
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **60/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - locale commerciale

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Cilluffo
Codice fiscale: CLLVCN82P14G2730
Studio in: via Segesta 9 - 90030 Contessa Entellina (PA)
Telefono: 3286827330
Email: vincenzocilluffo@tiscali.it
Pec: vincenzo.cilluffo@archiworldpec.it



Premessa

Con provvedimento del 07/01/2017 l'Ill.mo Giudice Dott. Petralia Angelo, nomina il sottoscritto Arch. Cilluffo Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 6117, residente a Contessa Entellina (PA), in via Segesta 9, C.T.U. in merito alla causa iscritta al R.G.ES. n. 60/2016, vertente tra l'Unicredit S.P.A., con la mandataria Dobank S.P.A. (già Unicredit Credit Management Bank S.P.A.) contro [REDACTED]

[REDACTED] conferendoGli l'incarico di rispondere ai quesiti allegati al verbale d'incarico. Il sottoscritto C.T.U. ha accettato l'incarico in data 19/01/2017 mediante invio telematico del relativo verbale di accettazione (ex art. 569 comma 1°, c.p.c.).

In data 08/03/2018, con PEC, viene comunicato al sottoscritto C.T.U. la sostituzione del Giudice Dott. Petralia Angelo con la Dott.ssa Oliva Antonia Libera.

A seguito del primo controllo sulla completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., eseguito entro trenta giorni dal giuramento, e del relativo deposito telematico in data 20/02/2017, lo scrivente ha successivamente proceduto a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Quesiti posti dall'Ill.mo giudice

Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.IIIa del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.IIIa; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
- In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.IIIa e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
- In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
- Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.
- L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
- Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).
- In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
- I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.IIIa, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc..".
- Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.
- Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
- Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
- In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.
- Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
- La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
- Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
- Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.
- Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Quesito n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:



- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub

diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.



L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la L. 47/1985 non è stata abrogata;



• *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Quesito N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).



Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto

quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).



L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Quesito n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.



Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono svolte nei giorni 28/02/2018 - 12/03/2018 e 07/05/2018. Durante il loro svolgimento si è provveduto ad effettuare il rilievo fotografico e metrico.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030**Lotto:** 1 - locale commerciale**Corpo:** locale commerciale**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]**Dati Catastali:** foglio 4, particella 363, subalterno 5**Confini:** l'immobile confina a sud con via Principe di Fitalia, a nord con le p.lle 362 e 465, ad est con la p.lla 360 e ad ovest con la p.lla 365 (Cfr. all. 3.5).**2. Quota e tipologia del diritto****Bene:** via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030**Lotto:** 1 - locale commerciale**Corpo:** locale commerciale

1/2 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-01-1968

1/2 A [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 26-01-1968**3. Stato di possesso****Bene:** via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030**Lotto:** 1 - locale commerciale**Corpo:** locale commerciale**Possesso:** Occupato [REDACTED]

[REDACTED] strato all' Agenzia delle Entrate PA 3 sezione staccata di Mislmeri il 16/07/2009 ai nn.5046 mod 3 Tipologia contratto: 20+10, scadenza 15/07/2029

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030**Lotto:** 1 - locale commerciale**Corpo:** locale commerciale**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**5. Creditori Iscritti****Bene:** via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030**Lotto:** 1 - locale commerciale

Corpo: locale commerciale

Creditori Iscritti: Banco Popolare (già Banca Popolare Italiana), DOBANK SPA (quale mandataria per la gestione dei crediti di Unicredit S.P.A. (già Banco di Sicilia Società per Azioni)).

6. Comproprietari

Bene: via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

Lotto: 1 - locale commerciale

Corpo: locale commerciale

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

Lotto: 1 - locale commerciale

Corpo: locale commerciale

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

Lotto: 1 - locale commerciale

Corpo: locale commerciale

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: via Principe di Fitalia n. 87 - Campofelice Di Fitalia (PA) - 90030

Lotto: 1 - locale commerciale

Prezzo da libero: € 15.802,88



Beni in **Campofelice Di Fitalia (PA)**

Località/Frazione

via Principe di Fitalia n. 87

Lotto: 1 - locale commerciale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - La certificazione notarile ipocatastale, redatta in data 22/04/2016 dal notaio Maria Angela Messana, limitatamente al bene in questione, risulta non essere idonea, in quanto seppur ricopre il ventennio precedente alla data del pignoramento e riporta i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche volontarie, verbali di pignoramento immobili), le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore che contro) e la documentazione catastale storica, non riporta l'ipoteca legale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo il 09/11/2005 al registro generale n. 61222 e al registro particolare n. 19698 (Cfr. all.4.2). Quest'ultima riporta il bene in oggetto all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1, con un soggetto contro diverso dagli esecutati. Inoltre la nota di trascrizione del pignoramento (Cfr. all. 4.3) (Registro Generale n. 11606 e Registro Particolare n. 8842 del 04/04/2016) depositata dal creditore procedente nel fascicolo telematico all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1, riporta un bene identificato catastalmente al foglio n. 4 p.lla 365 sub. 5, diverso da quello identificato nell'atto di pignoramento ovvero foglio n. 4 p.lla 363 sub. 5, quindi l'Ill.mo Giudice, con ordinanza del 03/03/2018, ha disposto al creditore la rettifica. Il creditore ha provveduto all'adempimento depositando la nota di trascrizione corretta (Cfr. all. 4.4 Registro Generale n. 11764 e Registro Particolare n. 9200 del 27/03/2018).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Non vi sono altri intestatari catastali nel ventennio antecedente l'atto di pignoramento poiché l'immobile è stato acquistato con atto di compravendita del 03/01/1990, Rep. 14330, Raccolta n. 5625, rogato dal Notaio Tommaso Falletta (Cfr. all. 2.2).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: locale commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Campofelice Di Fitalia (PA), via Principe di Fitalia n. 87

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

1968

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Note: Nell'atto di pignoramento (Cfr. all. 2.1), cron. n. 431/C del 22/02/2016 per il bene n. 1, lettera A (magazzino sito in Campofelice di Fitalia, via Principe di Fitalia n. 87 (catastalmente n. 91), sito al piano terreno, primo e secondo facente parte dell'edificio a tre elevazioni fuori terra considerata l'esistenza di un terrazzo di copertura, in catasto al foglio 4 p.lla 363 sub. 5 (già sub. 1) cat. C/1 cl. 4 consistenza mq. 42 R.C. € 748,35) viene indicato il diritto reale di proprietà dei sig.ri [REDACTED] che dispongono del bene oggetto di pignoramento in modo pieno ed esclusivo, possedendo il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2



ciascuno (non essendo riportate le varie quote di possesso di ciascun proprietario va inteso che i sig. r. [redacted] spongono del bene in parti uguali visto che sono coniugati in regime di comunione legale dei beni (Cfr. all. 13.1)). Il diritto reale di proprietà sopra citato coincide anche con l'atto di compravendita rogato in data 31/01/1990 dal dott. Tommaso Falletta, Repertorio n. 14330 - Raccolta n. 5625 (Cfr. all. 2.2). Si sottolinea che la breve descrizione riportata nell'atto di pignoramento non corrisponde allo stato reale dei luoghi in quanto l'edificio non ha terrazzo di copertura ma ha copertura a falda (Cfr. all. 11). Dalla ricostruzione storica catastale e da quanto riportato nel titolo di provenienza di acquisto del bene (Cfr. all. 2.3) si evince che il piano terra era iscritto in catasto alla partita 381, F. 4 p.lla 363 sub. 1 (Cfr. all. 3.1), mentre il primo piano ed il secondo piano, essendo sfuggiti all'accertamento catastale sono stati denunciati all'U.T.E. (ufficio tecnico erariale oggi Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio ex Catasto) con scheda registrata in data 08/03/1969 al n. 389 oggi foglio 4 p.lla 363 sub. 4 (Cfr. all. 3.2). Si sottolinea che il primo ed il secondo piano non hanno (Cfr. all. 3.4 – 20.1) mai avuto accesso diretto su strada (Cfr. all. 3.2) e sono collegati tra di loro mediante una scala interna che li mette in comunicazione col piano terra, quest'ultimo dotato di accesso su strada. Dall'ispezione ipotecaria inerente la scheda 389 (Cfr. all. 6.5) non si evince trascritta nessuna formalità. Alla luce di quanto esposto sopra, seppur dai dati catastali e dalla descrizione del bene riportati nell'atto di compravendita, rogato in data 03/01/1990 dal dott. Tommaso Falletta, Repertorio n. 14330 - Raccolta n. 5625 (Cfr. all. 2.2 atto mediante il quale i coniugi Vagante acquistano il bene), sembra che la vendita riguardi solo il piano terra (F. 4 p.lla 363 sub. 1), di fatto i coniugi Vagante hanno acquistato e dispongono dell'intero immobile. Si fa notare che qualora i con. [redacted] avessero acquistato solo il piano terra (censito in catasto al F. 4 p.lla 363 sub. 1), nell'atto di compravendita (Cfr. all. 2.2) e specificatamente nella parte dove si parla dei confinanti, dovrebbe essere citata anche la sig. [redacted] in qualità di proprietaria del piano primo e secondo (censito in catasto al F. 4 p.lla 363 sub. 4 – scheda 389), ma non è menzionata. Catastalmente la ditta ha provveduto all'allineamento (identificazione della particella con l'indicazione dei tre piani) mediante la presentazione di DOCFA (Cfr. all. 3.6) con il quale si ha anche il passaggio identificativo dal sub. 1 al sub. 5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted]

[redacted] foglio 4, particella 363, subalterno 5, indirizzo via Principe di Fitalia n. 91 , piano T-1-2, comune Campofelice di Fitalia, categoria C/1, classe 4, consistenza 42 mq, superficie 72 mq, rendita € 748,35.

Derivante da: p.lla 363 sub. 1

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come si evince dall'atto di compravendita rogato il 03/01/1990 dal Dott. Tommaso Falletta, notaio in Palermo, Repertorio n. 14330 - Raccolta n. 5625 - (Cfr. all. 2.2), non vi sono parti di proprietà esclusiva che coesistono con la comproprietà e di conseguenza non vi è la presenza di millesimi.

Confini: l'immobile confina a sud con via Principe di Fitalia, a nord con le p.lle 362 e 465, ad est con la p.lla 360 e ad ovest con la p.lla 365 (Cfr. all. 3.5).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Non vi è una perfetta corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento cron. n° 431/C del 22/02/2016 (Cfr. all. 2.1) (bene indicato al n.1 punto A) - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo il 04/04/2016 al Registro Generale n. 11606 e al Registro Particolare n. 8842 (Cfr. all. 4.3) in quanto nella nota di trascrizione, all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1, si riporta un bene identificato catastalmente al foglio 4 p.lla 365 sub. 5, diverso da quello identificato nell'atto di pignoramento, ovvero foglio 4 p.lla 363 sub. 5; questa anomalia è stata segnalata dal sottoscritto C.T.U. nella fase preliminare di controllo della documentazione (Cfr. fascicolo telematico). L'Ill.mo Giudice, a seguito della segna-



lazione, con ordinanza del 03/03/2018 (Cfr. fascicolo telematico) ha disposto al creditore precedente di provvedere alla rettifica, che è stata deposita il 27/03/2018 con Registro Generale n. 11764 e Registro Particolare n. 9200 (Cfr. all.4.4).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione infisso interno; Differenze dimensionali; Differenze dimensionali e di conformazione della scala; Mancata rappresentazione della sporgenza; Presenza di soppalco ligneo; Restringimento parete sud; Mancata ortogonalità delle pareti; Diversa numerazione civica.

Regolarizzabili mediante: redazione di una nuova planimetria catastale con relativo DOCFA da presentare all'Agencia delle Entrate (ex Agencia del Territorio - ex Catasto)

redazione di DOCFA: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Note sulla conformità catastale: La mancata rappresentazione del soppalco ligneo, la mancata rappresentazione della sporgenza ed il restringimento della parete sud risultano di scarsa rilevanza ai fini catastali.



stralcio ortofoto

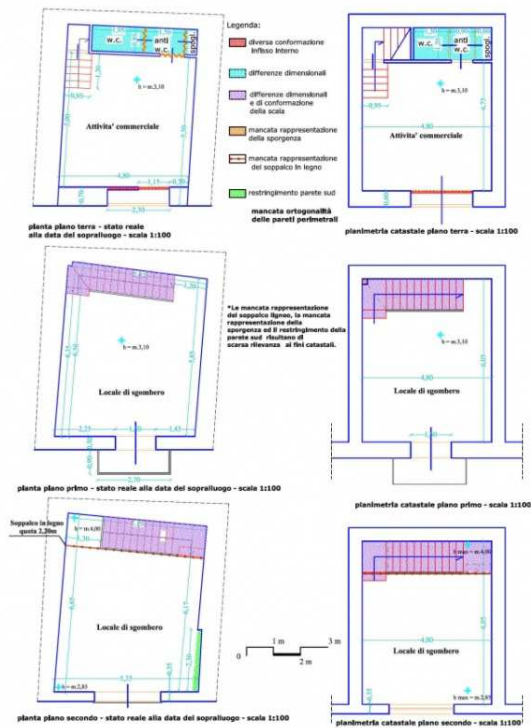


SOVRAPPOSIZIONE STRALCIO CATASTALE ED ORTOFOTO
SCALA 1:500



sovrapposizione stralcio ortofoto e catastale

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO E LA PLANIMETRIA CATASTALE



locale commerciale - raffronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e del catastale

Espropriazione per pubblica utilità: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA), prot. n. 1725 del 24/04/2018 (Cfr. all. 5.1) si evince che l'immobile non è soggetto ad espropriazione per pubblica utilità. Dal sopra citato certificato si evince che i vincoli preordinati all'espropriazione previsti dal P.R.G. sono decaduti per decorrenza quinquennale previsto dall'art. 9 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità", recepito nella Regione Siciliana dall'art. 36 L.R. 7/2002, integrato dall'art. 24 della L.R. 7/2003.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Descrizione del lotto secondo il prospetto sintetico predisposto nel quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso commerciale, con tre elevazioni fuori terra e copertura ad unica falda, sito a Campofelice di Fitalia (PA), in via Principe di Fitalia n. 87; il piano terra è composto da un bagno con antibagno e spogliatoio disposto nel sottoscala, gli altri due piani sono costituiti da un unico ambiente per piano. Tutti i piani sono collegati per mezzo di una scala interna; il fabbricato confina a sud con via Principe di Fitalia, a nord con le p.lle 362 e 465, ad est con la p.lla 360 e ad ovest con la p.lla 365; è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Campofelice di Fitalia al foglio n. 4, p.lla 363, sub. 5 (ex 1); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla non ortogonalità delle pareti perimetrali, alla dimensione e conformazione del sottoscala, alla mancata rappresentazione del soppalco posto al secondo piano; non vi è Concessione Edilizia in quanto l'immobile risulta essere costruito prima del 1942; ricade in zona "A" centro storico del P.R.G. del Comune di Campofelice di Fitalia (PA). PREZZO BASE Euro 15.802,88.

Descrizione del quartiere e della zona: L'immobile si trova nel centro storico del paese di Campofelice di Fitalia (PA) a pochi passi dalla piazza principale del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale

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: aeroporto di Palermo 79 Km. circa, porto di Palermo 49 km. circa, stazione ferroviaria di Palermo 48 Km. circa.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **locale commerciale**

Fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA). L'immobile è intercluso su tre lati, al piano terra è presente un'attività commerciale di generi alimentari, gli altri due piani sono a servizio della stessa. Una scala interna mette in comunicazione i vari piani. Il piano terra è costituito dal vano adibito all'attività commerciale e da un anti bagno, un bagno ed un locale spogliatoio siti nel sottoscala. Nell'antibagno trova posto un lavabo e nel bagno il wc. Gli altri due piani sono costituiti da un singolo vano per piano. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto d'acqua calda sanitaria alimentata da scaldabagno posto nel sottoscala del piano terra. Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 11) ed al rilievo grafico (Cfr. all. 17) ed ai successivi punti.

Superficie complessiva di circa mq.**101,00**

L'edificio è stato costruito: prima del 1942 (data presumibile dalla lettura degli atti, dall'esame visivo delle tecniche costruttive e dal contesto ubicativo).

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 (a seguito dei lavori per il cambio di destinazione d'uso).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 87 di via Principe di Fitalia - al catasto figura in via Principe di Fitalia n. 91; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 al P.T.e al P.1°, mentre al P.2° ha h min. di 2,85 m. e h max. di 4,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Internamente l'immobile è stato ristrutturato mentre esternamente il prospetto risulta essere al rustico ad eccezione del piano terra che è trattato con rinzafo di cemento pitturato di bianco.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: marmo ; condizioni: sufficienti ; - Note: La lastra di marmo è sorretta da elementi metallici
Copertura	tipologia: a falda ; materiale: struttura metallica ; condizioni: sufficienti ; - Note: falda unica
Scale	tipologia: interna ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: latero-cementizio ; condizioni: sufficienti ; - Note: Il solaio del primo piano è rivestito con perline e travi in legno tipo trieste
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; protezione: scuretti ; materiale protezione: alluminio ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente al piano primo - Note: Gli scuretti sono posti internamente
Infissi esterni	tipologia: quattro ante a battente ; materiale: alluminio ; protezione: inesistente ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente al piano secondo
Infissi interni	tipologia: a soffietto ; materiale: plastica ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente agli ambienti del sottoscala
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Manto di copertura	materiale: lastre di coibentato ; condizioni: sufficienti ; - Note: All'interno delle lastre è stato ricavato un lucernario
Pareti esterne	materiale: mattoni in conci di tufo ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: trattate con rinzaffo di cemento ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente al prospetto della parete piano terra - Note: Il rinzaffo è stato pitturato di bianco
Pareti esterne	materiale: mattoni in conci di tufo ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: al rustico ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente al prospetto della parete del primo e secondo piano
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento ; condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente al piano terra e primo piano
Pavim. Interna	materiale: cotto ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente al primo piano
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: ferro ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: sufficienti ; - Note: disposto a filo di prospetto
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: alluminio ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: buone ;



	- Note: disposto internamente a filo di parete.
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle ; condizioni: buone ; - Note: Le piastrelle sono disposte anche nella parete frontale dell'antibagno
Scale	posizione: interna ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone ;

Impianti:

Elettrico	tipologia: impianto esterno con canaletta ; condizioni: buone ; conformità: certificato di conformità ; Riferito limitatamente al piano terra
Elettrico	tipologia: con cavi a vista ; condizioni: buone ; conformità: certificato di conformità ; Riferito limitatamente al primo piano
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: buone ; conformità: certificato di conformità ; Riferito limitatamente al secondo piano
Fognatura	tipologia: separata ; recapito: collettore o rete comunale ; ispezionabilità : sufficiente ; - Note: L'immobile è dotato di autorizzazione allo scarico (Cfr. all. 10)
Idrico	tipologia: sottotraccia ; - Note: Nella documentazione visionata e acquisita presso i vari Enti non risulta la dichiarazione di conformità dalla quale desumere sia l'epoca di realizzazione e/o adeguamento sia la regolarità dell'impianto alla normativa di settore. Resta inteso che vi possa essere la presenza di tale certificato la cui copia non è mai stata fornita ai vari Enti.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

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



Varie:

Presenza di soppalco ligneo posto sopra la scala al secondo piano.



foto 1



foto 2





foto 3



foto 4





foto 5



foto 6





foto 7



foto 8





foto 9



foto 10





foto 11

RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



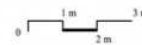
pianta piano terra - scala 1:100



pianta piano primo - scala 1:100



pianta piano secondo - scala 1:100



stato reale dei luoghi



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

registrato a Palermo, in data 22/01/1990, ai nn. 793/1V; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo, in data 01/02/1990, ai nn. 5080/4175.

Note: Così come richiesto dal quesito posto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a prendere in considerazione solamente i passaggi di proprietà inerenti il ventennio precedente alla data del pignoramento.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1016 (Cfr. all. 7)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: cambio destinazione d'uso

Per lavori: cambio destinazione d'uso con relativi lavori di adeguamento

Oggetto: cambio destinazione d'uso da casa rurale ad attività commerciale

Presentazione in data 26/03/2008 al n. di prot. 1016

Rilascio in data 08/10/2008 al n. di prot. 1016

Abitabilità/agibilità in data 17/03/2009 al n. di prot. 661

NOTE: Ai fini del rilascio dell'autorizzazione è stato rilasciato il parere igienico- sanitario

4.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errori di graficismo negli elaborati grafici dovuti alla non corretta rappresentazione grafica delle pareti che non sono ortogonali.

Note: Gli errori di graficismo sopra citati non influiscono sulla validità del titolo autorizzativo.

Note sulla conformità edilizia: Il cambio di destinazione d'uso è stato rilasciato limitatamente al piano terra (p.la 363 sub. 1), mentre per i lavori eseguiti nei piani primo e secondo, ai sensi della normativa vigente all'epoca, non occorreva nessun titolo abilitativo (art. 6 della L.R. 37/85) in quanto rientravano nei lavori di manutenzione ordinaria (art. 20 comma a della L.R. 71/78). A seguito della sopra citata autorizzazione e all'accatastamento come "C1" (negozi e botteghe) del 06/02/2008 protocollo P0065356, l'agibilità (Cfr. all. 12) per l'attività commerciale è stata rilasciata per l'identificativo catastale Foglio n. 4 p.la 363 sub. 5 ovvero per il piano terra, il primo piano ed il secondo piano.

4.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Assessorato Regionale Territorio e Ambiente decreto n. 145/ DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot n. 1522
Zona omogenea:	A - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	CAPITOLO V - ZONA A - DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E ARCHITETTONICO Art. 36 - ZONA A - DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE



Le Zone A comprendono parti del territorio formate da agglomerati urbani e complessi edilizi che hanno carattere storico, artistico e particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Tale area comprende il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente significativi, comprese le zone circostanti. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine ottocentesca, dalle trasformazioni e dallo sviluppo fino alle soglie del XX secolo. Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: - quelle esistenti con le superficie esistenti; - residenze senza limiti di superficie; - attrezzature ricettive alberghiere; - attività commerciali di vendita al dettaglio; - uffici pubblici e servizi pubblici; - uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), - studi professionali; - botteghe artigianali non nocive e/o moleste; - attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, biblioteche, sale riunioni); - attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto). Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici. Tali destinazioni d'uso devono essere compatibili con la tipologia edilizia esistente e con l'intervento di restauro e risanamento conservativo. Art. 37 - ZONA A - INTERVENTI AMMESSI Il P.R.G. si attua attraverso un Piano Urbanistico Esecutivo che formi l'intervento nel centro Storico nella sua globalità. In mancanza di Piano Esecutivo di Recupero non è possibile l'intervento di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Sono invece ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di consolidamento restauro e risanamento conservativo, opere interne, variazione della destinazione d'uso secondo i criteri già esposti. Tali interventi sono riferiti alle singole unità edilizie, e sono soggetti a "concessione edilizia" e/o autorizzazione" del Sindaco. Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo II Parte seconda del Regolamento Edilizio. Per gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge



	1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale sia inseriti nel tessuto urbano che in zone agricole è consentita la manutenzione ordinaria e il restauro e risanamento conservativo di cui agli art. 8 e 10 delle presenti norme e gli interventi si attuano attraverso autorizzazione riferita alle singole unità edilizie. Tali interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Dall'attenta osservazione degli elementi costruttivi, del contesto ubicativo del bene (centro storico), delle tecniche costruttive e delle vecchie planimetrie catastali, alla data di costituzione del catasto, in possesso dell'ufficio tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) e dell'Agenzia delle Entrate di Palermo (ex Agenzia del Territorio - ex catasto), presumibilmente la realizzazione dell'immobile risale prima dell'entrata in vigore della legge 1150 del 1942 che obbliga i Comuni a dotarsi del P.R.G.

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] modato d'uso stipulato in data 15/07/2009, Registrato all'Agenzia delle Entrate PA 3, sezione staccata di Misilmeri, il 16/07/2009 al n.5046 mod 3 Tipologia contratto: 20+10, scadenza 15/07/2029.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: [redacted] in comunione legale dei beni con la [redacted] [redacted] (Cfr. all. 13.1), secondo le modalità dell'atto di cui sopra (Cfr. all. 9), concede in comodato [redacted] immobile sito a Campofelice di Fitalia (PA), in via Principe di Fitalia n. 87 e censito in catasto al F. 4 p.la 363 sub. 5. Quest'ultima con DIA (denuncia inizio attività settore alimentare) registrata presso il dipartimento di prevenzione medico - area dipartimentale e sanità pubblica - unità di prevenzione n. 9, Misilmeri al n. 082016471140609M0900015 prot. n.146 del 30/04/2009 (Cfr. all. 8.1), esercita nell'immobile l'attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti alimentari vari. Da quanto detto sopra, l'immobile è occupato da un soggetto terzo con titolo non opponibile alla procedura (contratto di comodato d'uso), pertanto, come richiesto dal quesito 7 (indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile) si è proceduto in primo luogo al calcolo di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato ed in secondo a quantificare l'ammontare di un'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Per il calcolo della locazione di mercato si è scelto il valore minimo fornito dall'OMI inerente la locazione di negozi (Cfr. all. 18) ovvero €. /mq. 2,30 x mese e quello per magazzini di €. /mq. 1,10. Tenendo conto che l'attività commerciale vera e propria è posta al piano terra (mq. 31,89 circa) e i piani superiori sono utilizzati come magazzino a servizio dell'attività (mq. 34,59 circa + mq. 34,66 circa = mq. 69,25 circa) il valore della locazione ammonta ad €. 145,00 così come si evince dai seguenti calcoli: €. /mq. 2,30 x 31,89 mq. = €. 73,34 arrotondato a €.73,00; €. /mq. 1,10 x 69,25 mq. = €. 76,17 arrotondato a €.76,00; totale €. 73,00 + €. 76,00 = €. 149,00 arrotondato a €. 145,00. Per quanto concerne l'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante, tenendo conto delle particolarità e delle dinamiche socio-economiche del paese di Campofelice di Fitalia (PA) (popolazione residente di circa 500 abitanti con forte emigrazione), delle basse potenzialità commerciali e della presenza di altra attività similari (concorrenza) essa viene quantificata in € 100,00.



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'indagine catastale si evince che l'immobile ha subito la variazione dell'identificativo del subalterno passando dal sub. 1 al sub. 5 (Cfr. all. 3.4), inoltre, dall'elenco immobili relativo all'ispezione ipotecaria inerente la p.lla 363 (Cfr. all. 6.3 - 6.4), emerge la presenza dei sub. 2 e 3 che non si riferiscono all'immobile esecutato, per tale motivo non sono stati presi in considerazione; le ispezioni ipotecarie sono state fatte limitatamente ai sub. 1 e 5 (Cfr. all. 6.1 -6.2). A seguito della difformità, segnalata dal sottoscritto C.T.U. nel modulo di controllo preliminare sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. inerente l'immobile n. 1 (sito a Campofelice di Fitalia, censito in catasto al foglio 4 p.lla 363 sub. 5, ex sub.1 - Cfr. fascicolo telematico), tra l'identificativo catastale (foglio 4 p.lla 363 sub. 5) del bene indicato nell'atto di pignoramento al n. 1 punto A (Cfr. fascicolo telematico) e quello indicato nella relativa nota di trascrizione all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 (foglio 4 p.lla 365 sub 5 – C.fr. all. 4.3), il creditore procedente su richiesta l'Ill.mo Giudice (Cfr. fascicolo telematico), ha provveduto ad effettuare la rettifica della nota di trascrizione inerente il presente pignoramento (Cfr. all. 4.4). Sulla base di quanto detto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le relative ispezioni ipotecarie prima e dopo la rettifica (Cfr. all. 6).

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 attiva a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni contro [REDACTED] da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 570.000,00; Importo capitale: € 380.000,00 ; A rogito del Notaio Tripodo Sergio in data 12/07/2005 ai nn. 64271/6151; Registrato a Palermo in data 22/07/2005 ai nn. 4200; Iscritto/trascritto a Palermo in data 23/07/2005 ai nn. 40721/12947;

Note: La presente formalità è riferita al vecchio identificativo catastale ovvero F. 4 p.lla 363 sub. 1. Ipoteca volontaria a favore di Banco di Sicilia, Società per Azioni (oggi Unicredit S.P.A.) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà del bene indicato all'unità negoziale n.1, immobile n. 1 (Cfr. all. 4.1).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Italiana contro [REDACTED] decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 53.000,00; Importo capitale: € 30.485,47 ; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 07/05/2007 ai nn. 33944/8398;



Note: La presente formalità è riferita al vecchio identificativo catastale ovvero F. 4 p.Ila 363 sub. 1. Ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare italiana (oggi Banco Popolare) per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e contro [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 2 immobile n. 2 (Cfr. all. 4.5). Nella nota di trascrizione viene riportata una categoria catastale ("C" fabbricato in corso di costruzione) la quale non coincide con la categoria catastale (fabbricato in corso di definizione) riscontrata nella visura storica alla data del decreto ingiuntivo (Cfr. all. 3.1 - 4.5). Creditore iscritto non intervenuto.

- Ipoteca legale annotata a favore di Montepaschi SERIT, [REDACTED] Derivante da: atto pubblico amministrativo; Importo ipoteca: € 6.518,36; Importo capitale: € 3.259,18 ; Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 09/11/2005 ai nn. 611222/19698;

Note: La presente formalità è riferita al vecchio identificativo catastale ovvero F. 4 p.Ila 363 sub. 1. Ipoteca legale a favore di Montepaschi Serit (oggi Riscossione Sicilia S.P.A.) per la quota di 1/12 per il diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/12 del bene indicato all'unità negoziale n.1, immobile n. 1.(Cfr. all. 4.2). Si sottolinea che il sig.re [REDACTED] risulta essere tra gli esecutati inerenti il procedimento esecutivo in questione.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 04/04/2016 ai nn. 11606/8842;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale ovvero F. 4 p.Ila 363 sub. 5. Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e contro [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 (Cfr. all. 4.4). Creditore precedente

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: rettifica di pignoramento iscritto/trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo in data 27/03/2018 ai nn. 11764/9200;

Note: La presente formalità è riferita all'identificativo catastale attuale ovvero F. 4 p.Ila 363 sub. 5. Rettifica del pignoramento del 04/04/2016 trascritto al Registro Generale n. 11606 e al Registro Particolare n. 8842 a favore di Unicredit S.P.A. per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà e contro [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà del bene indicato all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 (Cfr. all. 4.4).

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

SI - a seguito della difformità, segnalata dal sottoscritto C.T.U. nel modulo di controllo preliminare sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. inerente l'immobile n. 1 (sito a Campofelice di Fitalia, censito in catasto al foglio 4 p.Ila 363 sub. 5, ex sub.1 - Cfr. fascicolo telematico), tra l'identificativo catastale (foglio 4 p.Ila 363 sub. 5) del bene indicato nell'atto di pignoramento al n. 1 punto A (Cfr. fascicolo telematico) e quello indicato nella relativa nota di trascrizione all'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 (foglio 4)



p.lla 365 sub 5 – C.fr. all. 4.3), il creditore procedente su richiesta l'Ill.mo Giudice (Cfr. fascicolo telematico), ha provveduto ad effettuare la rettifica della nota di trascrizione inerente il presente pignoramento (Cfr. all. 4.4).

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Come si evince dall'atto di compravendita, rogato in data 03/01/1990 dal Dott. Tommaso Falletta, notaio in Palermo, Repertorio n. 14330 - Raccolta n. 5625 - (Cfr. all. 2.2), non vi sono parti di proprietà esclusiva che coesistono con la comproprietà e di conseguenza non vi è la presenza di millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non è accessibile al primo e secondo piano per la presenza della scala, mentre il piano terra non è accessibile per la conformazione del marciapiede esterno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna.



Negozi, botteghe [C1] di cui al punto locale commerciale**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è considerata la superficie lorda rilevata in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
		101,00		101,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre - anno 2018

Zona: Campofelice di Fitalia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

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

Per la valutazione del bene esecutato, lo scrivente C.T.U., ha preso in esame i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferiti alla zona B1/centro urbano, è ha preso in considerazione la tipologia "negozi in stato di conservazione normale". Visto lo stato di conservazione dell'immobile e le dinamiche socio-economiche del comune di Campofelice di Fitalia (PA), ha scelto il valore medio dei dati forniti dall' OMI, ovvero 630,00 €/mq. Infine, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno applicare una riduzione, nella misura del 25%, rispetto al valore di mercato come sopra determinato. Viste le scarse dinamiche immobiliari ed il contesto socio-economico del comune e considerato lo stato di manutenzione e conservazione del prospetto esterno ha applicato ulteriori riduzioni. Il prezzo finale del bene è stato determinato decurtando al valore sopra determinato le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità catastali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Agenzia Delle Entrate, Ufficio Territoriale Palermo 2 ;



Ufficio tecnico di Campofelice di Fitalia (PA);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: notizie fornite dalla gente del posto.

8.3 Valutazione corpi:

locale commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.270,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	101,00	€ 630,00	€ 63.630,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.630,00
dinamiche immobiliari di un mercato immobiliare quasi inesistente detra- condizioni del prospetto esterno detrazione del 30.00%	€ -31.815,00
	€ -9.544,50
Valore corpo	€ 22.270,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.270,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.270,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Com- merciale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
locale commercia- le	Negozi, botteghe [C1]	101,00	€ 22.270,50	€ 22.270,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.567,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Vista la particolare conformazione planimetrica dell'immobile con piano terra dotato di un unico accesso su strada pubblica, primo e secondo piano composti di un solo vano, vista la presenza di un solo servizio igienico al piano terra; il sottoscritto C.T.U. esprime giudizio negativo circa la comoda divisibilità del bene.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€15.802,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€15.802,88



Allegati:

ALLEGATO 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 2 – ATTI
ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 4 – NOTE DI TRASCRIZIONE
ALLEGATO 5 – CERTIFICATI RILASCIATI DALL’UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CAMPOFELICE DI FITALIA (PA)
ALLEGATO 6 – ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE INERENTE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO
ALLEGATO 8 – DOCUMENTAZIONE INERENTE LA DIA ALIMENTARE
ALLEGATO 9 – DOCUMENTAZIONE INERENTE I CONTRATTI DI AFFITTO E GLI ATTI DI NOTORIETA’
ALLEGATO 10 – AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO
ALLEGATO 11 – CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE
ALLEGATO 12 – DOCUMENTAZIONE INERENTE L’AGIBILITA’ 02/09
ALLEGATO 13 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA REDATTA DAL C.T.U. IN FASE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 14 – FOTO SATELLITARI E ORTOFOTO
ALLEGATO 15 – SOVRAPPOSIZIONE TRA L’ORTOFOTO E LA MAPPA CATASTALE
ALLEGATO 16 – RAFFRONTI TRA IL RILIEVO GRAFICO E LA PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 17 – RESTITUZIONE GRAFICA STATO DI FATTO
ALLEGATO 18 – VALORI OMI

Data generazione:
28-12-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Cilluffo

