

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.Es. 95/2022

Promossa da
OMISSIS
Contro
OMISSIS e OMISSIS

LOTTO 2 :

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, sita nel Comune di Bagheria, con accesso carrabile da Via Paolo Borsellino, individuata in Catasto Fabbricati al Fg. 11, p.IIa 3905 sub 31 - Via Puglisi S.n.c., piano S1; Superficie calpestabile:mq 237,17 - Superficie commerciale:mq 255,46

PERIZIA PER PUBBLICITA'
DI STIMA IMMOBILIARE

Il CTU
Arch. Maria Carmela Calascibetta

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Palermo
Arch. Maria Carmela Calascibetta
N. 4891

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 95/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS E OMISSIS

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA↔

CAPITOLO I

- ITER DELLE INDAGINI PERITALI

CAPITOLO II

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
E DESCRIZIONE MATERIALE↔
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO↔
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- CONCLUSIONI

- ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

Con decreto del 22 Settembre 2022, l'ill.mo **Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi** nominava C.T.U., la Sottoscritta Arch. Maria Carmela Calascibetta nell'Esecuzione immobiliare promossa dalla "**OMISSIS S.r.l.**" contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, assunta al n° R.G.Es. 95/2022, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto del pignoramento.

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno ai defunti **OMISSIS** e **OMISSIS**, colpisce oltre altro immobile adiacente, il seguente cespite:

- 1) *Unità immobiliare sita in Bagheria, nella via Paolo Borsellino snc, piano S1, contraddistinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11, particella 3905 sub.31 (già sub.23 e derivante dalla sua soppressione);*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alle parti esegutate, in ragione di ½ ciascuno, in forza di Atto di Compravendita stipulato in data 17/10/2003.

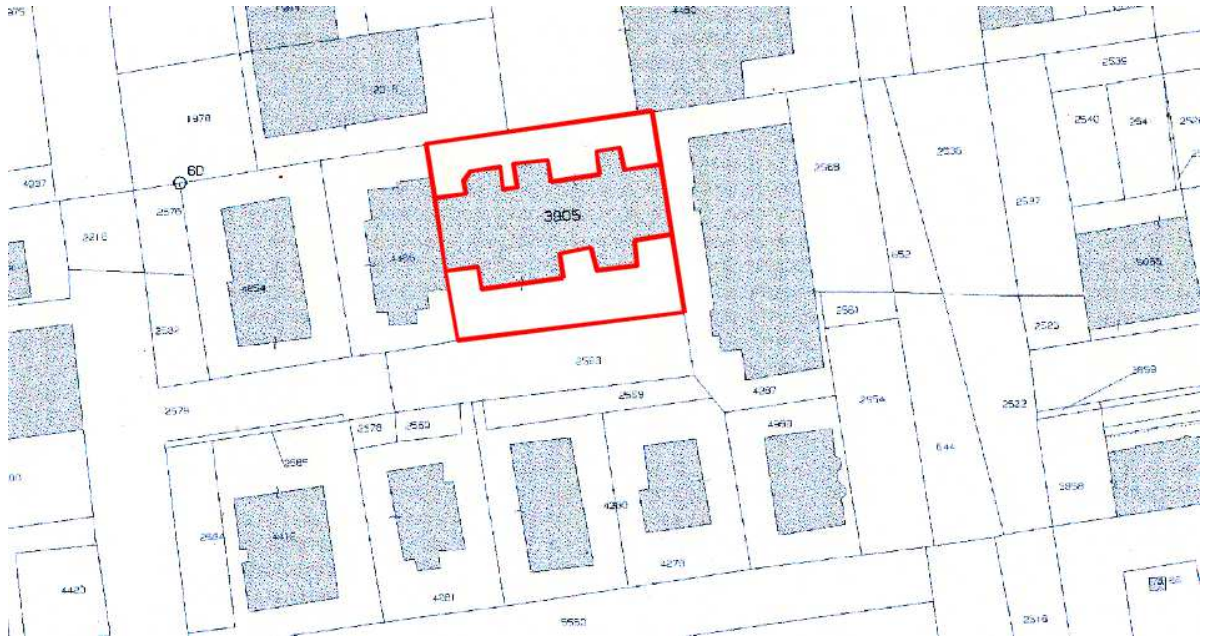
Si precisa che essendo deceduti entrambi gli esegutati, e data la rinuncia all'eredità da parte dei legittimi eredi, l'eredità giacente di **OMISSIS**, deceduto in data 11/04/2014, è sottoposta alla Curatela dell'Avv. Davide Garretto di Palermo mentre l'eredità giacente di **OMISSIS**, deceduto in data 19/01/2018, è sottoposta alla Curatela dell'Avv. Fabio Raneri di Termini Imerese.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine ai beni pignorati, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità formali e/o sostanziali.

Premesso che il bene oggetto di pignoramento, facente parte di un più ampio fabbricato, risulta censito al subalterno 31 della particella 3905, del foglio di mappa n°11 del Comune

di Bagheria (Fig.1), al fine dell'esatta individuazione del fabbricato si è effettuata la consueta ricerca sul Web della sovrapposizione di foto-immagine satellitare con l'estratto di mappa catastale (Fig.2), verificando che nelle banche dati disponibili non risulta caricato il foglio di mappa in oggetto.



*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento*



Fig.2 Sovrapposizione dello stralcio di mappa catastale con immagine satellitare acquisita da Google Earth – Assenza di caricamento del Foglio di mappa catastale n°11

Tuttavia dal ridisegno su mappa catastale della sagoma del fabbricato e dalla sovrapposizione sulla immagine satellitare acquisita su Google Earth (Fig.3), risulta accertata l'esatta individuazione fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento;

sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica il bene non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

In riferimento ai dati catastali dell'immobile, si rilevano alcune difformità formali e sostanziali con lo stato di fatto; circa i dettagli di dette difformità si rinvia alla risposta al quesito n° 3).



Fig.3 Sovrapposizione del ridisegno "catastale" su immagine satellitare

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ritenendo inopportuno e svantaggioso dal punto di vista commerciale procedere alla formazione di più lotti, si procede alla formazione del seguente lotto di vendita:

- **LOTTO 2: Piena proprietà di unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, sita nel Comune di Bagheria, con accesso carrabile da Via Paolo Borsellino, individuata in Catasto Fabbricati al Fg. 11, p.lla 3905 sub 31 - Via Puglisi S.n.c., piano S1.**

In riferimento ai confini dell'unità immobiliare, premesso che non risulta presentato in catasto l'elaborato planimetrico del fabbricato, sulla scorta dell'Elenco degli immobili censiti alla particella 3905, acquisito presso l'Ufficio Catasto, si accerta che al piano

cantinato risultano censiti, oltre i due immobili oggetto di pignoramento (su.31 e sub.32), altri sette immobili destinati a box di proprietà aliena (sub. 24, sub. 25, sub. 26, sub. 28, sub. 29, sub. 30).

▪ **Confini dell'unità immobiliare (Fig.4):**

- A sud con corsia carrabile senza uscita, pertinenza dell'intero fabbricato, censita al Catasto Terreni al Fig. 11 p.IIa 3905;
- A est con unità immobiliare destinata a box, di proprietà aliena, censita al Fig. 11 p.IIa 3905 Sub. 24 e con disimpegno comune agli immobili (box) di proprietà aliene, censiti dal Sub. 24 al Sub. 30;
- A nord con con disimpegno comune agli immobili (box) di proprietà aliene, censiti dal Sub. 24 al Sub. 30;
- A ovest con unità immobiliare di proprietà stessa ditta, anch'essa oggetto di pignoramento, censita al Fig. 11, p.IIa 3905, Sub. 32 (Lotto 1).

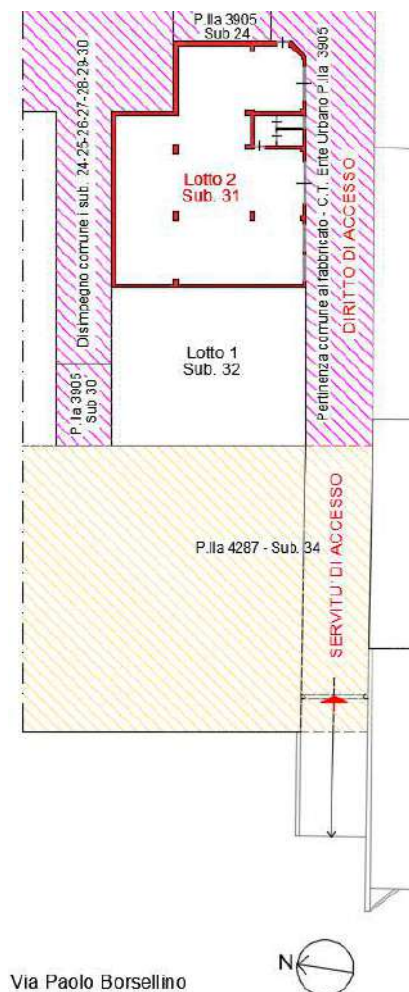


Fig.4- Confini dell'immobile

Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto risulta composto da un unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale ubicata al piano cantinato di un più ampio fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre locali di sgombero nella quarta elevazione, sito in Bagheria (Fig.5), nella via Toscanini, in prossimità di via Paolo Borsellino (Fig.6), censito alla particella 3905 del Foglio di mappa n°11.



Fig.5 - Immagine da Google Earth -Individuazione del fabbricato

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato, nei piani fuori terra, risulta destinato ad uso residenziale ed accessibile da via Toscanini tramite due corpi scala distinti ("A" e "B") corrispondenti ai civ. 5 e 7, che distribuiscono tre appartamenti per piano (rialzato, primo e secondo, oltre locali di sgombero al piano terzo); il piano cantinato risulta in parte costituito da sette box-auto (censiti dal Sub. 24 al Sub. 30) oltre locale cisterna e autoclave, accessibili da rampa a

scivolo ubicata su via Toscanini, ed in parte dalle due unità immobiliari oggetto di pignoramento accessibili esclusivamente da rampa/scivolo autonoma, ubicata su via Borsellino (Fig.6).



Fig.6 – Planimetria generale

Le due distinte unità immobiliari oggetto di pignoramento, originariamente unica unità, risultano confinanti tra loro e censite al Sub. 31 (Lotto 2) e Sub. 32 (Lotto 1) della sopracitata particella 3905.

La rampa/scivolo di accesso alle unità immobiliari pignorate, risulta in parte ubicata su area urbana ricadente su Via Paolo Borsellino (Foto 1,2), ed in parte ricadente su pertinenza di un'unità immobiliare ubicata anch'essa al piano cantinato ma di proprietà aliena, estranea alla procedura e censita al Fg. 11, p.lla 4287, Sub. 34 (Fig.7).



Foto 1 – Via Polo Borsellino – Indicazione ubicazione rampa d'accesso



Foto 2 – Via Polo Borsellino – Indicazione ubicazione rampa d’accesso

Nella porzione di rampa carrabile ricadente su proprietà aliena, vige la servitù di accesso (Fig.7) disposta e sancita nell’atto d’acquisto a favore degli esecutati; a protezione anti-intrusione delle tre unità immobiliari, risulta posto in opera un cancello in ferro ad apertura automatica (Foto 3,4).

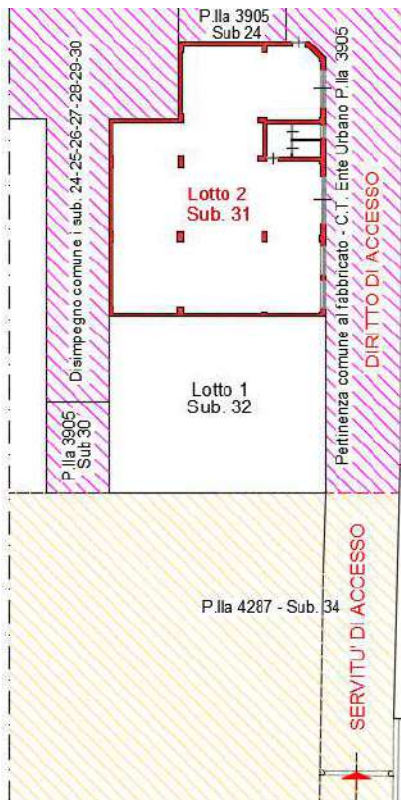


Fig.7



Foto 3

Oltrepassata la porzione pertinente all'unità immobiliare aliena alla procedura, la rampa prosegue con andamento orizzontale fino al muro di cinta che separa il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura (p.lla 3905) con altro fabbricato alieno (p.lla 4456). L'intera corsia carrabile, di larghezza pari a m 5,00 circa, risulta asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione.



Foto 4



Foto 5 – Indicazione dell'immobile

Si precisa che, sebbene la porzione di carreggiata prospiciente il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura, consenta l'accesso solo a questi ultimi e pertanto risulti funzionale solo ad essi, non risulta catastalmente quale pertinenza degli immobili; risulta piuttosto, in base alle indicazioni contenute nell'Atto di acquisto a favore degli esecutati, quale pertinenza dell'intero fabbricato ivi compresi gli immobili oggetto di pignoramento e censita al catasto terreni come Ente Urbano (con consistenza pari all'intera superficie su cui sorge il fabbricato) alla particella 3905 in diritto di proprietà alla società costruttrice dell'intero fabbricato ed invero costruttrice anche del fabbricato antistante e prospiciente via Paolo Borsellino (p.lla 4287).

La sopracitata anomalia deriva dal fatto che in sede di accatastamento del fabbricato, censito all'Urbano all'omonima p.lla 3905, contrariamente a quanto avvenuto nella p.lla 4287, non è stato presentato adeguato elaborato planimetrico con relativo elenco dei subalterni.

In relazione a pertinenze, obblighi, oneri e quant'altro contenuto e stipulato nell'Atto

d'acquisto a favore degli esecutati risulta indicato che (Fig.8):

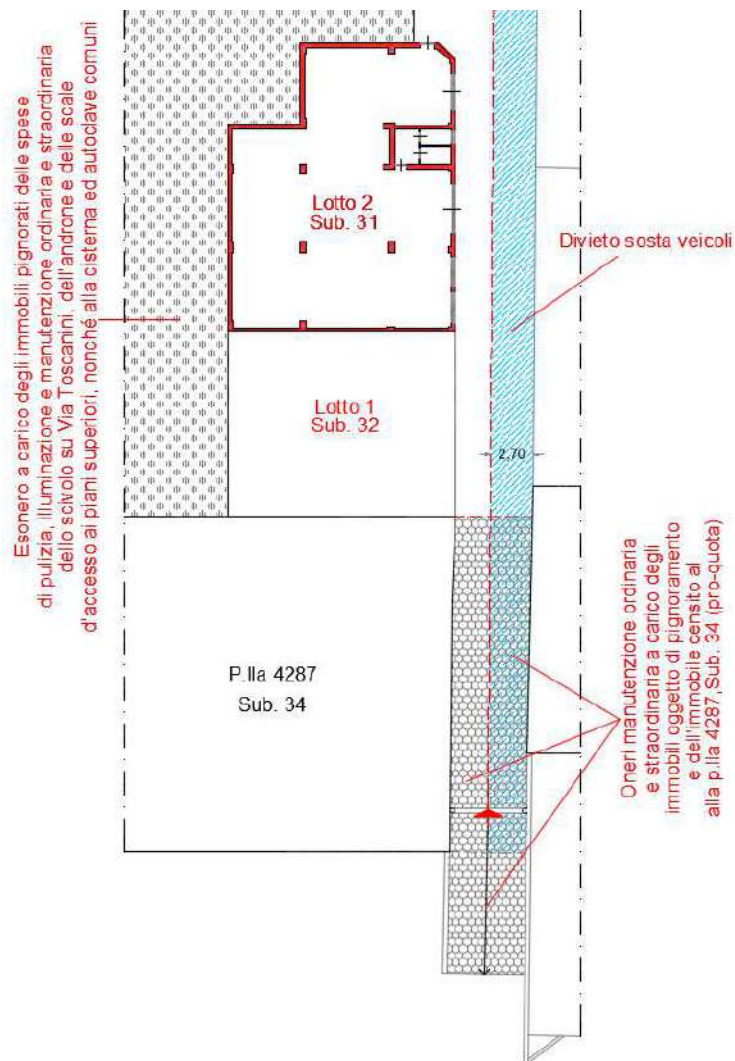


Fig.8

- i locali di sgombero soprastanti il secondo piano non sono beni comuni ma costituiscono pertinenza esclusiva dei piani immediatamente sottostanti così come le villette antistanti gli appartamenti di piano rialzato costituiscono pertinenza esclusiva degli stessi;
- lo scivolo di accesso ai box che si diparte da Via Toscanini costituisce bene comune pro-quota, soltanto ai proprietari del box-auto di piano cantinato;
- l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento ha diritto di accesso, anche carrabile, esclusivamente dallo scivolo che si diparte da Via Borsellino; nell'intera carreggiata, per una larghezza pari a m 2,70, vige l'obbligo di non occupazione di cose o di persone e di sosta di veicoli, anche temporanea;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello d'ingresso ubicato nello scivolo e la porzione di scivolo e carreggiata di proprietà aliena (p.lla 4287 sub. 34) gravate da servitù di accesso, sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari che vi hanno l'accesso;
- in caso di riparazioni o rifacimento della facciata dell'edificio prospiciente l'intera carreggiata compreso lo scivolo vige l'obbligo a concedere il passaggio di mezzi, anche pesanti e la posa in opera di ponteggi;
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è esonerata dalle spese di pulizia, illuminazione e manutenzione ordinaria e straordinaria:
 - dello scivolo avente accesso da Via Toscanini (di servizio ai soli box-auto);
 - androne e scala ubicate su Via Toscanini, di accesso ai piani superiori.
 - della cisterna ed autoclave condominiali (in considerazione del fatto che l'immobile risulta dotato di impianto idrico indipendente).

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile oggetto della presente perizia, denominato Lotto 2, risulta accessibile tramite due ampi vani porta, entrambi dotati di saracinesca, uno dei quali dotato anche di serramento in alluminio e vetrate (*Foto 6,7,8,9,10*); risulta inoltre dotato, nella modesta porzione laterale di prospetto, di portoncino in ferro taglia-fuoco (*Foto11*)



Foto 6



Foto 7

Come da planimetria restituita graficamente a seguito di rilievo (*Fig. 9*), l'immobile consiste in un grande unico ambiente pilastrato (*Foto 10-19*), nel quale risulta ubicato un piccolo

corpo accessorio destinato a spogliatoio/servizio igienico (Foto 22-25).

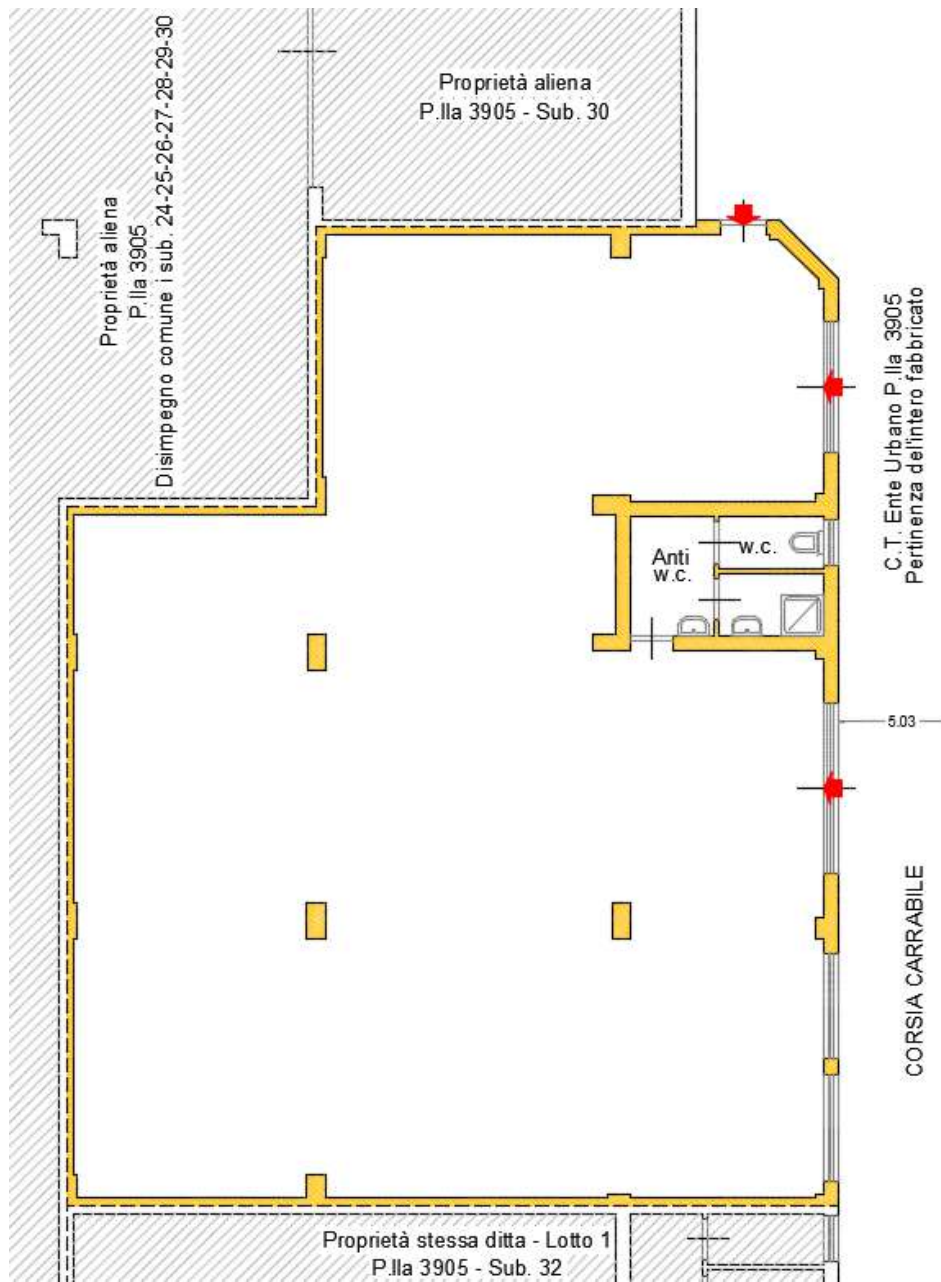


Fig.9 – Planimetria dell'immobile



Foto 8



Foto 10

Foto 9



Foto 11

Destinato a laboratorio artigianale, l'immobile risulta occupato, con regolare contratto di locazione da una ditta che vi esercita attività di officina meccanica.

Si precisa che il contratto è stipulato per la durata di sei anni e risulterà libero il 5 Giugno 2028, giusta comunicazione di disdetta effettuata dal Custode Giudiziario della procedura, nei termini previsti.



Foto 12



Foto 13

L'immobile allo stato attuale contiene attrezzi e arredi di proprietà dell'affittuario quali strumenti atti all'attività, scaffalature, piani, scrivanie, ecc., ivi compreso un pannello mobile e armadietti vari che delimitano una sorta di ufficio (Foto 21); la struttura, di altezza pari a m 2,00 circa, risulta sostanzialmente poggiata a pavimento.



Foto 14



Foto 15

Nonostante si tratti di un locale cantinato, la presenza di ampie aperture di accesso e di altrettanto ampie finestre a nastro lungo la facciata di prospetto (Foto 15,16,17) consentono una discreta illuminazione naturale.



Foto 16



Foto 17

Il corpo accessorio consiste in un piccolo locale adibito a spogliatoio/antibagno che disimpegna il servizio igienico costituito nel complesso da un piccolo locale provvisto di vaso igienico e di un locale leggermente più grande provvisto di lavabo e piatto doccia (Foto 22,23,24,25); le pareti interne dei piccoli locali sanitari risultano in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

La struttura dell'immobile, così come dell'intero fabbricato è in cemento armato con solai in latero-cemento.

Le pareti interne del locale risultano intonacate e rifinite a gesso mentre il paramento murario esterno, caratterizzato da basamento rivestito con ceramiche, risulta rifinito con intonaco tipo Li Vigni di colore glicine chiaro.



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

La pavimentazione del locale è in mattoni di cemento misti a graniglia di marmo; tutti gli infissi finestra, in alluminio e vetro retinato, sono dotati di grata in ferro anti-intrusione. Le porte interne del corpo accessorio, di fattura industriale, sono in laminato di colore chiaro. L'altezza utile del locale è pari a m 4,45 mentre il locale accessorio presenta altezza utile pari a m 2,10.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete idrica e fognaria comunale; l'impianto elettrico risulta a norma vigente.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno di tipo elettrico.



Foto 22

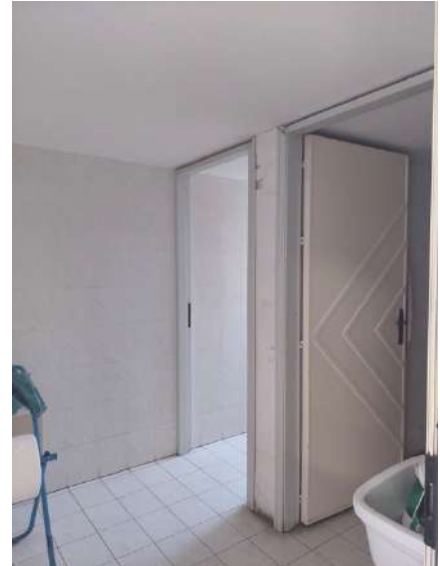


Foto 23



Foto 24



Foto 25

Le condizioni generali dell'immobile sotto il profilo strutturale sono buone.

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Secondo le indicazioni contenute nel Manuale delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) la valutazione del livello

manutentivo dell'unità immobiliare deve tenere conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

- ottimo: nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- normale: quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
- scadente: quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.

In riferimento all'immobile oggetto di perizia:

- **stato dei pavimenti: buono**
- **stato dei soffitti: buono**
- **stato di rivestimento pareti: buono all'interno/buono all'esterno**
- **stato degli infissi interni: buono**
- **stato degli infissi esterni: buono**
- **impianto servizio igienico: buono**
- **elettrico: a norma**
- **impianto idrico: a norma**
- impianto riscaldamento/raffreddamento : caldaia e piastre radianti/assente
- impianto di allarme anti-intrusione: assente.

Accertati almeno otto elementi in buone condizioni, si ritiene lo stato manutentivo complessivo: OTTIMO.

.....

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.10):

DATI METRICI

- Altezza utile : m 4,45
- Superficie utile calpestabile : mq 237,17

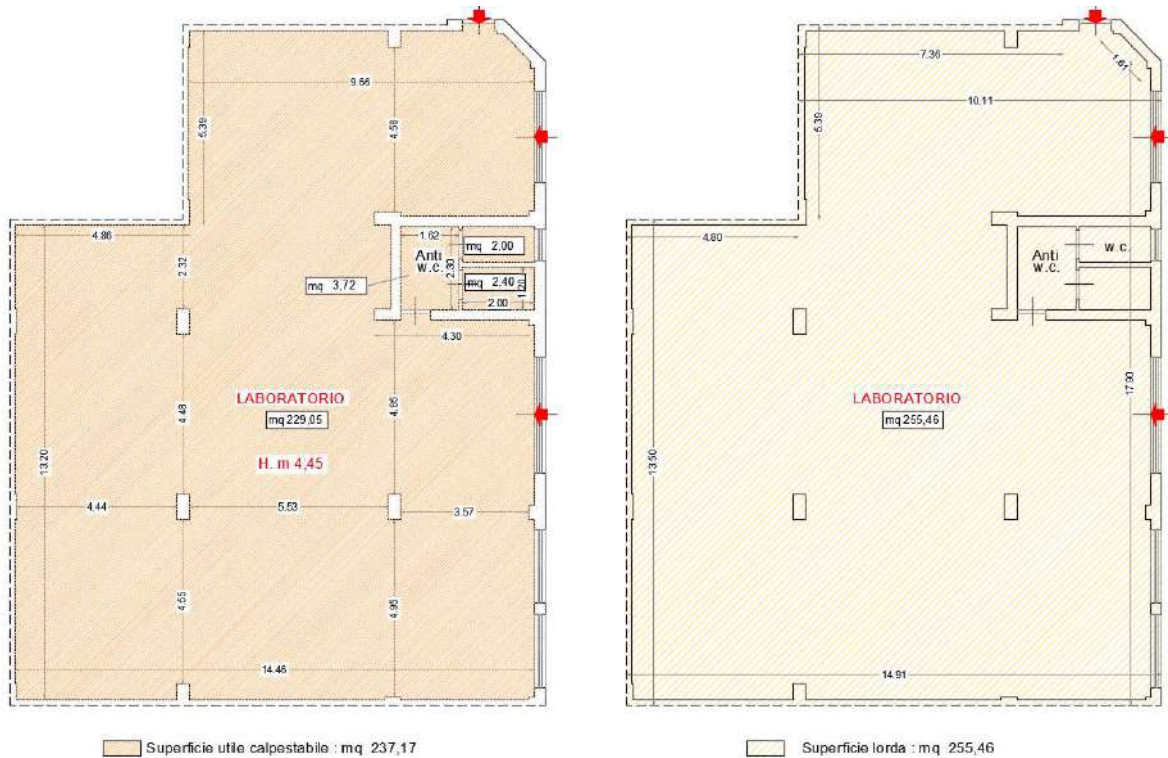


Fig.10 – Planimetria quotata

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso laboratorio artigianale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e

con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio degli elaborati grafici di rilievo, risulta pari a:

- Superficie lorda : mq 255,46
- **SUPERFICIE COMMERCIALE : mq 255,46**

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica il cui costo pari ad € 150,00, verrà decurtato dal valore di stima.

Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Bagheria al **Fg.11 p.IIa 3905, Sub. 31**.

In relazione alla **situazione dell'unità immobiliare** censita in **C.F. al Fg.11 p.IIa 3905, Sub. 31**, sulla base delle risultanze della visura catastale, in riferimento al ventennio, si evince che:

- L'immobile, originariamente censito al Sub. 23 con consistenza maggiore (unico immobile con l'attuale Sub. 31) risulta costituito in catasto in data 18/10/1993;
- In data 19/04/2012 l'immobile risulta censito nell'attuale Sub. 31 per effetto di DIVISIONE (Frazionamento dell'originario Sub. 23 nei subalterni 31 e 32) con Pratica n° PA0153090 (n. 12888.1/2012);

In relazione **alla intestazione dell'unità immobiliare** censita in C.F. al **Fg.11 p.IIa 3905, Sub. 31**, sulla base delle risultanze della visura catastale in riferimento al ventennio, si annota:

- a) **Dal 18/01/1993 al 17/10/2003** l'immobile risulta COSTITUITO e in diritto di piena proprietà alla **OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C.** (ditta costruttrice dell'intero fabbricato su area censita al catasto terreni alla p.IIa 3905);
- b) **Dal 17/10/2003 all' 11/04/2014** l'immobile risulta in voltura a:
 - **OMISSIS** in diritto di proprietà per 1/2
 - **OMISSIS** in diritto di proprietà per 1/2in virtù di Atto di Compravendita del 17/10/2013 - Pubblico Ufficiale Tripoli Girolamo - Sede Bagheria - Repertorio n. 43650 – Nota Modello Unico n. 30858.1/2003 Reparto P.I. di Palermo in atti del 29/10/2003;
- c) **Dal 17/10/2003 all' 11/04/2014** l'immobile risulta **volturato** in testa a:
 - **OMISSIS** in diritto di proprietà per 2/4
 - **OMISSIS** in diritto di proprietà per 1/4
 - **OMISSIS** in diritto di proprietà per 1/4in virtù di Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/04/2014 – Registrazione Volume 9990 n° 620 registrato in data 17/10/2014 - Successione di **OMISSIS** – Voltura n. 29634.1/2014 – Pratica n. PA0342132 in atti del 28/10/2014.

In riferimento al punto c) si segnala che, data la rinuncia all'eredità da parte di **OMISSIS** e

OMISSIS certificata dal Funzionario Giudiziario Dott.ssa Casimira Lupo in data 24/01/2017 (v. *fascicolo*), occorrerebbe effettuare una rettifica riportando l'intestazione a **OMISSIS e OMISSIS in diritto di proprietà per ½ ciascuno**.

Al fine di soddisfare l'accertamento relativo all'area su cui sorge il fabbricato e pertanto l'immobile in oggetto, si riportano i dati relativi all'immobile censito al Catasto Terreni al Fg. 11, p.la 3905.

In relazione alla **situazione dell'unità immobiliare** censita in **C.T. al Fg.11 p.la 3905**, sulla base delle risultanze della visura catastale, in riferimento al ventennio, si evince che:

L'unità immobiliare, risulta classificata **ENTE URBANO dal 17/02/2004** di consistenza pari a **mq 1.209**, per VARIAZIONE TIPO MAPPALE del 01/01/1992 – Pratica n. PA0051773 in atti del 17/02/2004 (n.2986.1/1992); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- 1) Fg.11, p.la 2564 di consistenza pari a mq 62 derivante dal frazionamento della **p.la 644**;
- 2) Fg.11, p.la 2565 di consistenza pari a mq 91 derivante dal frazionamento della **p.la 644**;
- 3) Fg.11, p.la 2566 di consistenza pari a mq 116 derivante dal frazionamento della **p.la 644**;
- 4) Fg.11, p.la 2571 di consistenza pari a mq 341 derivante dal frazionamento della **p.la 652**;
- 5) Fg.11, p.la 2572 di consistenza pari a mq 312 derivante dal frazionamento della **p.la 652**;
- 6) Fg.11, p.la 2573 di consistenza pari a mq 287 derivante dal frazionamento della **p.la 652**;

in base alle visure catastali storiche, i predetti immobili soppressi e predecessori della p.la 3905, risultano come di seguito intestati:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dall' 08/03/1988** fino **al 01/08/1991** gli immobili risultano in diritto di Livellario a **OMISSIS** e in diritto di Concedente ad **OMISSIS**.
- **Dal 01/08/1991** e fino **al 01/01/1992** in diritto di Livellario alla **OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C.** e in diritto di Concedente ad **OMISSIS**.

Proseguendo con gli accertamenti si riportano i dati relativi agli immobili, predecessori delle sopracitate particelle, censiti al Catasto Terreni al Fg. 11, p.la 644 e p.la 652.

In relazione alla **situazione dell'immobile** censito in **C.T. al Fg.11 p.la 644** si annota che:

- **Dall' 08/03/1988 al 30/01/1989** l'immobile risulta di consistenza pari mq 4.480;
- **In data 30/01/1989** l'immobile risulta di consistenza pari mq 528 in virtù di FRAZIONAMENTO del 30/01/1989 in atti del 22/09/1994 (n.120.1/1989)

nel frazionamento, a conferma di quanto accertato in precedenza risultano variati i seguenti immobili:

- Fig. 11 p.la 2554, p.la 2555, p.la 2556, p.la 2557, p.la 2558, p.la 2559, p.la 2560, p.la 256, p.la 2562, p.la 2563, p.la 2567, oltre
- **Fig.11 p.la 2564, p.la 2565, p.la 2566 (divenute per fusione, parte della p.la 3905).**

In relazione alle intestazioni relative all'immobile censito in C.T. al Fig.11 p.la 644 si annota che:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dall' 08/03/1988** fino al **27/04/1989** la particella 644, nella consistenza originaria risulta in diritto di Livellario a **OMISSIS** e in diritto di Concedente ad **OMISSIS**;
- **Dal 27/04/1989** fino al **01/01/1993**, risulta volturata in diritto di proprietà per 1/3 ciascuno a **OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** per Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/04/1989 – UR Sede Bagheria (PA) - Registrazione Volume 157 n. 293 registrato in data 15/03/1993 – in morte di **OMISSIS** – Voltura n. 11882.1/2004 – Pratica PA0109807 in atti del 20/04/2004;
- **Dal 01/01/1993 ad Oggi**, la particella già frazionata e di consistenza pari a mq 528 (oggi sede viaria) risulta in testa al **COMUNE DI BAGHERIA** in virtù di Atto del 01/03/1993 Pubblico Ufficiale Not. Tripoli – Sede Bagheria – Repertorio n. 27008 – UR Sede Bagheria - Registrazione n. 263 registrato in data 15/03/1993 – Cessione Gratuita – Voltura n. 23104.1/2013 – Pratica n. PA0128423 in atti del 13/05/2013.

In relazione alla situazione dell'immobile censito in C.T. al Fig.11 p.la 652 si annota che:

- **Dall' 08/03/1988 al 30/01/1989** l'immobile risulta di consistenza pari mq 3.060;
- **In data 30/01/1989** l'immobile risulta di consistenza pari mq 198 in virtù di FRAZIONAMENTO del 30/01/1989 in atti del 22/09/1994 (n.120.4/1989)

nel frazionamento, a conferma di quanto accertato in precedenza risultano variati i seguenti immobili:

- Fig. 11 p.la 2568, p.la 2569, p.la 2570, p.la 2574, p.la 2575, p.la 2576, oltre
- **Fig.11 p.la 2571, p.la 2572, p.la 2573 (divenute per fusione, parte della**

p.lla 3905).

In relazione alle intestazioni relative all'immobile censito in C.T. al Fg.11 p.lla 652 si annota che:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dall' 08/03/1988** fino al **27/04/1989** la particella 652, nella consistenza originaria, risulta in diritto di Livellario a **OMISSIS** e in diritto di Concedente ad **OMISSIS**;
- **Dal 27/04/1989** fino al **01/01/1993**, risulta volturata in diritto di proprietà per 1/3 ciascuno a **OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** per Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/04/1989 – UR Sede Bagheria (PA) - Registrazione Volume 157 n. 293 registrato in data 15/03/1993 – in morte di **OMISSIS** – Voltura n. 11882.1/2004 – Pratica PA0109807 in atti del 20/04/2004;
- **Dal 01/01/1993 ad Oggi**, la particella già frazionata e di consistenza pari a mq 198 (oggi sede viaria) risulta in testa al **COMUNE DI BAGHERIA** in virtù di Atto del 01/03/1993 Pubblico Ufficiale Not. Tripoli – Sede Bagheria – Repertorio n. 27008 – UR Sede Bagheria - Registrazione n. 263 registrato in data 15/03/1993 – Cessione Gratuita – Voltura n. 23104.1/2013 – Pratica n. PA0128423 in atti del 13/05/2013.

Riassumendo, sulla scorta delle risultanze storiche delle **p.lle 644 e 652**, si evince che già dal 27/04/1989 **esse risultassero svincolate dal "livello", ed in piena proprietà**, nella quota di 1/3 ciascuna a:

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**
- **OMISSIS.**

Dal frazionamento delle due predette particelle derivano tra le altre le seguenti particelle:

- Fg.11, p.lla 2564 di consistenza pari a mq 62
- Fg.11, p.lla 2565 di consistenza pari a mq 91
- Fg.11, p.lla 2566 di consistenza pari a mq 116
- Fg.11, p.lla 2571 di consistenza pari a mq 341
- Fg.11, p.lla 2572 di consistenza pari a mq 312
- Fg.11, p.lla 2573 di consistenza pari a mq 287

tutte, oggetto di Atto di Permuta stipulato in data 01/08/1991 con la ditta costruttrice

OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C., che ne diviene proprietaria e che in seguito alla realizzazione ed accatastamento del fabbricato, presentando il tipo mappale, le riunisce nella p.lla 3905.

Risulta dunque abbastanza evidente che nelle visure catastali relative alle particelle oggetto di permuta, mancando il passaggio intermedio relativo alla piena proprietà per 1/3 ciascuna a favore delle venditrici, vi sia un'errata intestazione del diritto a favore della **OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C.** che viene indicata come livellario piuttosto che piena proprietaria, come di fatto risulta anche dall'Atto di Permuta.

Si accerta dunque che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è gravato da livello come invece risultante nelle visure storiche; la predetta anomalia, sebbene ininfluyente ai fini della vendita dell'immobile pignorato, poiché risultante in piena proprietà agli esecutati e oltre il ventennio alla ditta di costruzioni, può essere agevolmente regolarizzata presentando istanza di rettifica presso l'Ufficio Catasto.



Fig.11 – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale

Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione della prima con i grafici di rilievo effettuato in sede di sopralluogo, si accertano le seguenti difformità (Fig.11):

- Mancata rappresentazione di porta esterna su prospetto laterale;

- Errata rappresentazione di un muro perimetrale interno;
- Mancata rappresentazione del tramezzo divisorio nel corpo accessorio;
- Lieve diversa ubicazione e diverso spessore dei muri perimetrali del corpo accessorio;
- Errata indicazione dell'altezza utile dell'unità immobiliare;
- Parzialmente errata l'indicazione delle unità immobiliari confinanti

Per le difformità riscontrate, occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

Tasse fisse: € 50,00

Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00

Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2 – Piena proprietà di unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, sita nel Comune di Bagheria, con accesso carrabile da Via Paolo Borsellino, individuata in Catasto Fabbricati al Fg. 11, p.lla 3905 sub 31 - Via Puglisi S.n.c., piano S1; Superficie calpestabile: mq 237,17 - Superficie commerciale: mq 255,46.

- **DESCRIZIONE** : l'unità immobiliare risulta ubicata al piano cantinato di un edificio consistente in tre elevazioni fuori terra oltre locali di sgombero nella quarta elevazione ed oltre piano cantinato; i piani fuori terra risultano a destinazione residenziale e accessibili da Via Toscanini; il piano cantinato risulta costituito da sette box auto, accessibili da Via Toscanini e due unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale accessibili da Via Paolo Borsellino.

L'unità immobiliare, accessibile autonomamente, tramite scivolo e ampia carreggiata da Via Paolo Borsellino, risulta costituita da unico grande ambiente pilastro dotato al suo interno di corpo accessorio destinato a spogliatoio-servizio igienico. Lo scivolo e la carreggiata ricadono in parte su area urbana, in parte su area di proprietà aliena (con servitù di accesso) ed in parte su area di pertinenza dell'intero fabbricato (con diritto di accesso). La rampa è dotata di cancello in ferro con apertura automatica.

- **EPOCA DI COSTRUZIONE:** Anno 1994;
- **DATI METRICI COMPLESSIVI:**
 - Sup. utile calpestabile mq 237,17
 - **SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 255,46.**
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 11, p.lla 3905, Sub. 31, Cat. C/3, Classe 9, Superficie catastale mq 264, Rendita Euro 513,00.
- **CONFINI:**
 - A sud con corsia carrabile senza uscita, pertinenza dell'intero fabbricato, censita al Catasto Terreni al Fg. 11 p.lla 3905;
 - A est con unità immobiliare destinata a box, di proprietà aliena, censita al Fg. 11 p.lla 3905 Sub. 24 e con disimpegno comune agli immobili (box) di proprietà aliena, censiti dal Sub. 24 al Sub. 30;
 - A nord con disimpegno comune agli immobili (box) di proprietà aliena, censiti

dal Sub. 24 al Sub. 30;

- A ovest con unità immobiliare di proprietà stessa ditta, anch'essa oggetto di pignoramento, censita al Fg. 11, p.lla 3905, Sub. 32 (Lotto 1).
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla consistenza catastale; si accerta difformità nella planimetria catastale per le quali si prevede l'aggiornamento;
- **CONFORMITA' URBANISTICA**: il bene risulta dotato di regolare Concessione Edilizia e sprovvisto di Certificato di Abitabilità; si accerta lieve difformità urbanistica regolarizzabile mediante CILA Tardiva;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA**: il bene ricade in ricade in area "B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.
- **STATO DI CONSERVAZIONE** : lo stato di conservazione è OTTIMO sia dal punto di vista strutturale che di conservazione;
- **IMPIANTI TECNOLOGICI** : risulta provvisto di impianti idrico e fognario comunali e di impianto elettrico a norma;
- **STATO SI POSSESSO**: L'unità immobiliare risulta locata fino al 05/06/2028, con canone mensile attuale, pari ad euro **492,93**.
- **PREZZO BASE** euro **117.000,00**.

Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base al titolo di proprietà acquisito, riguardante il ventennio e procedendo a ritroso nel tempo si perviene alla seguente ricostruzione:

- L'immobile risulta in proprietà per ½ ciascuno a **OMISSIS** e **OMISSIS**, in virtù di atto di Compravendita del **17/10/2003**, a rogito del Notaio Girolamo Tripoli in Bagheria, Rep. 43650 - Racc. 19021, trascritto in Palermo il 22/10/2003 ai nn. 14589/11323 e ai nn. 14590/11324 da potere di **OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C.**
- L'immobile risultava in proprietà alla **OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C.** per averlo realizzato su terreno di proprietà acquisito in virtù di Atto di Permuta contratto con **OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** in data **01/08/1991** a rogito del Notaio Domenico Zalapì e successivo Verbale di avveramento di condizioni alle minute del Notaio Girolamo Tripoli in Bagheria del **16/04/1992**, trascritto il 27/04/1992 ai nn. 19917/13822.

Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta realizzato intorno al 1994 con regolare Concessione Edilizia n° 71/91 rilasciata il 21/09/1991 e successiva Concessione Edilizia in Variante n° 30/93 rilasciata il 15/06/1993.

Per l'intero fabbricato, in data 27/06/1995, veniva rilasciato Certificato di Abitabilità; con lo stesso certificato, l'immobile oggetto di perizia, censito oggi al subalterno 31, consistente unica unità col limitrofo immobile (anch'esso oggetto di pignoramento e denominato "Lotto 1") censito oggi al subalterno 32, veniva dichiarato agibile con destinazione d'uso a deposito; l'immobile nella sua originaria costituzione unificata risultava censito al subalterno 23.

In data 07/03/2012, viene rilasciata Concessione Edilizia assunta al n° 82/2012, per il frazionamento delle due unità immobiliari contestuale al cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività artigianale ed il mantenimento ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, delle modifiche alle aperture esterne, eseguite in assenza di autorizzazione.

In data 26/11/2013, veniva infine rilasciato regolare Permesso di Agibilità assunto al n°147/2013.

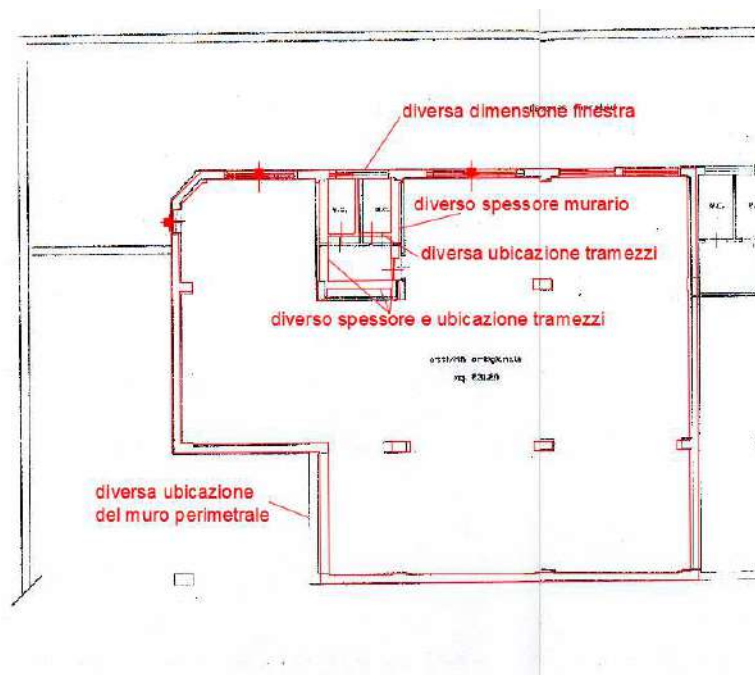


Fig.12 - Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria di Concessione

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile si è fatto ricorso alla sovrapposizione degli elaborati di rilievo con i grafici allegati alla Concessione Edilizia (Fig.12), rilevando le seguenti difformità:

- si rileva una dimensione inferiore della finestra afferente il servizio igienico rispetto alle dimensioni di progetto: trattasi di opera riconducibile a ristrutturazione "leggera" e soggetta a sola Comunicazione tardiva (CILA Tardiva);
- si rilevano spessori murari diversi nelle pareti che delimitano il corpo accessorio così come risultano lievemente modificate le ubicazioni dei tramezzi che delimitano i due locali adibiti a servizio igienico: anche in questo caso, trattasi di opera riconducibile a ristrutturazione "leggera" e soggetta a sola Comunicazione tardiva (CILA Tardiva);

Sulla scorta degli accertamenti effettuati, al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche, occorrerà provvedere ad effettuare la CILA Tardiva per la quale si prevedono i seguenti costi:

- CILA Tardiva ai sensi del D.P.R. 380/01
 - Diritti di Istruttoria e tasse governative: € 100,00
 - Sanzione : € 1.000
 - Spese tecniche : € 800,00
- **Costo complessivo : € 1.900,00**

A completezza delle indagini si rileva che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica la particella **3905** del Fg. **11** del N.C.E.U.. ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "**B1: Tessuti urbani saturi della città consolidata**", regolamentata dagli art. 10 e 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G.

Sono ammessi interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$;
- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$;
- distacco dai confini = 5 ml salvo i casi di costruzioni in aderenza.

Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base a quanto accertato l'immobile, risulta occupato con regolare contratto di locazione da una ditta che vi svolge attività artigianale di officina meccanica.

Il contratto di locazione decorre dal 05/06/2016 (*Allegato B*), per la durata di sei anni, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza. Non è prevista alcuna clausola in caso di alienazione del bene. Poiché il contratto risulta rinnovato, la scadenza è prevista per il 05/06/2028.

Il canone annuale pattuito è pari ad € 5.400,00 annui, da pagarsi con rate mensili di € 450,00. E' previsto l'aggiornamento annuo del canone a decorrere dal primo anno di pagamento nella misura del 75% degli indici ISTAT pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

Calcolo Aggiornamento del canone mensile da Luglio 2017 al Luglio 2022:

- Canone adeguato al 2017 : $€(450,00+(450,00 \times 0,75/100))=€ 453,37$
- Canone adeguato al 2018 : $€(453,37+(454,05 \times 1,125/100))=€ 458,47$
- Canone mensile relativo al 2019 : $€(458,47+(458,47 \times 0,15/100))=€ 459,15$
- Canone mensile relativo al 2020 : invariato rispetto al 2019=€ 459,15
- Canone mensile relativo al 2021 : $€(459,15+(459,15 \times 1,425/100))=€ 465,69$
- **Canone mensile relativo al 2022 : $€(465,69+(465,69 \times 5,85/100))=€ 492,93$**

Valutazione del canone pattuito rispetto ai canoni di mercato

Valutazione del valore di locazione di mercato (Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate):

Valore unitario max mensile: €/mq 2,2

Superficie commerciale: mq 255,46

Valore di mercato mensile di locazione : € 562,12

Poiché il contratto di locazione è stato registrato anteriormente al pignoramento e poiché tra canone di locazione attuale dovuto, pari ad € 492,93 mensili, e il canone di mercato vi è una differenza inferiore a di 1/3 dello stesso mensile di mercato, il titolo è opponibile alla procedura.

Tenuto conto che il Dott. Tommaso Raimondo, incaricato nella procedura esecutiva quale Custode Giudiziario, ha provveduto ad inviare disdetta al locatario tramite posta elettronica certificata in data 28/10/2022, abbondantemente entro i termini previsti, **l'immobile risulterà libero in data 05/06/2028.**

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni acquisite si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato;

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

L'immobile fa parte del Condominio "Glicine" di Via Toscanini 5-7.

Risulta esistente un Regolamento Condominiale (Allegato "B") non trascritto.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie : l'unità immobiliare risulta gravata da iscrizione NN. 34788/9224 del 16/07/2004 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 16/07/2004, Rep. 8309/3593 Rogante Notaio Snfilippo Maria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare risulta gravata esclusivamente dalla presente trascrizione di pignoramento:
 - TRASCRIZIONE NN. 38343/30365 del 01/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/06/2022 Numero di Repertorio 1248 emesso dal Tribunale di Termini Imerese a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono state rilevate difformità edilizio – urbanistiche i cui costi risultano decurtati dal valore di stima;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre

provvedere all'aggiornamento, i cui costi risultano decurtati dal valore di stima.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Premesso che in base alle Tabelle millesimali (Tabelle "A", "B", "C", "D", "E" ed "F") l'immobile risulta inserito esclusivamente nelle seguenti tabelle :

- Tabella "A" nella quota di 28/millesimi (tabella generale riferita alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero edificio e all'eventuale pagamento del corrispettivo dell'Amministratore); poiché non sono previste spese ordinarie né straordinarie relative all'intero fabbricato e che l'incarico di Amministratore viene affidato a rotazione a ciascun condomino (ad esclusione dei proprietari degli immobili oggetto di pignoramento) a titolo gratuito, allo stato attuale, a meno che l'Assemblea non stabilisca in futuro di affidare la gestione condominiale ad esterni, non risulta alcuna quota mensile a carico dell'unità immobiliare in riferimento alle spese di ripartizione della Tabella "A";
- Tabella "E" nella quota di 458/millesimi (tabella riferita alle spese di manutenzione straordinaria (scarichi fognari sottolivello ecc.) dell'intero piano cantinato; poiché non sono state realizzate né previste spese straordinarie relative alla sopracitata Tabella non risulta alcun onere pendente né dovuto a carico dell'unità immobiliare.

Ciò premesso si accerta che:

- 1) non sono previste, allo stato attuale spese fisse di gestione o manutenzione a carico dell'immobile pignorato;
- 2) non risulta deliberata alcuna spesa straordinaria che riguardi l'immobile pignorato;
- 3) non risultano spese condominiali scadute e non pagate in pendenza all'immobile pignorato;
- 4) non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, rispetto all'intero territorio di Bagheria, l'immobile ricade in zona di nuova espansione per lo più residenziale (Fig.13), scaturita da pianificazione urbanistica e caratterizzata da comoda viabilità e decoro urbano.

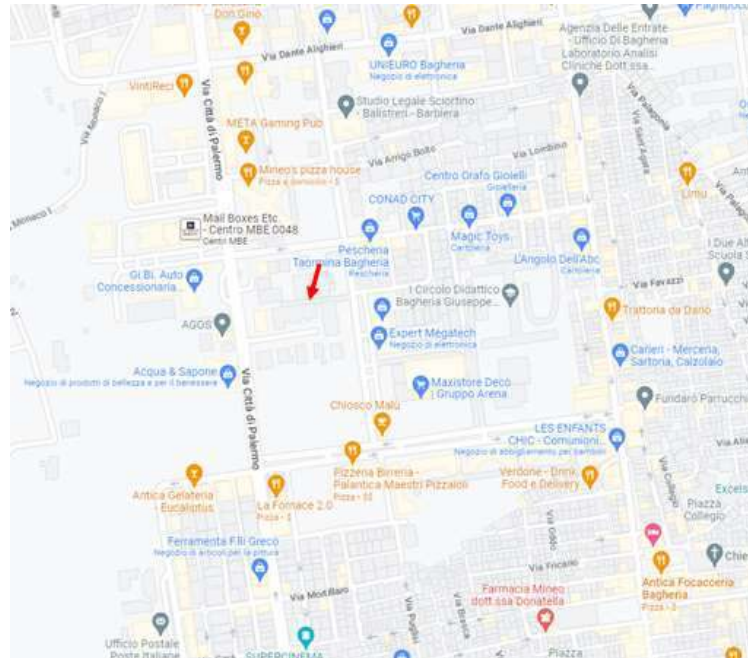


Fig.13

La tipologia residenziale diffusa nel contesto consiste in edifici di recente costruzione a destinazione residenziale, di gradevole composizione architettonica dotati di adeguate aree a parcheggio e spazi verdi antistanti.



Fig.14

I piani terra prospicienti le arterie principali, quale Via Borsellino e le vicine Via Città di Palermo e Via Libertà, risultano adibiti ad attività commerciali e/o ricettive (Fig. 14); le predette strade, risultano di sezione adeguata atta a consentire scorrevole traffico veicolare oltre che facile reperimento di parcheggio.

Ritenendo il tessuto edilizio del contesto abbastanza identificabile per specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e/o comunque diffuse nel territorio, per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino Immobiliare.it, nonché su un'inserzione pubblicitaria di immobile di caratteristiche del tutto similari al bene in oggetto, ubicato a una ventina di metri da esso (tenendo conto di un ribasso del 10% che normalmente si prevede nella trattabilità del libero mercato).

Tenuto conto dell' OTTIMO stato di manutenzione del bene oggetto di stima, si è ritenuto opportuno assumere i valori massimi indicati nelle tre fonti ed operare su di essi la media aritmetica.

- Valore massimo €/mq in riferimento alla tipologia laboratori, per stato di conservazione normale e per immobili ubicati in zona D1/Periferica/Zone Sviluppo Centro Urbano, indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate : € 600/mq;
- Valore massimo €/mq in riferimento alla tipologia laboratori, per stato di conservazione normale e per immobili ubicati in zona D1/Periferica/Zone Sviluppo Centro Urbano, indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. del Borsino Immobiliare.it : € 515/mq;
- Valore €/mq in riferimento all'inserzione pubblicitaria reperita sul web e relativa ad immobile ubicato a pochi metri dal bene in oggetto e di caratteristiche similari e ribassata del 10% : € 637/mq;

Operando la media aritmetica tra i tre valori indicati (€ 600/mq - € 515/mq - € 637/mq) si perviene alla quotazione unitaria di **€ 584/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad **€ 584/mq**.

Poiché lo stato di manutenzione (Ottimo), compensa la vetustà dell'immobile (trentennale) non si ritiene opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla superficie commerciale, mentre in merito agli adeguamenti del valore di stima, vengono detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistica : € 1.900,00
- Costi per l'Attestato di prestazione Energetica : € 150,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 2.650,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 584/mq

Superficie commerciale: mq 255,46

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 149.188,64

Costi in detrazione: € 2.650,00

Valore di stima dell'immobile: € 146.538,64

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto:

- della non immediata disponibilità del bene, prevista per il 05/06/2028 e tuttavia della facoltà di percepire, fino a quella data, un canone mensile di € 492,93 oltre eventuali adeguamenti Istat annuali (importo lievemente inferiore a una presunta rata di mutuo venticinquennale);
- dell'ottimo di conservazione;
- della situazione urbanistica del bene che, nonostante la lieve difformità rilevata e agevolmente regolarizzabile, garantisce l'uso per varie attività artigianali;

si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 20%.

Valore di stima dell'immobile: € 146.538,64

Percentuale di ribasso: 20%

PREZZO BASE D'ASTA: € 117.230,91 arrotondati ad € 117.000,00

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base alla documentazione prodotta dalla parte procedente si accerta che gli esecutati risultano entrambi deceduti e che il bene in oggetto, a causa di rinuncia degli eredi, è sottoposta alla Curatela di Custodi Giudiziari.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 146.538,64**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 117.000,00**

La Sottoscritta CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento

dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo li 10/02/2023

IL C.T.U.

Arch. Maria Carmela Calascibetta



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI "A":

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO "B":

- **Copia Verbale delle operazioni peritali**
- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà**
- **Certificato di destinazione urbanistica**
- **Copia titoli abilitativi di carattere urbanistico**
- **Copia Regolamento Condominiale**
- **Copia Contratto di locazione – Raccomandata disdetta locazione**