella (Pa), Via Svizzera, 1/A (già C.da Capo), identificata catastalmente nel Foglio 5 - Part.IIa 1099/3-12.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)**

LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione (sub. 3) con annesso magazzino (sub. 12) sito in Campofelice di Roccella (Pa), Via Svizzera n. 1/A (già C.da Capo), in Catasto Foglio 5 - part.Ila 1099/3-12

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile oggetto della presente (appartamento di civile abitazione) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Campofelice di Roccella (Pa), in Via Svizzera n. 1/A. Facente parte di un complesso immobiliare residenziale, costituito da diversi corpi di fabbrica l'uno con l'altro confinanti ed adiacenti, l'immobile de quo trovasi ubicato al piano terra (ndr piano rialzato rispetto la Via Svizzera) di un edificio pluripiano condominiale (denominato palazzo OMISSIS), avente struttura portante in c.a., con pareti esterne (tompagni) in blocchi di muratura squadrata, solai di interpiano in laterocemento e copertura-tetto a falde. Ubicato nella zona periferica di espansione del centro urbano, trattasi di una zona a carattere prettamente residenziale, caratterizzata da una edificazione omogenea, costituita prevalentemente da fabbricati a 4-5 elevazioni fuori terra. Relativamente alla descrizione completa e dettagliata del bene immobile pignorato si rimanda al paragrafo consistenza.

Superficie complessiva di circa mq **262,00**

E' posto al piano: Appartamento (sub. 3) a piano terra (piano rialzato), magazzino (sub. 12) a piano seminterrato (piano terra rispetto la via).

L'edificio è stato costruito nel: 1985-1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.civ. 1/A;

Altezza utile interna di circa m. 2,80 m

L'intero fabbricato (denominato palazzo OMISSIS) è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori 4 f.t. e 1 semi-interrato (P.S1)

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Nel suo complesso l'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione) si presenta in **normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**, risultando completo e rifinito in tutto e per tutto, dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e scarico) sotto traccia e funzionanti, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive

<p>Infissi esterni</p>	<p>tipologia: ante a battente e fissi; materiale: alluminio; protezione: tapparelle; materiale protezione: plastica; condizioni: normale - sufficienti;</p> <p>Note: Gli infissi esterni sono in alluminio (verosimilmente originari del tempo), con vetro semplice e tapparelle esterne di protezione; allo stato attuale versano in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.</p>
<p>Infissi interni</p>	<p>tipologia: a battente; materiale: Legno; condizioni: normale - sufficiente;</p> <p>Note: Gli infissi interni (porte) sono in legno (verosimilmente originari del tempo), del tipo tamburato, di colore noce; allo stato attuale versano in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.</p>



Pavim. Interna	<p>materiale: mattoni; condizioni: normale - sufficiente;</p> <p>Note: La pavimentazione interna (verosimilmente originaria del tempo) è costituita da mattoni di forma quadrata, muniti di relativo zocchetto-battiscopa, uguali per tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi e della cucina, dove trovasi mattoni di forma differente.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno; materiale: piastrelle; condizioni: normale - sufficiente;</p> <p>Note: L'u.i. (appartamento) è dotata di due servizi igienici (1 W.C.B. e 1 W.C.D.) tutti in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, completi e rifiniti con tutti i pezzi sanitari (vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e doccia).</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina; materiale: piastrelle; condizioni: normale - sufficiente;</p> <p>Note: La zona cucina - pranzo si presenta con le pareti rivestite da piastrelle decorate (con inserti e disegni) per un'altezza di circa 2,20 m e con il soffitto (intradosso solaio) intonacato con intonaco di tipo civile per interni, tinteggiato di bianco; allo stato attuale si presenta in normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: appartamento; materiale: intonaco civile; condizioni: normale - sufficiente;</p> <p>Note: Le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate, con intonaco di tipo civile per interni, in parte tinteggiate in colori chiari ed in parte rivestite da carta da parato; allo stato attuale versano in normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.</p>

Impianti

Condizionamento	<p>tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; diffusori: split; condizioni: normale-sufficiente;</p> <p>Note: L'u.i. (appartamento) è munita di impianto di climatizzazione costituito da pompe di calore con elementi radianti posti a parete (split) ed unità centrale esterna (motore).</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia; condizioni: da revisionare e/o adeguare; conformità: da revisionare e/o adeguare;</p> <p>Note: L'u.i. (appartamento) è dotata di impianto elettrico sottotraccia e funzionante, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.</p>
Fognatura	<p>recapito: collettore o rete comunale;</p> <p>Note: L'u.i. (appartamento) è dotata di impianto di scarico con relativo allaccio alla fognatura pubblica (trattasi di u.i. facente parte di un fabbricato pluripiano condominiale).</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale;</p> <p>Note: L'u.i. (appartamento) è munita di impianto idrico sottotraccia e funzionante, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo; alimentazione: gas - metano; diffusori: termosifoni in alluminio;</p> <p>Note: L'u.i. (appartamento) è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia collocata esternamente (sul balcone) e piastre radianti in alluminio distribuite nei vari ambienti; allo stato attuale il detto impianto risulta funzionante (come comunicato-dichiarato da parte eseguita in occasione del sopralluogo</p>



	espletato). L'acs è fgarantita sia dalla caldaia (sistema combinato) che da scaldino elettrico indipendente.
--	--

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1987
Note	il fabbricato pluripiano (denominato Palazzo OMISSIS) di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato de quo (Fig. 5 - part.IIa 1099/3-5) è stato realizzato in forza della C.E. n. 13 del 28/06/1985 e per lo steso è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità / Abitabilità n. 4/1987

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto costituito da un generatore fossile (caldaia) con elementi radianti (piastre) collocate all'interno dei vari ambienti
Stato impianto	normale
Note	il fabbricato pluripiano (denominato Palazzo OMISSIS) di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato de quo (Fig. 5 - part.IIa 1099/3-5) è stato realizzato in forza della C.E. n. 13 del 28/06/1985 e per lo steso è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità / Abitabilità n. 4/1987

Condizionamento e climatizzazione

Esiste impianto di condiz o climatizz.	SI
Note	Pompe di calore (split)

Impianto antincendio

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: il fabbricato pluripiano (denominato Palazzo OMISSIS) di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato de quo (Fig. 5 - part.IIa 1099/3-5) è stato realizzato in forza della C.E. n. 13 del 28/06/1985 e per lo steso è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità / Abitabilità n. 4/1987



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Appartamento di civile abitazione (Sub. 3)



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

Magazzino (Sub. 12)



Foto 01



Foto 02



Foto 03

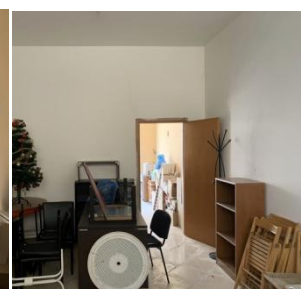


Foto 04



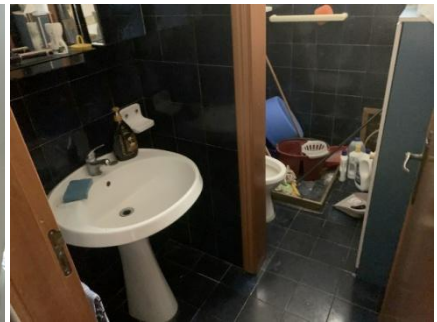
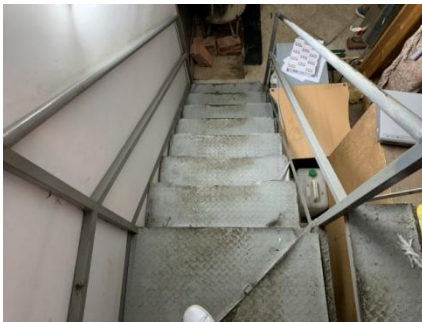
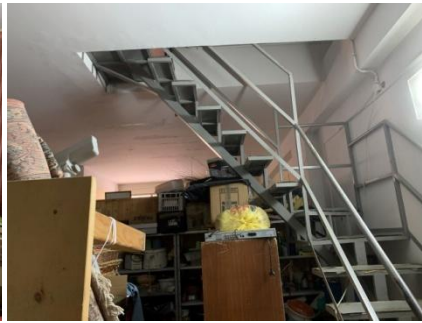


Foto 11

Foto 12

Foto 13

Note: Al fine di completare il quadro descrittivo del compendio immobiliare pignorato de quo, lo scrivente Esperto/C.T.U. riferisce che l'u.i. individuata con il sub. 12 è costituita da un magazzino, posto al piano S1, cui vi si accede direttamente dalla Via (ndr priva di denominazione). Allo stato attuale detto magazzino risulta di fatto suddiviso in due porzioni (dallo scrivente denominate A e B), ognuna munita di accesso indipendente carrabile (protetto esternamente da saracinesca metallica). La porzione A (foto 3) è costituita internamente da due ambienti, di cui uno di forma quadrata (prospiciente la Via) e l'altro di forma rettangolare (contro-terra), con ivi realizzato un modesto servizio igienico (foto 5) munito di vaso con cassetta a zaino e lavabo a colonna. Adibita a locale di sgombero (come dichiarato da parte esecutata), detta porzione (A) allo stato attuale si presenta con la pavimentazione rivestita da mattoni di cemento a graniglia (verosimilmente originari del tempo), con le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) intonacati, risultando in normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Adiacente la precedente, la porzione B è costituita internamente da un unico grande ambiente di forma rettangolare, con ivi realizzato (a ridosso della parete contro-terra) un modesto servizio igienico munito di vaso con cassetta a zaino, doccia e lavabo a colonna. Adiacente il servizio igienico trovasi realizzata una zona cucina - pranzo (alla buona) munita di piano cottura, pensili ed arredi vari (foto 7). Nel suo complesso detta porzione (B) è adibita a locale di sgombero (come dichiarato da parte esecutata), ed allo stato attuale si presenta con la pavimentazione rivestita da mattoni di cemento a graniglia (verosimilmente originari del tempo), con le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) intonacati, risultando in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Al riguardo lo scrivente precisa ed evidenzia che la porzione B risulta di fatto collegata con la sovrastante u.i. pignorata (appartamento di civile abitazione - sub. 3) mediante una scala metallica (foto 9-10-11) di tipo autoportante (come appresso dettagliatamente descritto in risposta al quesito inerente la regolarità edilizia del compendio pignorato).



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Odierni debitori eseguiti dal 11/05/2020 ad oggi (attuali proprietari), in forza di denuncia di successione trascritta a Palermo, in data 11/05/2020, ai nn. 12059/17815/25280.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**

Note:

Il compendio pignorato de quo è pervenuto agli odierni eseguiti:

- per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno a favore di OMISSIS e OMISSIS per accettazione tacita di eredità del defunto OMISSIS, nato il 07/01/1943 e deceduto il 19/08/2000, trascritta c/o Agenzia delle Entrate di Palermo il 11/05/2020 - nn.12059/17815 - rep. n. 25280;

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà a favore di OMISSIS per atto di compravendita a rogito del Notaio Tripoli Girolamo di Bagheria rep. n. 18608/8468 trascritto il 22/09/1989 ai nn. 30012/38838 da potere di OMISSIS. Con lo stesso atto il predetto OMISSIS (dee cuius) acquistava l'altra quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili in oggetto.

(cfr documentazione in atti)

4. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: N. 28/1985

Autorizzazione di Agibilità / Abitabilità n. 4/1987

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 13 del 28/06/1985 e successiva Autorizzazione di Agibilità-Abitabilità N. 4/87 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella in data 11/07/1987.

Per lavori: Realizzazione di un edificio di civile abitazione Fig. 5 - part.IIa 1099 C.da Capo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/06/1985 al n. di prot. 7074/1984

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1987 al n. di prot. 3818/1987

NOTE: In seguito alla richiesta di C.E. per la realizzazione di un edificio pluripiano di civile abitazione in C.da Capo da parte del Sig. OMISSIS, il Comune di Campofelice di Roccella (Pa) ha rilasciato (previo parere favorevole della Commissione Edilizia n. 28 del 18/04/1985) la C.E. n. 13 del 28/06/1985 cui ha fatto seguito il rilascio della relativa Autorizzazione di Agibilità / Abitabilità N. 4/87 del 11/07/1987. Successivamente, al fine di eseguire alcune modifiche all'interno del locale magazzino posto al piano seminterrato, il Comune di Campofelice di Roccella (Pa) ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia del 13/04/1989 - prot. n. 2940/89.

4.1 Conformità edilizia

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Realizzazione scala interna e diversa distribuzione degli ambienti interni**

Regolarizzabili mediante: **SCIA (con sanzione) - SCA**

Descrizione delle opere da sanare:

- Realizzazione scala interna (comunicazione tra sub. 3 e sub. 12)
- Diversa distribuzione interna

il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/2001 L 16/2016 e ss.mm.ii.).



SCIA (con sanzione): € 7.000,00

SCA (Segnalazione Certificata d'Agibilità): € 2.500,00

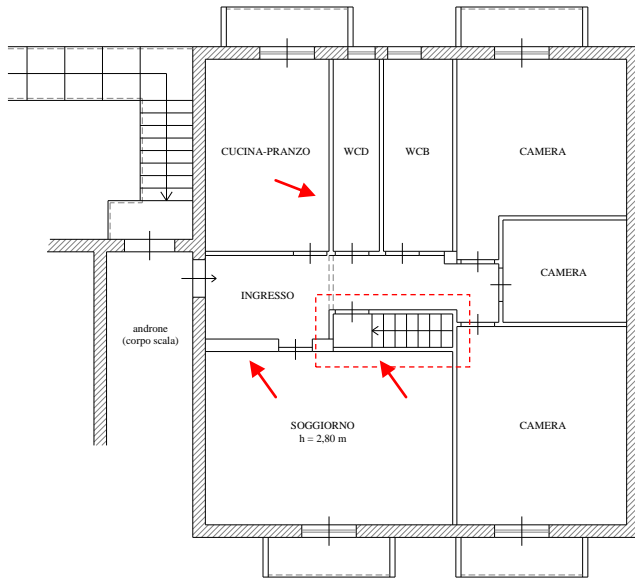
Oneri Totali: € 9.500,00

Note: Sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto della documentazione in atti ed in particolare della documentazione catastale e delle copie di progetto (alla presente allegate), lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene doveroso precisare ancora una volta che, lo stato attuale dell'u.i. pignorata (appartamento di civile abitazione - sub. 3) risulta in massima parte conforme al progetto approvato ad eccezione di alcune difformità consistenti, nello specifico, nella realizzazione di una scala interna di collegamento tra il sub. 3 (appartamento) ed il sub. 12 (magazzino), oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni. Al riguardo si precisa sin da subito che allo stato attuale le due u.i. pignorate (sub. 3 e sub. 12), l'uno con l'altra sovrastanti e confinanti, risultano di fatto collegate da una scala interna di tipo autoportante, avente struttura in ferro. In merito alla distribuzione degli ambienti interni si precisa ulteriormente che la planimetria catastale aggiornata del sub. 3 (appartamento) rappresenta fedelmente lo stato attuale dei luoghi (distribuzione interna), ad eccezione dell'attuale ubicazione del vano scala, dove originariamente era ubicato un ripostiglio (cfr confronto elaborati grafici). Cionondimeno, corre l'obbligo precisare ulteriormente che confrontando lo stato attuale dei luoghi con la planimetria allegata al progetto originario (alla presente allegata), si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni (cfr confronto elaborati grafici). Infine, relativamente al locale magazzino (sub. 12) si precisa che allo stato attuale lo stesso risulta di fatto suddiviso in due porzioni (come detto denominate dallo scrivente A e B), mentre sia l'elaborato di progetto originario che la planimetria catastale raffigurano l'immobile come un unico ambiente (cfr confronto elaborati grafici). Alla luce di quanto sopra esposto, le due unità immobiliari pignorate (sub. 3 e 12) presentano tutta una serie di difformità rispetto al provvedimento autorizzativo (Concessione Edilizia n. 13/1985 e Autorizzazione di Agibilità-Abitabilità N. 4/87), difformità queste che a parere dello scrivente rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (DPR 380/2001, L.R. N. 16/2016 e ss.mm.ii.) e pertanto le stesse potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario.

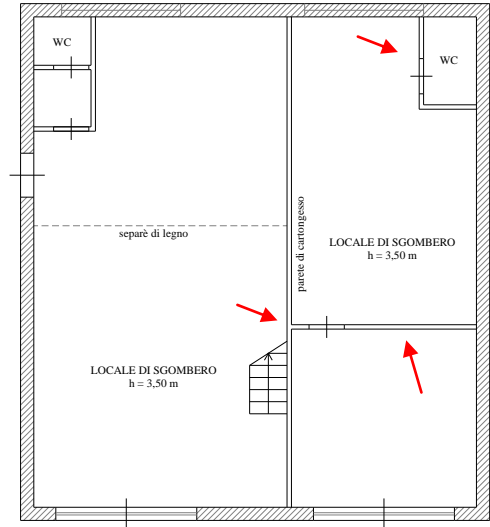
Note sulla conformità edilizia: In conclusione, a parere dello scrivente risulta verosimile ritenere che l'appartamento di civile abitazione (sub. 3) oggetto della presente, seppur in massima parte realizzato in conformità alle previsioni del provvedimento autorizzativo (C.E. N. 13/85, Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 4/87 e successiva Autorizzazione Edilizia del 13/04/1989), presenta alcune difformità consistenti, sic et simpliciter (si consenta il termine), nella realizzazione di una scala interna di comunicazione (tra sub. 3 e sub. 12) e nella diversa distribuzione degli ambienti interni (cfr confronto elaborati grafici allegati). Dette difformità riscontrate necessitano pertanto di una regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario (il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia), il cui costo sarà detratto dal valore dell'immobile (come appresso dettagliatamente riportato).

Note generali sulla conformità: Dal confronto degli elaborati grafici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi (rilievo eseguito dallo scrivente C.T.U.) e lo stato originario (di cui al progetto approvato) e/o catastale (planimetria catastale), si evincono chiaramente alcune difformità consistenti, come detto, nella realizzazione di una scala interna di comunicazione (tra sub. 3 e sub. 12) e nella diversa distribuzione degli ambienti interni.

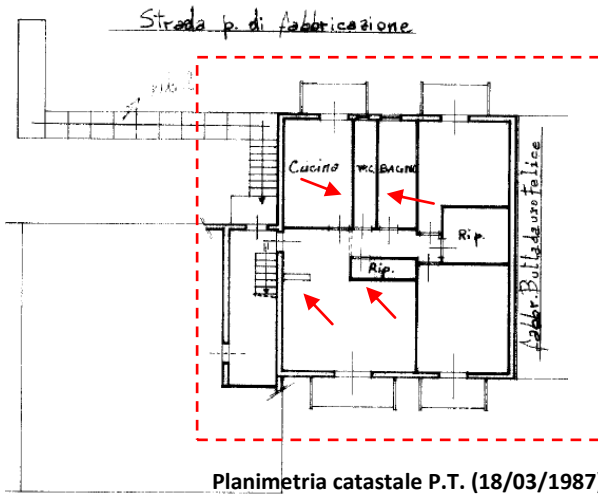




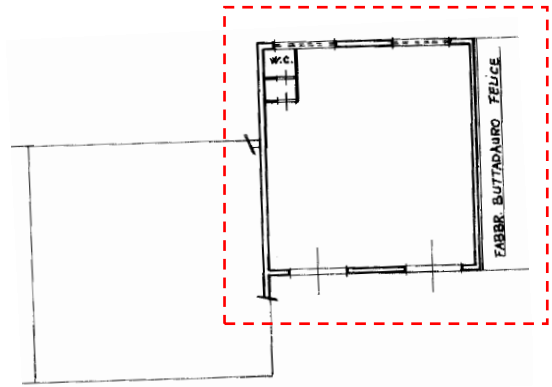
Pianta piano terra (rilievo stato attuale)



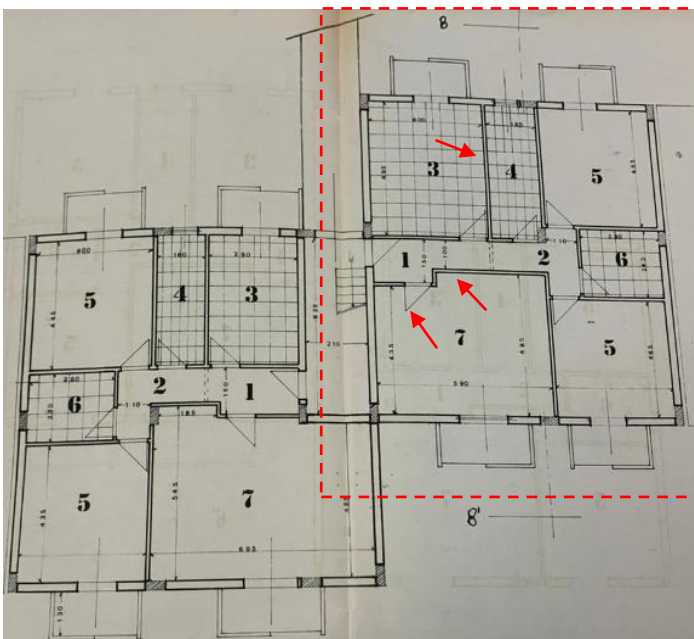
Pianta piano S1 (rilievo stato attuale)



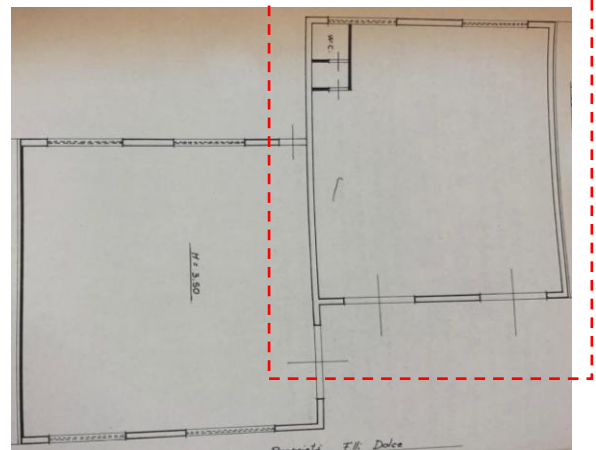
Planimetria catastale P.T. (18/03/1987)



Planimetria catastale P.T. (29/07/1989)



Pianta 1°P. (di cui al progetto depositato c/o U.T.C.)



Pianta PS1 (di cui al progetto depositato c/o U.T.C.)
Autorizzazione Edilizia del 13/04/1989



4.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Particolareggiato
Zona omogenea:	C/1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note generali sulla conformità

Sulla scorta della documentazione richiesta presso l'U.T.C. di Campofelice di Roccella (Pa) risulta che il fabbricato pluripiano (denominato Palazzo OMISSIS) di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato de quo (Fig. 5 - part.IIa 1099/3-5) è stato realizzato in forza della C.E. n. 13 del 28/06/1985 da dove si evince che lo stesso è stato edificato in Zona C/1 del Piano Particolareggiato del Comune di Campofelice di Roccella (Pa).

5. STATO DI POSSESSO

Occupato da OMISSIS (esecutata), in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: L'immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione) risulta in uso e possesso della Sig.ra OMISSIS (esecutata), che vi abita con il proprio nucleo familiare e con la propria madre, Sig.ra OMISSIS (esecutata), come dalla stessa dichiarato in occasione del sopralluogo svolto.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, e OMISSIS; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 255.000,00; A rogito di Notaio Mario Barabbino in data 27/07/2005.

Note: cfr certificazione notarile in atti

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 40,00/mese (circa)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale (all'uopo contattato dallo scrivente) per l'immobile pignorato de quo (fg. 5 - part.IIa 1099/3-12) risulta una posizione debitoria pari complessivamente a € 1.653,06, importo questo costituito dalle spese ordinarie di gestione al 31/12/2020 (cfr riepilogo quote condominiali fornite dall'Amministratore di condominio, alla presente allegato).

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile pignorato de quo è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come dichiarato da parte esecutata in occasione del sopralluogo espletato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - 25% dei balconi e lastrici solari; - 35% dei balconi, logge e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati); - 35% dei patii e porticati; - 60% delle verande; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% di corti e cortili; - 10% dei giardini di ville e villini; - 20% posti auto scoperti; - 20% posti auto coperti (in autorimessa collettiva). Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento PT	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
Sup. scoperta (balcone)	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Magazzino (sub. 12)	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
		262,00		253,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: 1° sem. 2020

Zona: Campofelice di Roccella (Pa)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 Criterio di stima:**

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile pignorato de quo (appartamento di civile abitazione conmagazzino), lo scrivente C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione,



ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto (appartamento di civile abitazione), tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto, procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata).

Preciso infine che, nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato (appartamento di civile abitazione), considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica



dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Palermo;

Ufficio tecnico di Campofelice di Roccella (Pa);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Agenzie immobiliari (cfr scheda riepilogativa allegata);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio 850÷1.000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari su fonte ISTAT.

8.3 Valutazione corpi

Appartamento di civile abitazione con magazzino (lotto unico).

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.975,00

Nel determinare ed attribuire i valori di mercato lo scrivente C.T.U. si è basato su indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade il compendio pignorato de quo (Ficarazzi), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte). Si è tenuto altresì conto dei valori di mercato (OMI) indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti all'ultimo periodo disponibile), nonché di opportuni coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione del compendio pignorato. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...). Infine, al valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... si è tenuto conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento PT (Sub. 3)	125,00	€ 1.000,00	€ 125.000,00
Sup. scoperta (balcone)	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Magazzino (sub. 12)	125,00	€ 500,00	€ 62.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.500,00
Coeff. correttivi K detrazione del 5.00%			€ -9.525,00
Valore corpo			€ 165.487,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.487,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.487,50



Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico: Appartamento di civile abitazione (sub. 3) con magazzino (sub. 12)	Abitazione di tipo civile (A3) e magazzino (C/2)	253,00	€ 165.487,50	€ 165.487,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 24.823,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Attestazione Prestazione Energetica A.P.E.	€ 250,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il compendio immobiliare pignorato de quo (appartamento di civile abitazione con annesso magazzino) identificato con il Fig. 5 - Part.IIa 1099/3-12, non è comodamente divisibile¹ e pertanto sarà posto all'asta come lotto unico.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (lotto unico)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, urbanistico e di diritto in cui si trova: € 129.914,38

¹ In merito alla divisibilità del bene lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che, allo stato attuale, i due immobile pignorati de quo, costituiti, come detto, da un appartamento di civile abitazione (Part.IIa 1099/3) e da un magazzino (Part.IIa 1099/12), l'uno all'altro sovrastanti, risultano comunicanti da una scala interna di tipo autoportante (intervento eseguito in assenza di regolare autorizzazione e pertanto oggetto di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario). Ancora, il magazzino (Sub. 12), allo stato attuale, risulta ulteriormente suddiviso - frazionato in due unità immobiliari indipendenti, ognuna dotata di autonomo accesso (intervento eseguito in assenza di regolare autorizzazione e pertanto oggetto di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario). Alla luce di quanto sopra esposto, seppur individuati catastalmente in modo univoco, a parere dello scrivente, allo stato attuale, non sussistono le condizioni per procedere ad una divisibilità dei beni che pertanto saranno posti all'asta come lotto unico.



RIEPILOGO GENERALE

Lotto unico - Appartamento di civile abitazione (Sub. 3) con magazzino (Sub. 12) sito nel Comune di Campofelice di Roccella (Pa), Via Svizzera n. 1/A (Fg. 5 - part.IIa 1099/3-12)

Valore di mercato: € 165.487,50

Quota pignorata: piena proprietà	€	165.487,50
A detrarre (adeguamenti e correzioni di stima):		
Riduzione del valore del 15% (assenza garanzia per vizi)	-	€ 24.823,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale , APE ecc...	-	€ 10.750,00

VALORE LOTTO UNICO (PREZZO BASE D'ASTA)	€	129.914,38
--	----------	-------------------

RIEPILOGO QUOTE

Lotto unico - Appartamento di civile abitazione (Sub. 3) con magazzino (Sub. 12) sito nel Comune di Campofelice di Roccella (Pa), Via Svizzera n. 1/A (Fg. 5 - part.IIa 1099/3-12)

Valore Lotto Unico	€	129.914,38
Quota in testa a OMISSIS (3/4)	€	97.435,79
Quota in testa a OMISSIS (1/4)	€	32.468,59

Assolto il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione: 03/12/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Esperto Stimatore



N.B.: La presente perizia - relazione di stima è stata redatta dallo scrivente Ing. Vivirito Salvatore mediante la piattaforma Efi System, in ottemperanza a quanto disposto dall'ill.mo G.E. con il relativo provvedimento di nomina.

