

TRIBUNALE	SEZIONE	
Sciacca		
Data	PROCEDURA	Numero
02/05/2024	ESECUTIVA	36/21

STIMA IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedura esecutiva n. 36/21 R.E.

SCIACCA, **02/05/2024**

Il Tecnico
(Arch. Oliveri Giuseppe)


Arch. Giuseppe Oliveri -
E-Mail : p.oliveri@libero.it pec:: p.oliveri@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

CAUSA CIVILE: n. 36/2021 R.G.Es.

PROMOSSA DA: SPV "Fino 1 Securitisation s.r.l.", a mezzo della sua mandataria doBank S.p.A. (oggi do Value S.p.A.)

CONTRO: Signore A

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa Veronica Messina

C.T.U.: Arch. Giuseppe Oliveri

PREMESSA

Il Giudice Dott. Dott.ssa Veronica Messina, ha conferito l'incarico (decreto di nomina disposto il 09/01/2024) di Consulente Tecnico di Ufficio dell'esecuzione immobiliare in epigrafe al sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Oliveri con studio in Sciacca, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n°1525, disponendo di procedere alle attività e di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di giuramento dell'esperto che, qui di seguito, si riportano.

Oggetto dell'attività peritale è la stima di un bene pignorato dalla SPV "Fino 1 Securitisation s.r.l.", a mezzo della sua mandataria doBank S.p.A. (oggi do Value S.p.A.).

- Sono stati effettuati i sopralluoghi di seguito descritti:

Al sopralluogo N° 1, effettuato in data 15/02/2024 alle 16:30 in Sciacca, Via Vincenzo Monti, n° 18, sono intervenuti:

L'Avvocato Maria Sclafani, (Custode Giudiziario),

Il **debitore** esecutato sig. Signore A.

Nel corso dell'intervento si è proceduto ad effettuare una ricognizione dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il rilievo dell'immobile al piano Secondo verificando le misure rilevate con le planimetrie catastali richieste all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio.

Durante le operazioni di rilievo, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato anche diverse fotografie interne ed esterne dell'immobile.

QUESITI

In virtù del citato incarico allo Scrivente è stato chiesto segnatamente quanto segue:

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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 "difformità 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 difformità 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 particella 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 identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti 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 identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; 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 accatastrato 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 ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto 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 l'esito grafico di tale raffronto 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:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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

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.

2) 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.

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 al raffronto 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.

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 all'identificazione 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 o eccessivamente lunghe.

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.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione 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 e 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.

6) Verificare la regolarità del bene o dei beni 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 estratti 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 all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

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 o 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 al raffronto 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 ss. della legge n. 47 del 1985;
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994;
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- 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.

- 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.

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, in collaborazione con il custode giudiziario, 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 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.).

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, 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 giudiziali 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 informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente 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).

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.

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.

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.

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 PUÒ 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 del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della 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 altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il sottoscritto Ctu dichiara che, a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio a cui sono state richieste le necessarie visure e planimetrie catastali, i **Beni oggetto del pignoramento** risultano essere presenti nell'estratto di mappa catastale 1/2000 e muniti di planimetria catastale 1/200. (Allegato 001: Elaborati grafici catastali).

Dalla consultazione della visura storica catastale (Allegato 002: Visure catastali) si apprende che il Bene è di piena proprietà per 1000/1000, del signore Signore A: per tanto è possibile affermare che i diritti reali sono di proprietà dell'esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

Di seguito si riporteranno i dati di identificazione catastale, corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento dei beni in questione:

<i>Comune</i>	I533 – SCIACCA (AG)
<i>Catasto</i>	FABBRICATI
<i>Sezione urbana</i>	Foglio 135 Mappale 1001 Subalterno 9
<i>Categoria</i>	A/2
<i>Classe</i>	4
<i>consistenza</i>	5 vani
<i>Superficie catastale</i>	92 mq
<i>Rendita</i>	Euro 400,25
<i>Indirizzo</i>	VIA GIULIO CESARE 18
<i>Piano</i>	2

Nel corso delle operazioni peritali, il debitore non ha prodotto documentazione relativa all'immobile (titoli abilitativi, atti di acquisto ed ogni altra documentazione utile all'attività di stima). Il titolo di proprietà rep. n. 63072 raccolta n.7189 del 24 settembre 1982 è stato comunque acquisito tramite istanza di accesso agli atti presso l'archivio notarile del comune di Sciacca (AG). (Allegato 003: istanza di accesso agli atti, copia del titolo di proprietà)

Si riporta a seguire un raffronto della foto satellitare con la mappa catastale (Allegato 004: raffronto foto satellitare/mappa catastale)

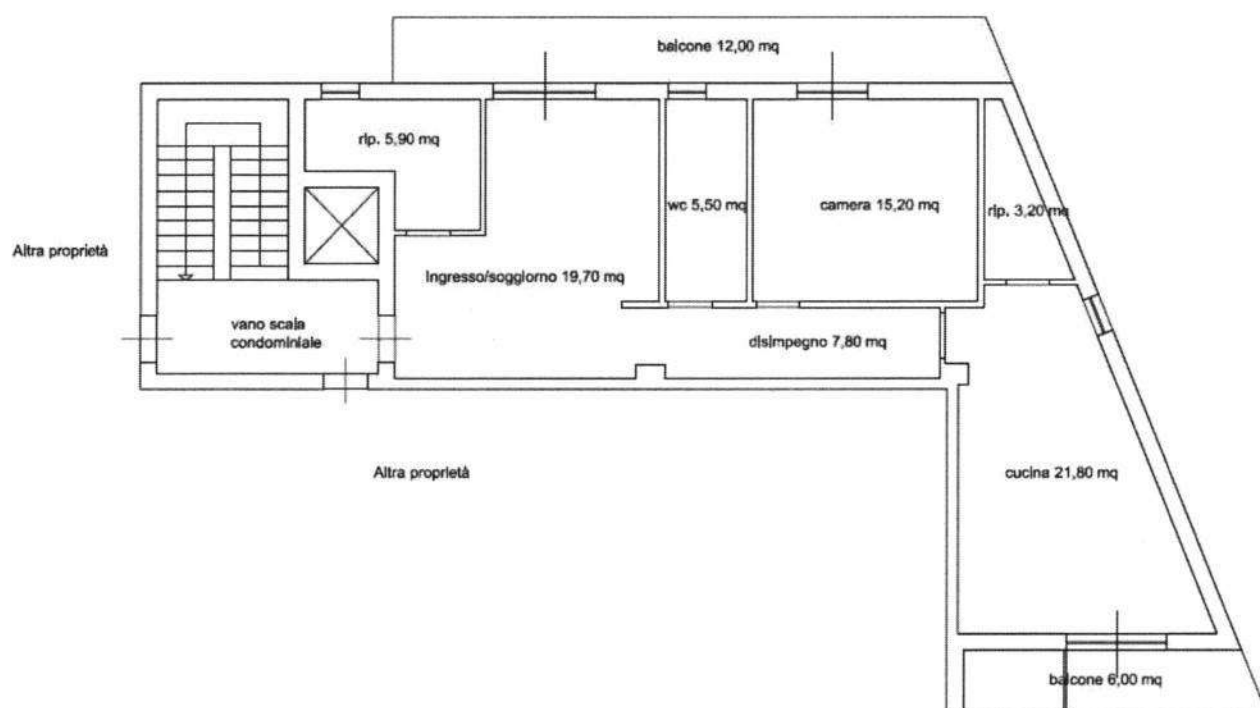


Il bene oggetto di pignoramento sito in Sciacca (AG), in via Giulio Cesare n°18 è composto da 5 vani catastali. La superficie catastale dell'immobile è pari a 92,00 mq incluse le aree scoperte e 87,00 mq escluse le aree scoperte. Confina con via Vincenzo Monti, via Giulio Cesare e via Orti San Salvatore, che però è ad una quota superiore.

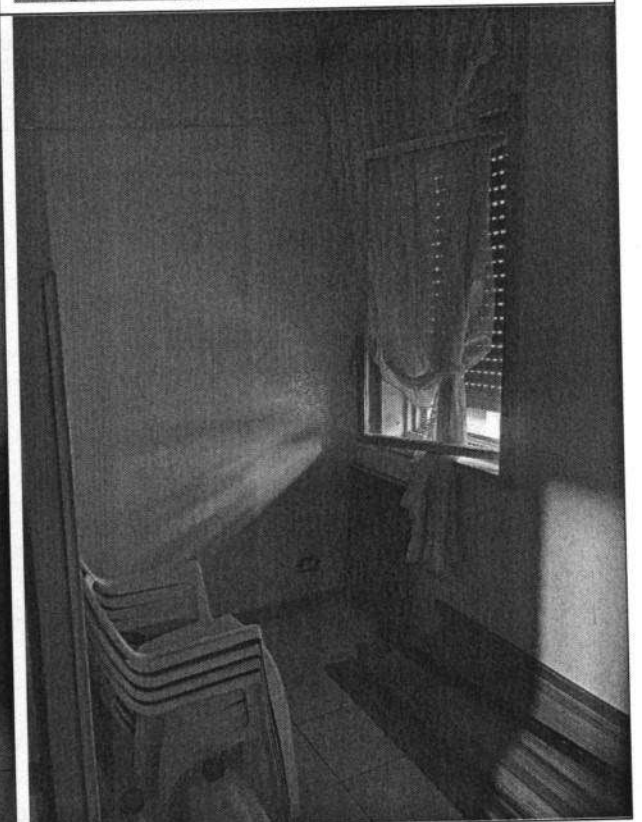
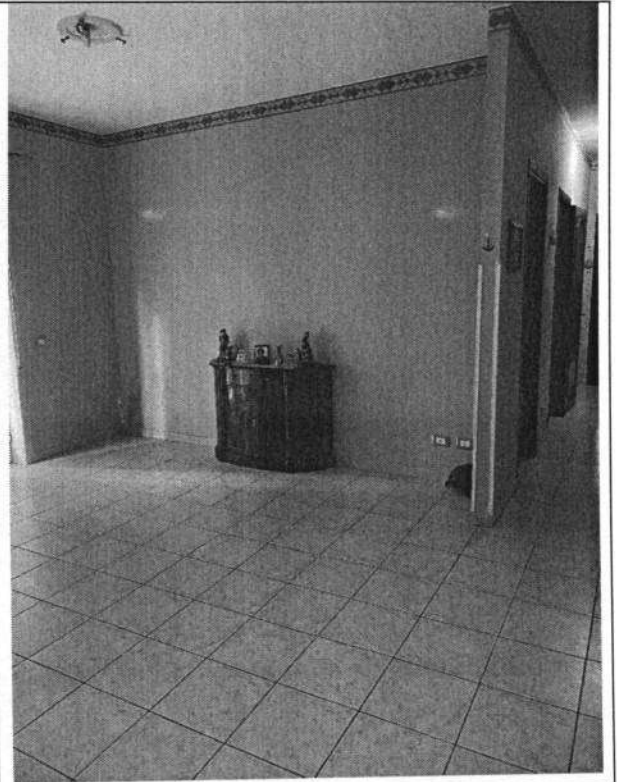
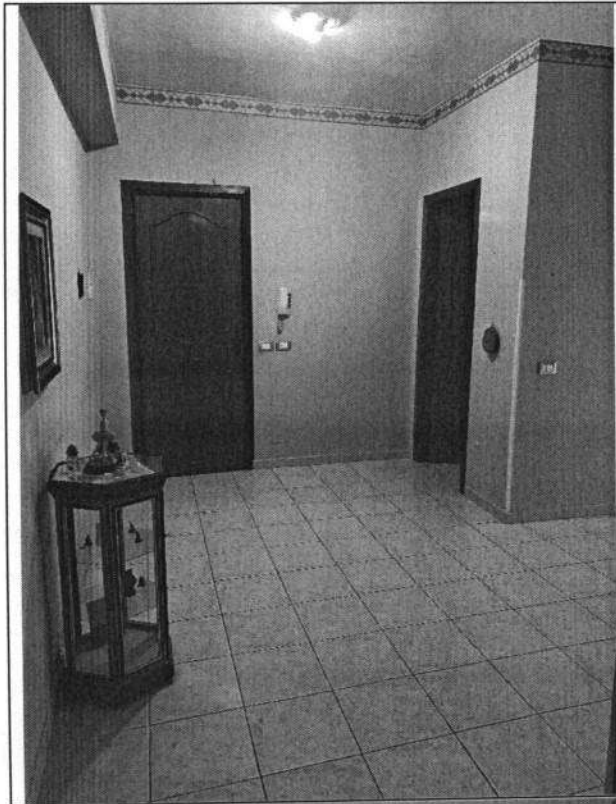
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

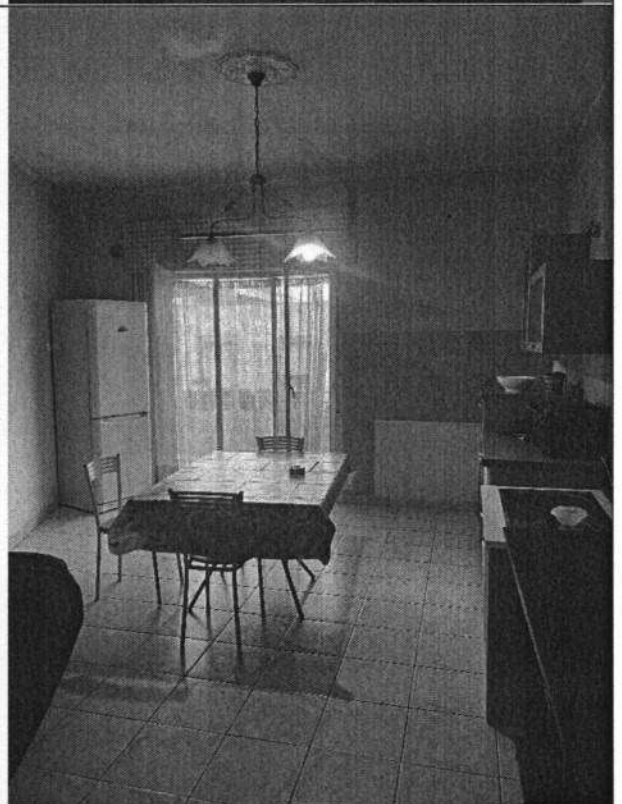
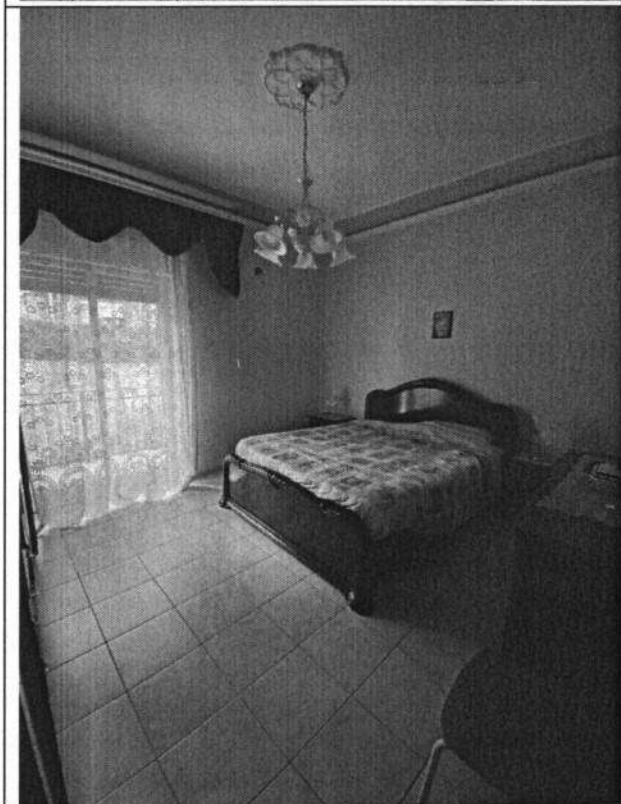
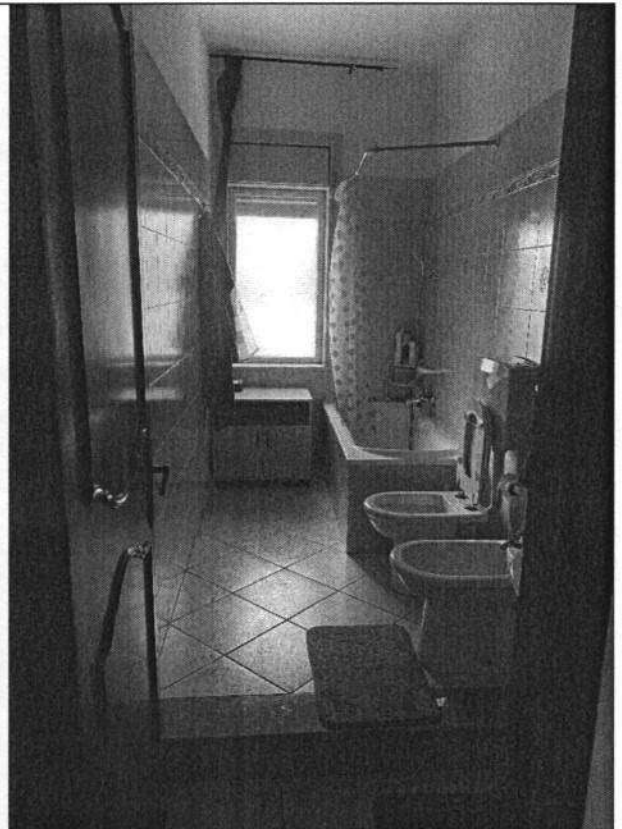
Il bene oggetto di pignoramento sito in Sciacca (AG), in via Giulio Cesare n°18 occupa una catastale pari a 92,00 mq incluse le aree scoperte e 87,00 mq escluse le aree scoperte.

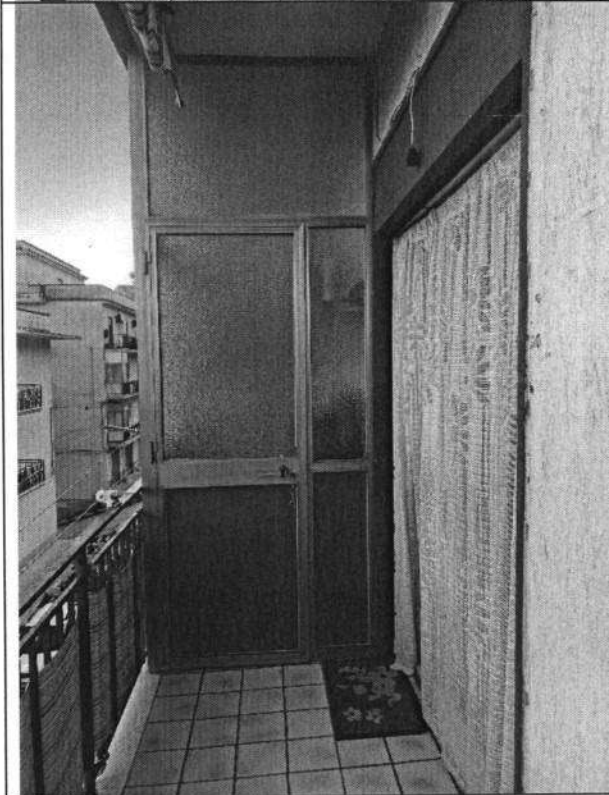
(Allegato 005: Elaborati grafici dello stato di fatto)

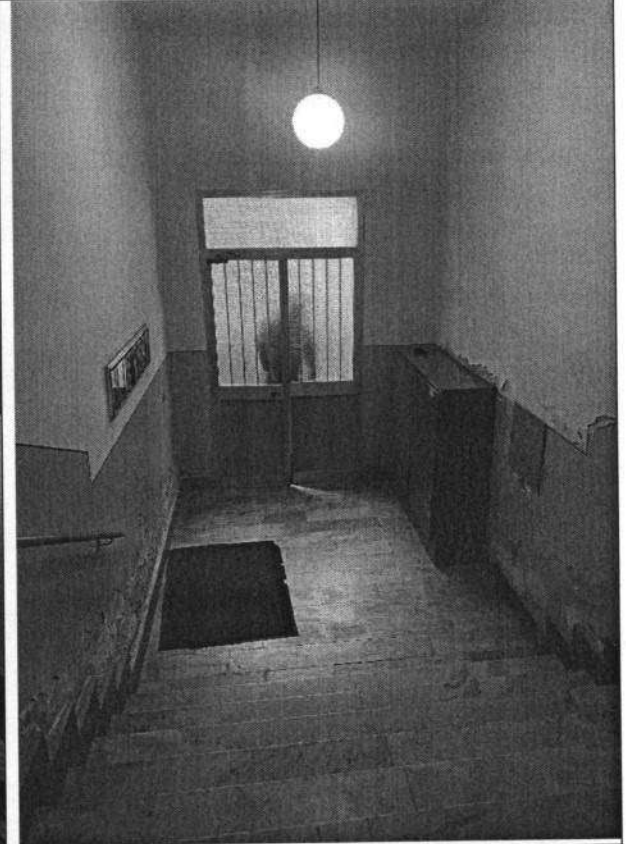
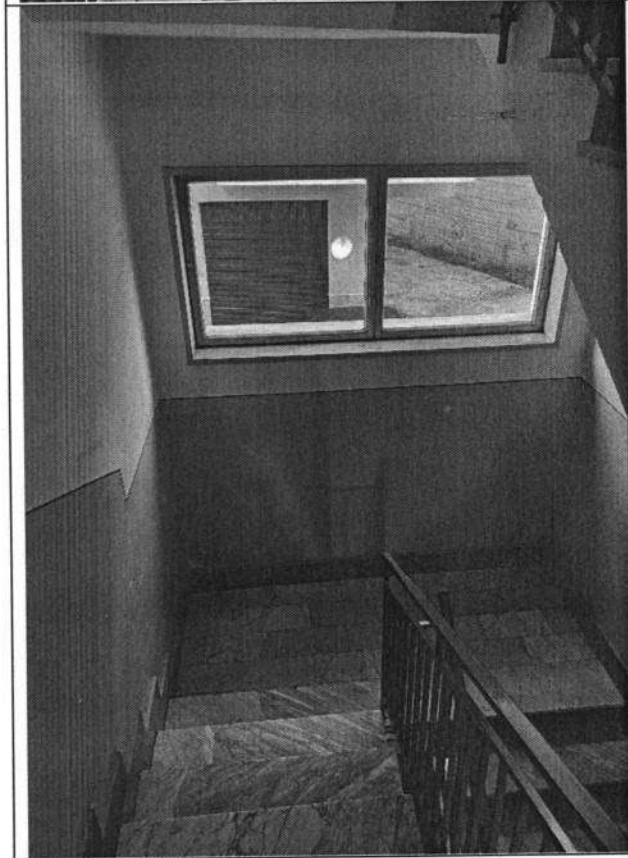
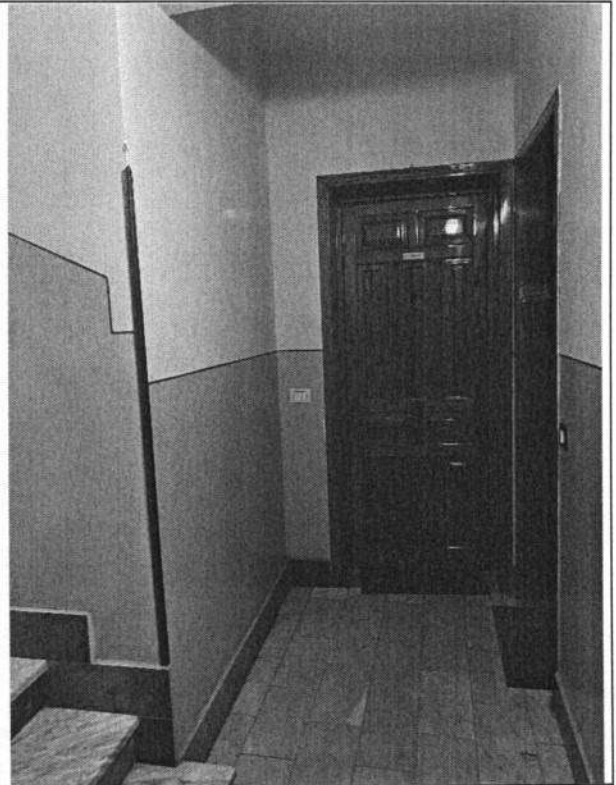
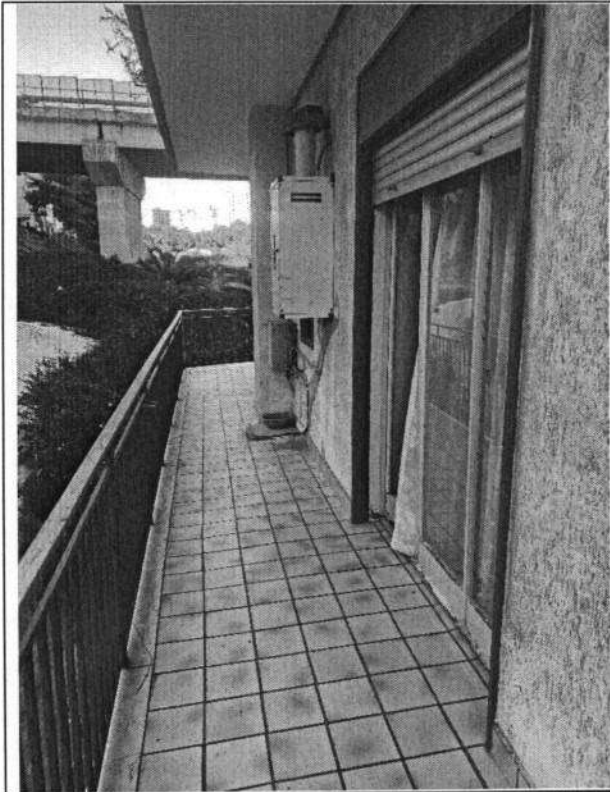


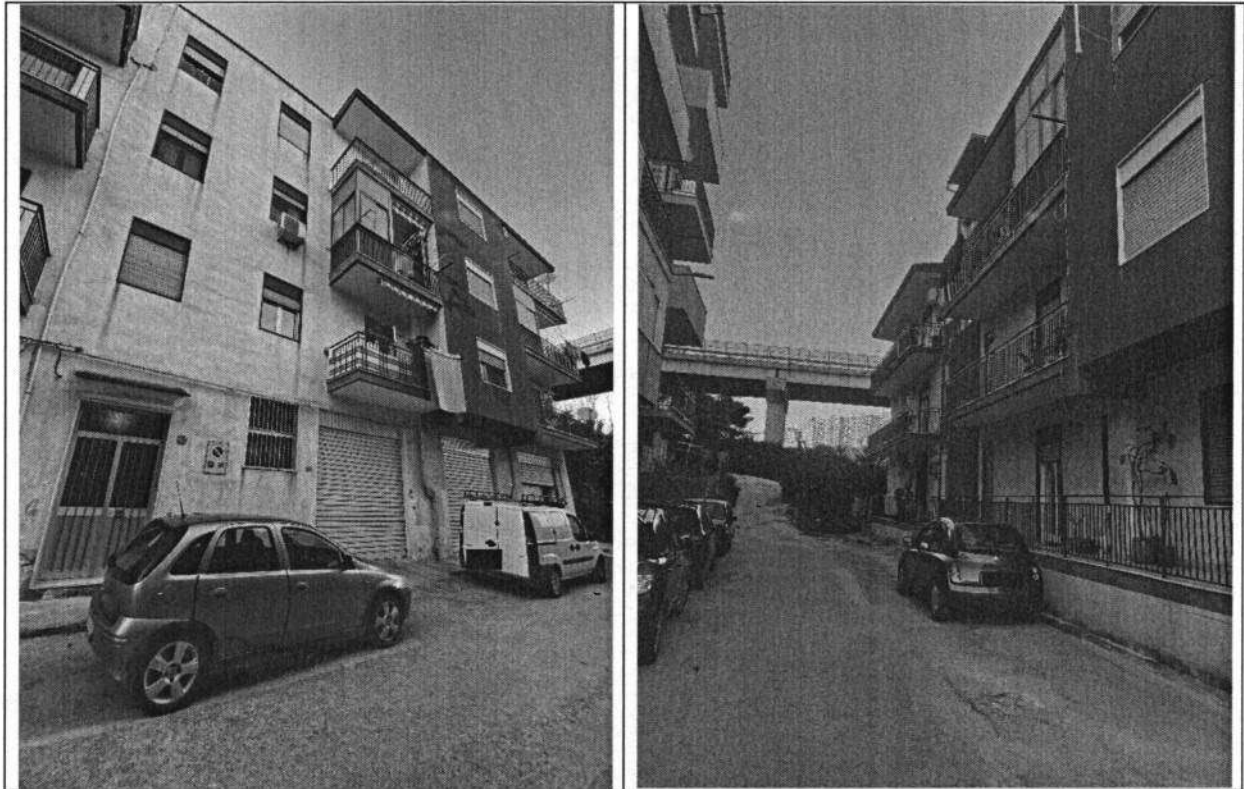
Si riportano a seguire le foto dell'immobile oggetto della presente (Allegato 006: documentazione fotografica).











L'ingresso all'immobile avviene dalla Via Giulio Cesare n°18. L'immobile è sito al piano secondo senza ascensore, si riporta a seguire una descrizione della distribuzione interna dell'appartamento:

- Ampio ingresso/soggiorno avente superfici calpestabile pari a circa 19,70 mq, altezza interna utile 2,95 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura di color verde chiaro. Da qui si accede ad un piccolo ripostiglio e al disimpegno. L'infisso esterno è costituito da una porta-finestra che conduce ad un balcone;
- Ripostiglio, avente superficie calpestabile pari a circa 5,90 mq, altezza interna utile 2,95 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura chiara. L'infisso esterno è costituito da una finestra. In questo ripostiglio è presente una difformità in seguito trattata;
- Disimpegno, avente superficie calpestabile pari a 7,80 mq altezza interna utile 2,95 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura di color verde chiaro;
- Bagno, avente superficie calpestabile pari a circa 5,90 mq, altezza interna utile 2,95 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès, mentre le pareti sono piastrellate ed in parte intonacate e tinteggiate. L'infisso esterno è costituito da una finestra che si affaccia sul balcone;

- Camera da letto avente superficie calpestabile pari a circa 15,20 mq, altezza interna utile 2,95 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore rosa chiaro. L'infisso esterno è costituito da una porta finestra da cui è possibile accedere al balcone;
- Cucina avente superficie calpestabile pari a circa 21,80 mq, altezza interna utile 2,95 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès, mentre le pareti sono per gran parte intonacate e tinteggiate con pittura di colore giallo ed in parte piastrellate. L'infisso esterno è costituito da una porta finestra che conduce ad uno dei due balconi, in cui è presente una vetrata che come meglio esposto successivamente dovrà essere rimossa.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in alluminio e le porte interne in legno.

Si riporta a seguire una tabella riassuntiva con indicazione delle superfici nette e delle dotazioni per ogni singolo vano:

Appartamento al piano secondo	Superfici
Ingresso/soggiorno	19,70 mq
Ripostiglio	5,90 mq
Disimpegno	7,80 mq
Bagno	5,50 mq
Camera da letto	15,20 mq
Cucina	21,80 mq
Ripostiglio	3,20 mq
Tot. Escluse le aree scoperte	79,10 mq
Aree scoperte	
Balcone 1	6,00 mq
Balcone 2	12,00 mq
Tot. Include le aree scoperte	97,10 mq

Nell'immobile risulta presente la seguente dotazione di impianti tecnologici:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico;
- ACS;
- Impianto di climatizzazione;

Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che l'immobile presenta un discreto stato di conservazione generale all'interno come visibile nel dossier fotografico.

Anche relativamente all'esterno, le facciate dell'edificio presentano un discreto stato di conservazione

Dalla documentazione in possesso dallo scrivente CTU l'immobile non risulta dotato di Certificato di Prestazione Energetica APE.

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

Il bene pignorato risulta essere identificato in catasto:

Abitazione sita in Sciacca (AG), Via Giulio Cesare n°18, piano secondo, identificato al NCEU al fm. 135 part. 1001 sub. 9, zona censuaria 1, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani di proprietà di Signore A per 1000/1000.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e i dati del pignoramento immobiliare.

Il confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo metrico consente di constatare che quanto rilevato coincide con quanto rappresentato in catasto.

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

Il sottoscritto CTU, considerata la consistenza del bene ritiene opportuno predisporre un unico lotto di vendita di seguito descritto:

Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione (Tot. Escluse aree scoperte 87,00 mq), a piano secondo senza ascensore, sito nel comune di Sciacca, nella via Giulio Cesare n°18.

Tale lotto è costituito da un appartamento, a piano secondo composto da: ingresso/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera da letto, cucina ed un secondo ripostiglio.

L'immobile in oggetto confina con via Vincenzo Monti, via Giulio Cesare e via Orti San Salvatore, che però è ad una quota superiore.

Il valore di stima finale determinato, dettagliatamente nei successivi quesiti, è pari a € 64.881,99.

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

In base ai documenti esaminati presenti all'interno del fascicolo del debitore, nel ventennio preso in esame, alla data del 02/12/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

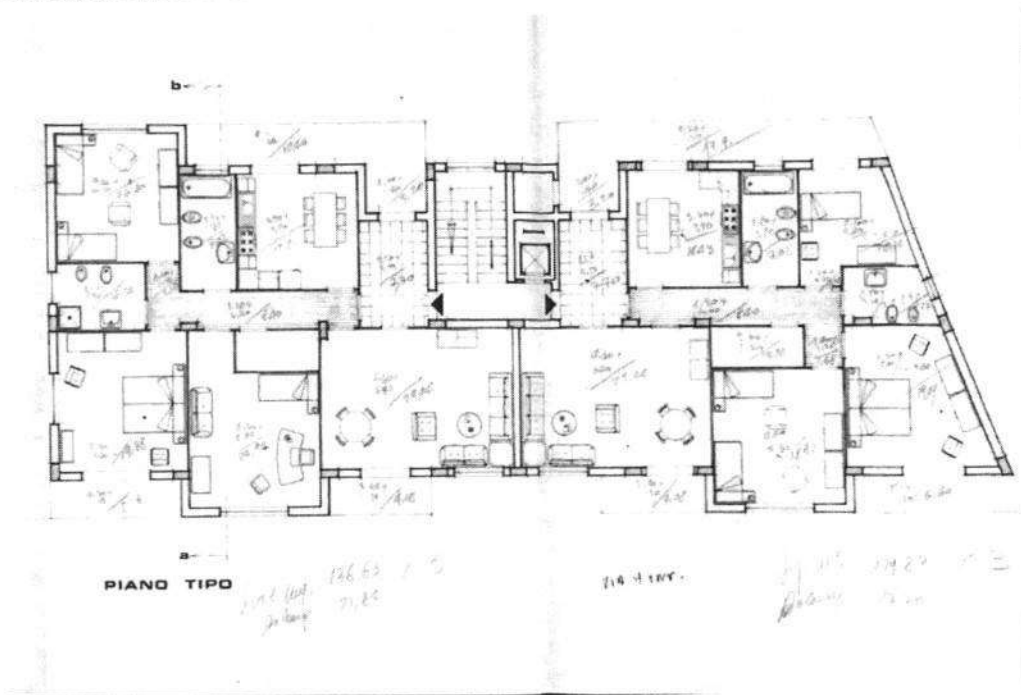
- A Signore A la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Sciacca Foglio 135 Particella 1001 Sub 9 era pervenuta per successione in morte di ~~XXXXXXXXXXXX~~ Nata il ~~02/10/1929~~ a Porto Empedocle (AG) Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, deceduta il 14/10/2006 registrata il 22/12/2006 al Numero di repertorio ~~0167/182~~ ufficio del registro, trascritta il ~~02/02/2007~~ ai NN. ~~3504/2165~~ devoluta per legge
N.B. non risulta trascritta accettazione d'eredità
- A Signore A e Catania Serafina, la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile in oggetto pervenne per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Maria Grillo da Sciacca in data ~~02/02/1982~~ rep. ~~65002~~ trascritto il 08/10/1982 nn. ~~07604/187115~~ da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ SALVATORE nato a Sciacca il ~~12/05/1930~~

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

Nella ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto della perizia è stata fatta istanza d'accesso agli atti al Comune di Sciacca tramite PEC del 24/01/2024 (Allegato 007: Istanze di accesso agli atti al Comune di Sciacca).

- L'ente ha rilasciato copia della seguente documentazione (Allegato 008: documentazione rilasciata dal comune di Sciacca):
- Autorizzazione del genio civile prot. II508 autorizzazione n° 10863 del 10 febbraio 1977
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. 876 del 14 giugno 1977 pratica n° 138/75
- Elaborati grafici di progetto
- Deposito della relazione finale prot. n° 2020 posizione n° 2665 del 25/05/1981
- Deposito del certificato di collaudo prot. 8670 posizione n° 2665 del 02/07/1984
- Deposito del certificato di conformità dei lavori eseguiti prot. n°12269 del 28 agosto 1985
- Autorizzazione di abitabilità prot. 763 dell'11 settembre 1985 pratica n° 138/75

Nei grafici allegati al progetto, l'appartamento oggetto della presente perizia e quello adiacente sono rappresentati come un'unica unità; di conseguenza anche la distribuzione interna dell'abitazione allo stato rilevato è diversa rispetto a quella di progetto. Inoltre è rappresentato un ascensore, che allo stato odierno non è presente.



Planimetria allegata al progetto (nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 876 del 14/06/77 prat. n. 138/75)

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata nel settembre 1985, ma tra il 1977 (anno del rilascio del nulla osta per esecuzione lavori edili) ed il 1985 (anno del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità) non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa al frazionamento delle dette due unità attuali al secondo piano.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico il mancato frazionamento e la conseguente diversa distribuzione interna potranno essere regolarizzati tramite una CILA tardiva ai sensi del D.P.R. 380/2001 recepito in Sicilia con la Legge 16/16.

Si riscontra inoltre una difformità relativa al balcone su cui si affaccia la cucina, che in parte è stato chiuso con vetrate e che dovrà essere ripristinato.

Ulteriore difformità è presente nel ripostiglio adiacente all'ingresso, in cui una parte di balcone è ad oggi chiusa con un muro che dovrà essere rimosso. Per una migliore comprensione si confrontino la planimetria dello stato attuale con quella del progetto allegata al Nulla Osta per esecuzione lavori edili. Nel medesimo ripostiglio è inoltre presente una finestra che non trova riscontro nel progetto allegato al Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. 876 del 14 giugno 1977 pratica n° 138/75 e che dovrà essere regolarizzata tramite SCIA. Sempre tramite SCIA dovranno essere regolarizzate le finestre che allo stato attuale risultano slittate rispetto al progetto.

Concluse le pratiche appena descritte dovrà poi essere aggiornata la planimetria catastale tramite nuova DOCFA.

Dovrà inoltre essere redatto il certificato APE e dovrà essere presentata una pratica per la segnalazione certificata di agibilità.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come dichiarato dal debitore al momento del sopralluogo e dunque nel verbale di accesso (Allegato 009: Verbale di accesso) attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato che è lì residente.

QUESITO N. 8: specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla consultazione della certificazione notarile (allegato 010: certificazione notarile) si apprende che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. ~~03509/3443 del 22/05/2007~~ IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del ~~04/09/2007~~ Numero di repertorio ~~49758/20069~~ Notaio MARSALA ROSARIO Sede AGRIGENTO.

A favore di BANCA DI ROMA-S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 06978161005 (Domicilio ipotecario eletto AGRIGENTO VIA S.VITO 7), contro SIGNORE A Nato il ~~04/01/1947~~ a SCIACCA (AG) Codice fiscale ~~06999474045334~~ capitale €200.000,00 Totale €400.000,00 Durata 10 anni appartamento di tipo civile in SCIACCA (AG) Foglio 135 Particella 1001 Subalterno 9 Natura A2 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA GIULIO CESARE n.18 piano.

Grava su immobile in Sciacca Foglio 135 Particella 1001 Sub 9.

ISCRIZIONE NN. ~~0422/6243 del 13/09/2007~~ IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973 del 30/05/2007 Numero di repertorio ~~488/2012007~~ emesso da SERIT SICILIA SPA Sede AGRIGENTO.

A favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO Codice Fiscale 04739330829 (Domicilio ipotecario eletto PIAZZA METELLO), contro SIGNORE A Nato il ~~04/01/1947~~ a SCIACCA (AG) Codice fiscale ~~06999474045334~~

Capitale €16.874,75 Totale €33.749,50

Grava su immobile in Sciacca Foglio 135 Particella 1001 Sub 9.

ISCRIZIONE NN. 25042/3273 del 05/11/2010 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 27/05/2010 Numero di repertorio 24795/2010 emesso da SE.RI.T SICILIA S.P.A. Sede AGRIGENTO

A favore di SERIT SICILIA SPA Sede AGRIGENTO Codice fiscale 04739330829

Contro SIGNORE A Nato il ~~04/01/1947~~ a SCIACCA (AG) Codice fiscale ~~06999474045334~~

Capitale €13.618,39 Totale €27.236,78

Grava su Sciacca Foglio 135 Particella 1001 Sub 9.

TRASCRIZIONE NN. 21389/18351 del 02/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/11/2021 Numero di repertorio 613/2021 emesso da UNEP TRIBUNALE DI SCIACCA Sede SCIACCA (AG) A favore di SPV FINO 1 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966380967 (Richiedente AVV. FAUCI MARIA ANTONIA CODICE FISCALE FCAMNT55A67I533K VIA EMILIO RAVASIO N.20, SCIACCA AG), contro SIGNORE A Nato il ~~04/01/1947~~ a SCIACCA (AG) Codice fiscale ~~06999474045334~~ Grava su immobile in Sciacca Foglio 135 Particella 1001 sub 9.

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

Il bene oggetto della Relazione, considerate le indagini effettuate e sopra riportate, non ricade su suolo demaniale.

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

Lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, quali censo, livello o uso civico.

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

Non si hanno informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di procedere alla stima dell'immobile oggetto della perizia sono state acquisite le seguenti informazioni:

Dal catasto: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio, Osservatori del Mercato Immobiliare Tabella OMI (Allegato 011: tabella OMI).

Altre fonti di informazione: Dopo avere eseguito diverse indagini sul territorio di Sciacca attraverso le agenzie immobiliari del luogo ed attraverso agenzie on line, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno comparare i prezzi di vendita degli immobili che più si avvicinano al bene oggetto di stima e che si riportano negli annunci immobiliari allegati (Allegato 012: annunci immobiliari).

Criteria per il calcolo della superficie commerciale

Al fine di definire le superfici commerciali da stimare è stata esaminata la planimetria dell'edificio ed è stato effettuato il rilievo dell'immobile oggetto della perizia. Per effettuare la stima di un immobile è necessario calcolare la superficie lorda, cioè la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, dei muri perimetrali nella loro totalità.

Inoltre, si è tenuto conto, con dei coefficienti calcolati specificatamente, degli eventuali garage, soffitte, verande e terrazze; si ricorre ai coefficienti di differenziazione delle superfici.

Calcolo consistenza superfici commerciali			
Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale (SCV)
Civile Abitazione piano secondo(sup. lorda)	94.50	1.00	94.50
Balconi e Lastrici solari (Balcone1)	6.00	0.25	1.50
Balconi e Lastrici solari (Balcone2)	12.00	0.25	3
TOTALI	112.50		99.00

(Allegato n.5 Schema planimetrico)

CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più congruo valore commerciale dell'immobile oggetto della perizia il sottoscritto CtU incaricato ha ritenuto opportuno procedere alla stima seguendo due metodi estimativi, giungendo quindi a un valore, media aritmetica degli stessi, detraendo o incrementando se presenti le particolarità o oneri tecnici (incrementi o decrementi), che risultasse essere il più attendibile possibile.

I metodi secondo i quali si è proceduto sono:

- Il procedimento di **Stima Sintetico – Comparativa**;
- Il procedimento di **Stima Per Capitalizzazione del Reddito**.

DESCRIZIONE DEL METODO DELLA STIMA SINTETICO- COMPARATIVA

Presupposto per una corretta valutazione è l'acquisizione di tutti i dati che conducono ad una esatta conoscenza del bene stesso. A tal fine occorre procedere ad indagini indirette e dirette. Le indagini indirette sono quelle che consentono la conoscenza delle caratteristiche estrinseche del bene immobile; la loro acquisizione si ha attraverso documenti ed attraverso accertamenti presso uffici pubblici e dai documenti forniti dai sig.ri Cucchiara Giuseppe e Cucchiara Mario, al fine di collegare il bene da valutare all'atto giuridico.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stata effettuata utilizzando un procedimento di **Stima Sintetico- Comparativa** con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I risultati di tale procedimento estimativo sono stati successivamente verificati attraverso un'indagine di mercato immobiliare effettuata presso agenzie del luogo o ricerche su agenzie online. I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - caratteristiche ambientali;- luminosità;- stato d'uso delle opere di finitura interne ed esterne;- impianti tecnologici. A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Prezzo OMI €/m²: 925,00

È stato preso come riferimento il prezzo medio in riferimento alle abitazioni civili date le caratteristiche dell'immobile e in questione e le peculiarità estrinseche, come l'adiacenza ad una delle vie più centrali della città. Il metodo di stima adottato si basa su un principio elementare: "Se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro."

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore mq.
Edifici in vendita siti nella stessa località (Riferimenti agenzie locali e annunci online) valori mediati	€	877,97
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>Superficie dell'immobile m²: 99,00</p> <p>Stato conservativo del bene: BUONO</p> <p>Valore OMI minimo (m²): 730,00</p> <p>Valore OMI massimo (m²): 1.000,00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI:- ABITAZIONI CIVILI</p>	€	865,00
Valore Medio	€	871,48

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
LUMINOSITÀ PREVALENTE-	BUONO	100	1	1
FINITURE ESTERNE INTERNE	DISCRETO	100	0,9	0,9
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI	DISCRETO	100	0,9	0,9
PROSPICIENZA	BUONO	100	1	1
			Totale	0,81

CALCOLO STIMA SINTETICO – COMPARATIVA		
Superficie commerciale:	m ²	99,00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m ²)	871,48
Coefficiente Correttivo Finale:		0,81
[871,48 * 0,81] = Prezzo Stima:	(€ / m ²)	705,89
[99,00 * 705,89] = Valore Stima:	€	69.883,98

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di capitalizzazione si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$Vm = Rn / r$$

Dove:

Rn = reddito netto = RI-Sp

r = tasso di capitalizzazione

Dove:

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile **RIF. LOCAZIONE OMI**

Sp = spese annue medie

Il tasso di capitalizzazione in base ad una effettiva indagine dei rendimenti (valori di locazione) di immobili di cui siamo a conoscenza del relativo valore di mercato si attesta, nella zona, intorno al **4,00 %**.

CALCOLO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO		
Superficie commerciale:	m ²	99,00
Reddito Annuale (Valori Locazione (€/mq x mese) da 2 a 2,8 Si applica un valore di 2,40€/mq per mese da indicazioni OMI):	€	2.851,20
Saggio di capitalizzazione:	%	4,00
[2851,20/ (4,00/100)] = Valore Stima:	€	71.280,00

RIEPILOGO STIME

RIEPILOGO STIMA SINTETICO- COMPARATIVA

Lotto 1			
Valore beni mobili	Superficie commerciale	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 99,00	€/m ² 705,89	€ 69.883,98

RIEPILOGO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Lotto 1			
Valore beni mobili	Superficie commerciale		Valore Immobile
€	m ² 99,00		€ 71.280,00

TOTALE CON VALORI MEDIATI Lotto 1

Procedimento	Valore
Stima sintetico - comparativa	€ 69.883,98
Stima per capitalizzazione dei redditi	€ 71.280,00
Media dei valori	€ 70.581,99

Il valore di stima determinato mediante i due procedimenti di cui sopra è pari a **€ 70.581,99**

A tale valore vanno sottratte le spese necessarie per regolarizzare l'immobile oggetto della perizia:

1. Spese per ripristino muro ripostiglio e rimozione vetrata balcone: **1.500,00 €**
 2. Oneri tecnici per presentazione Cila tardiva per mancato frazionamento e diversa distribuzione interna, SCIA per regolarizzare finestra ripostiglio e altre, Segnalazione Certificata di Agibilità Certificato APE, Variazione catastale: **3.500,00 €**
 3. Diritti di segreteria, oneri e sanzioni per SCIA, CILA e SCA: **700,00 €**
- SOMMANO: **€ 5.700,00**

Ne consegue che il valore di stima **finale** determinato, sottraendo le spese appena elencate, è pari a **€ 64.881,99**

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

Non coerente con la valutazione del bene effettuata.

Sciacca, li 02/05/2024

Il C.T.U.

arch. Oliveri Giuseppe