D'Addelfio Marco
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
PROC N. 105-2005

PROMOSSO DA

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.R.L.
(E PER ESSA SERVIZI IMMOBILIARI BANCHE S.I.B. S.P.A.)

NEI CONFRONTI DI

"A, B E C*"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
LOTTO B

IMMOBILE SITO IN BAGHERIA, VIA G. LO BUE N. 107 PIANO TERRA,
IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 16
(P.TO 5 DEL PIGNORAMENTO)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

* Il nominativo degli esecutati è indicato in un separato documento allegato alla presente

Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 349 6114786

C.F. DDD MRC 84T25 G273M
e-mail: marcodaddelfio@gmail.com

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDIMENTO N. 105/2005 R. G. ES.

PROMOSSO DA ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.R.L.

NEI CONFRONTI DI "A, B, E C"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA - LOTTO B

IMMOBILE SITO IN BAGHERIA, VIA G. LO BUE N. 107 PIANO TERRA, IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 16 (GIÀ FG 13 P.LLA 1008/1)

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 29.01.2016 il Giudice dell'Esecuzione mi ha nominato CTU nell'ambito della procedura esecutiva n. 105/2005 R. G. Es., fissando la mia comparizione per il successivo 23.02.2016 per il giuramento di rito.

In tale occasione mi ha posto i seguenti quesiti:

1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica ...) nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

completezza della storia del dominio nel ventennio precedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile […]*:*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento […] *sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico.

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti [...] Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L 47/85 […] *verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune; in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva. […]*

e) *alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

f) *indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei confini, degli accessi e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

concessione o licenza edilizia, ovvero elencare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

b) *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.*

c) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

d) *L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

e) *L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;*

f) *Se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).*

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso gli uffici pubblici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.*

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo da porre a base d'asta per l'immobile pignorato nell'ambito della procedura esecutiva n. 105-2005 ed indicato come **Lotto B** nella relazione riepilogativa.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello indicato come **Lotto B** nella relazione riepilogativa e descritto al **punto 5 dell'atto di pignoramento immobiliare**, notificato agli esecutati in data 08.02.2005 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 01 marzo 2005 ai nn. 10552/6320, con il quale è stato sottoposto a pignoramento, tra gli altri, un

"*… 5. Magazzino sito in Bagheria Via Giuseppe Lo Bue con accesso dal civico n. 107 al piano terra di mq 31 con corte esclusiva in catasto via G.ppe Lo Bue n. 109 ed iscritto al N.C.E.U. di Bagheria al fg 13 p.lla 1008/1 ...".*

3. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del "**più probabile valore di mercato**", cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sa di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

E' evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, ho fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750, in base al quale, i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);

- servizi e comproprietà condominiali;

- ....

- destinazione d'uso e capacità di reddito …".

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) ho tratto i parametri "*… per il computo della superficie commerciale …* [secondo i quali si] *deve considerare:*

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc …).

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini …".

5. ACCERTAMENTI E VERIFICHE

Preliminarmente ho acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, la documentazione catastale aggiornata ed ho poi acquisito, presso l'Archivio Notarile di Palermo, l'atto di provenienza del bene.

Successivamente ho chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria la documentazione relativa alla regolarità edilizia dell'edificio in cui, al piano terra, insiste l'immobile.

In data 20.07.2017, congiuntamente al Custode giudiziario, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo, durante i quali ho effettuato alcuni rilievi metrici e fotografici.

Successivamente agli accertamenti sopralluogo, con separati accessi, ho condotto le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati ed i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima, come esposto nel precedente paragrafo.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

6. PROVENIENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

6.1 PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente, indicato al p.to 5 dell'atto di pignoramento, è pervenuto all'esecutato A con l'atto di divisione n. 21479 di rep., rogato dal Notaio Letizia Russo in data 10.07.2003 (cfr. all.to 1) trascritto a Palermo il successivo 19 luglio ai nn. 30753/22161, in forza del quale gli è stata assegnata "… *la piena proprietà* [del] *magazzino facente parte di un edificio sito a Bagheria nella via Giuseppe Lo Bue con accesso dal civico n. 107, posto al piano terra esteso metri quadrati 31 (trentuno) con corte esclusiva; confinante con detta via, proprietà Ventimiglia, con proprietà Viscuso … in catasto censito nel NECU del Comune di Bagheria al foglio 13 particella 1008 subalterno 1, via Giuseppe Lo Bue n. 109 piano T categoria C/2, classe 8^, mq 31 …*".

6.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che l'immobile oggetto della presente è oggi accertato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, nel **foglio 13** dalla **particella 1008 sub 16** che identifica un immobile con indirizzo "… *via Giuseppe Lo Bue n. 109 piano T …*" classato in categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 7 con una consistenza di mq 30 ed una superficie catastale di mq 36, in testa a terzi ed all'esecutato A con la dicitura "… *proprietà: Proprietario per i sub 3 4 5 7 9 11 13 …*" (cfr. visura all.to 2).

Dalla visura storica del cespite (cfr. visura storica all.to 3) si desume che l'attuale identificativo catastale deriva dalla soppressione dell'originario sub 1, avvenuta con la "…

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

variazione del 11/02/2002[1] *protocollo 64499* [per] *diversa distribuzione degli spazi interni – magazzino – negozio …*".

6.3 REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico di Bagheria è emerso quanto di seguito.

L'edificio in cui, al piano terra, insiste l'immobile oggetto della presente è stato realizzato in forza del "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" (cfr. all.to 4) rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967 (rinnovato in data 4.08.1969 ed in data 02.09.1970) in forza del quale è stata autorizzata la realizzazione di "… *una casa di tipo economico popolare* [nel] *rione S. Marina …*" secondo i grafici sui quali la Commissione Edilizia ha espresso il parere favorevole nella seduta del 9.11.1966 (cfr. all.to 5).

Con la "Concessione per la esecuzione di opere n. 20/01" del 7 giugno 2001 (cfr. all.to 6) il Dirigente dell'UTC di Bagheria ha autorizzato la "… *suddivisione del piano terra in due unità immobiliari di cui una oggetto di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale …*".

Con il "Permesso di agibilità n. 22/02" del 11 aprile 2002 (cfr. all.to 7) il Dirigente del settore IV del Comune di Bagheria ha dichiarato agibile il locale a "… *piano terra con accesso dalla via Lo Bue n. 109 composto da un vano, n. 1 wc con relativo anti wc adibito ad attività commerciale …*"; si tratta "… *dell'unità immobiliare posta al piano terra …* [identificata] *nel fg*

[1] La denuncia di variazione catastale, che ha comportato la soppressione del sub 1 e la costituzione del sub 16, è antecedente all'atto di divisione del 10.07.2003;

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

13 p.lla n. 1008 sub 16 categoria C/1 …".

All'interno del fascicolo relativo all'unità immobiliare oggetto della presente è presenta la "Autorizzazione n. 136/07" del 10 dicembre 2007 (cfr. all.to 8) con la quale il Dirigente del settore VI ha autorizzato soggetti terzi (figli, non esecutati, del debitore A) "… *nella qualità di comproprietari dell'immobile sito in via G. Lo Bue giusta sentenza n. 2432/73 in data 28/01/1974* […] *a potere vincolare* [a parcheggio] *la superficie pari a mq 40 … posta all'interno dell'edificio di proprietà della stessa ditta, ubicato in via Lo Bue n. 113, catastalmente identificato al foglio 13 particella 1008, autorizzato in data 1/6/1967 e successiva variante n. 20/01 del 07.06.2001* …"; tale atto è stato finalizzato ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di un altro immobile, non di proprietà del debitore A e non oggetto della procedura esecutiva in intestazione.

Con l'atto rogato dal Notaio Clemente Diliberto in data 29.01.2008 (rep. 54325), trascritto in data 11.02.2008 ai nn. 7443/4645 (cfr. all.to 9), è stato costituito il vincolo di destinazione permanente a parcheggio sull'immobile oggetto della presente.

Nel quadro D della nota di trascrizione si legge che il debitore "… *costituisce a favore del Comune di Bagheria ai sensi dell'art. 18 della Legge 765 del 6 agosto 1967 … vincolo permanete a parcheggio sul suolo di metri quadrati quaranta …*".

In realtà, tenuto conto che la trascrizione della costituzione del vincolo di destinazione a parcheggio è successiva alla trascrizione del pignoramento, tale disposizione non è opponibile alla procedura esecutiva e, nella stima del bene, ho tenuto conto

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

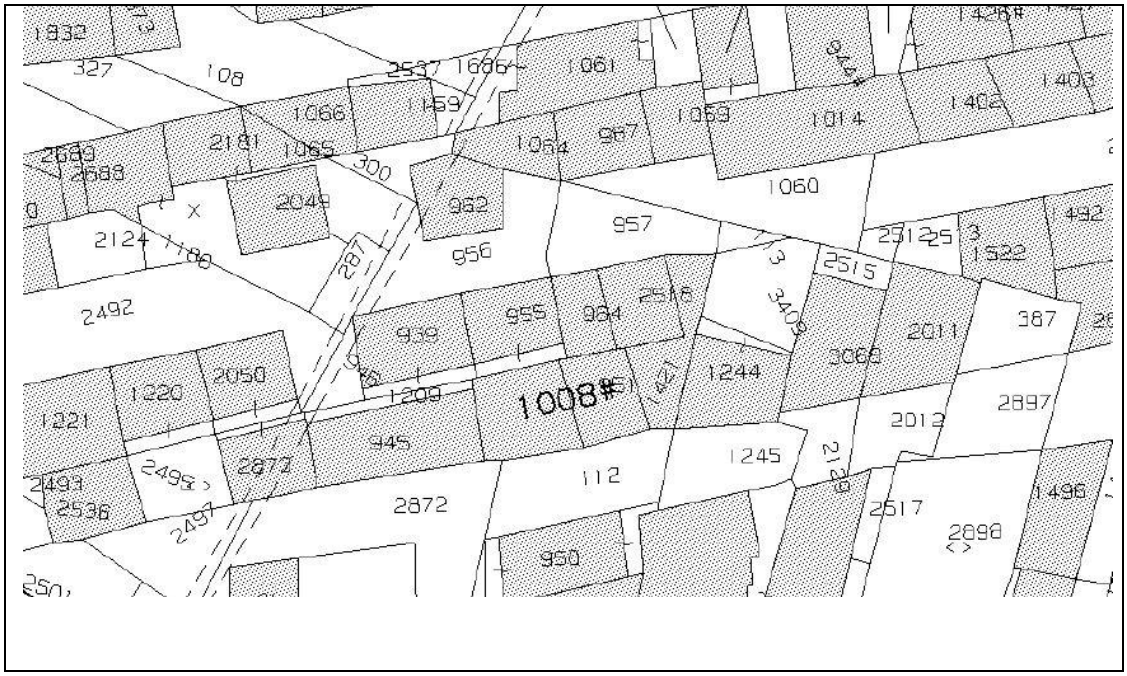
Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

dell'originaria destinazione commerciale.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Come già scritto, alla presenza del Custode Giudiziario, il 20.07.2017 ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

Il bene staggito nell'ambito della procedura esecutiva in intestazione è un immobile a destinazione commerciale, oggi identificato catastalmente, nel foglio 13 del N.C.E.U. di Bagheria, dalla p.lla 1008 sub 16 (cfr. foto da 1 a 3 e stralcio fg di mappa all.to 10).



Si tratta di un immobile al piano terra, con accesso dal civico n. 107 della via Giuseppe Lo Bue, ubicata nella zona periferica di sviluppo del centro urbano di Bagheria.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

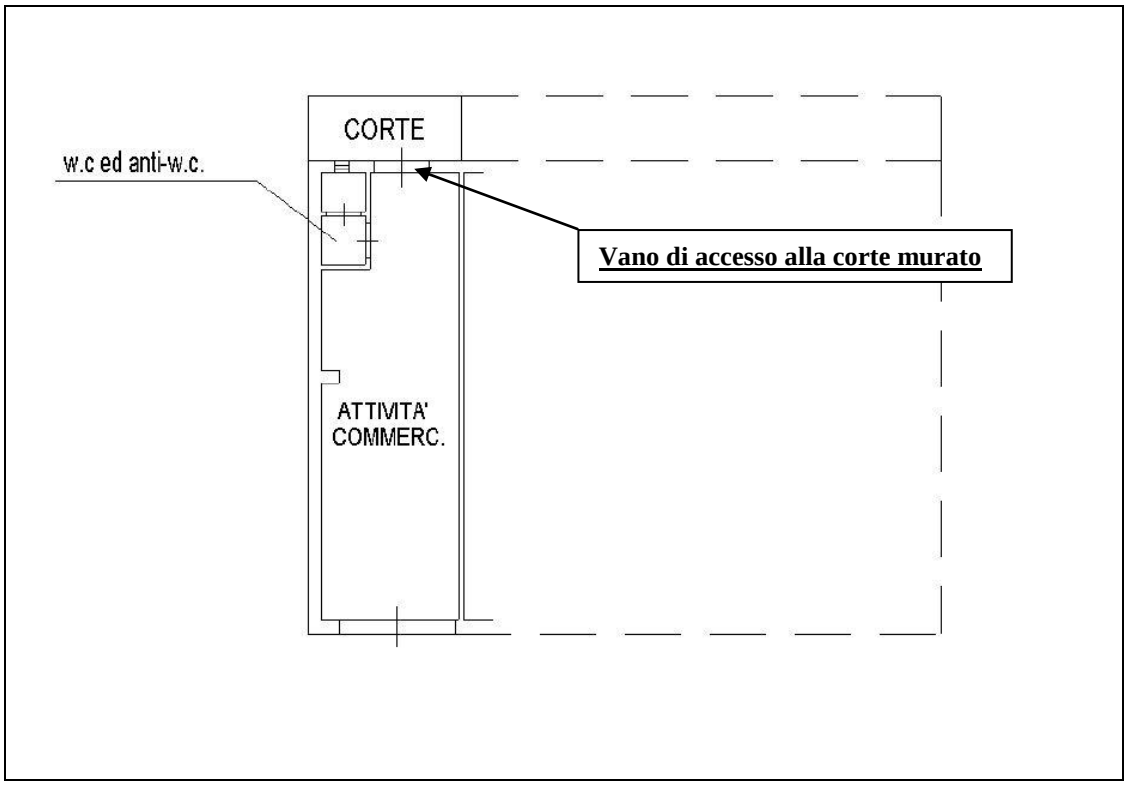
L'immobile, che si affaccia direttamente su strada attraverso una luce dotata di serranda metallica avvolgibile, ha una forma rettangolare ed è servito da un w.c. con anti w.c. (cfr. foto da 4 a 12)

Alla data del sopralluogo la "corte", indicata sia catastalmente sia nell'atto di provenienza, era inaccessibile in quanto la porta di collegamento risultava murata (cfr. foto 13).

La distribuzione interna, ad eccezione della chiusura del vano di accesso alla corte esterna, è risultata conforme con la rappresentazione catastale (cfr. planimetria catastale all.to 11).

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb



La pavimentazione dell'immobile è di ceramica, a tappeto unico, e le pareti ed il soffitto sono finiti al civile, tinteggiati con idropittura.

Il servizio w.c., dotato di vaso ed antibagno con lavabo, ha le pareti rivestite con piastrelle fino a circa 1,20 m.

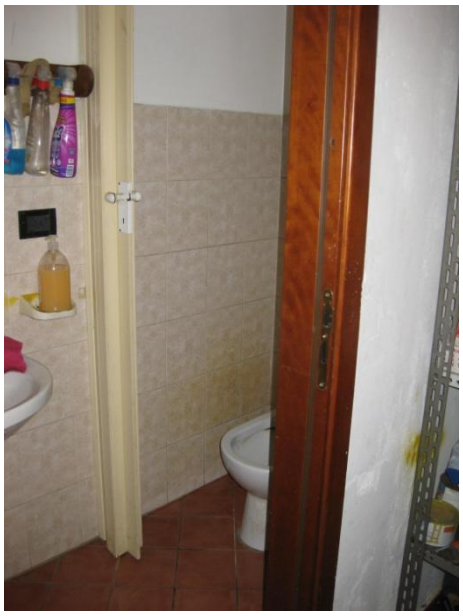
L'impianto elettrico, funzionante, è realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista; dell'impianto non mi sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

L'impianto idrico, realizzato sottotraccia, è risultato funzionante.

Nel complesso non sono emersi ammaloramenti tali da incidere significativamente nella valutazione dell'immobile.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb



Al momento del sopralluogo il locale è risultato nella disponibilità di terzi che hanno assunto di detenerlo in forza di un contratto di locazione stipulato in data 14.06.2012, registrato a Bagheria al n. 1723 scaduto il 13.05.2018; peraltro, considerato che la stipula del contratto è successiva alla trascrizione del pignoramento, lo stesso non sarebbe stato opponibile alla procedura esecutiva.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

8. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Come già precisato, l'immobile in argomento è un immobile a destinazione commerciale, sito in Bagheria, via Giuseppe Lo Bue n. 107 (indicato erroneamente col n. 109 nella visura catastale).

Ricade nella zona "periferica di sviluppo del centro urbano", caratterizzata dalla presenza di edilizia commerciale e residenziale di tipo popolare, poco dotata di servizi di trasporto pubblico e di attrezzature, che nel tempo non ha destato, e tutt'ora continua a non destare, un particolare interesse per il mercato immobiliare.

Per la stima del valore di mercato del locale commerciale ho tenuto conto della superficie commerciale, calcolata secondo i criteri della norma UNI richiamata nel paragrafo 3, che è risultata pari a complessivi mq 31.

Per il reperimento dei parametri di riferimento, ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare) oltre ad avere effettuato indagini sulle proposte di vendita di immobili aventi caratteristiche similari ed ubicazione prossima a quella dell'immobile staggito che, però, non hanno avuto esito positivo (a conferma della poca vivacità del mercato immobiliare del settore).

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dell'immobile e delle sue caratteristiche), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale, considerata anche la situazione economica generale di crisi che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo[2], **il più probabile valore da porre a base d'asta del locale commerciale può essere stimato pari a** [mq 31 x €/mq 950,00[3] x 0,85[4] - € 150,00[5] - 750,00[6]] **€ 24.000,00**.in c.t.,

9. CONCLUSIONI

Con il provvedimento del 29.01.2016 il Giudice dell'Esecuzione mi ha nominato Esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 105/2005 R. G. Es., fissando la mia comparizione per il successivo 23.02.2016 per il giuramento di rito.

La presente relazione riassume le risultanze degli accertamenti svolti ed espone le valutazioni a cui sono pervenuto relativamente al bene indicato al p.to 5 dell'atto di pignoramento.

Con riferimento ai singoli quesiti posti sono pervenuto alle seguenti conclusioni:

[1] *Provveda preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica ...) nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo*

[2] I prezzi specifici per negozi, ricadenti nella zona periferica del Comune di Bagheria, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel primo semestre 2018, compresi in un intervallo che va da € 800,00 a € 1.450,00 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate periodo primo semestre 2018; nel periodo del gennaio 2019 il Borsino Immobiliare, per negozi in buono stato, ha pubblicato quotazione comprese in un intervallo che va da €/mq 890,00 circa ad €/mq 1.200,00 circa;

[3] Nella scelta del parametro ho tenuto conto della consistenza dell'immobile, dell'esposizione su strada, della geometria, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione di stasi del mercato immobiliare, delle condizioni manutentive;

[4] Riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare;

[5] Costo stimato per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica

[6] Oneri stimati per il ripristino del vano di passaggio sulla corte di pertinenza

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio precedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Dall'esame del fascicolo del procedimento ho rinvenuto l'avviso ex art. 498 c.p.c. in favore del Banco di Sicilia S.p.A. e della Banca Sicula S.p.A. notificati mediante raccomandata con a.r. del 11.07.2005; per ciò che riguarda gli avvisi ex art. 599 c.p.c. l'esecutato A è proprietario dell'intero bene.

Nel fascicolo del procedimento è presente la certificazione notarile ipocatastale ex art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro in data 27 giugno 2005; dall'esame del documento è risultato che la storia del dominio nel ventennio antecedente il pignoramento è stato ricostruito compiutamente.

[2] *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile* […]*:*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento […] *sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

Come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati congiuntamente al Custode Giudiziario, il bene oggetto della presente è identificato nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 16** (già 1008 sub 1), che identifica un immobile con indirizzo "… *via Giuseppe Lo Bue n. 109 piano T* …" classato in categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 7 con una consistenza di mq 30 ed una superficie catastale di mq 36, in testa a terzi ed all'esecutato A con la dicitura "… *proprietà: Proprietario per i sub 3 4 5 7 9 11 13* …".

b. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico.

c. ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima)

L'immobile indicato al **p.to 5 dell'atto di pignoramento**, descritto come un "… *magazzino sito in Bagheria Via Giuseppe Lo Bue con accesso dal civico n. 107 al piano terra di mq 31 con corte esclusiva … iscritto al NCEU di Bagheria al fg 13 p.lla 1088/1* …" coincide con quello oggi identificato catastalmente, a seguito di denuncia di variazione catastale, nel foglio 13 del N.C.E.U. di Bagheria dalla p.lla 1008 sub 16;

d. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti [...] Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L 47/85 […] *verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune; in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva. […]*.

Il fabbricato in cui, al piano terra, insiste il bene oggetto della presente è stato realizzato in forza del "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967 (rinnovato in data 4.08.1969 ed in data 02.09.1970) e della "Concessione per la esecuzione di opere n. 20/01" del 7 giugno 2001 con la quale è stata autorizzata la "… *suddivisione del piano terra in due unità immobiliari di cui una oggetto di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale* …".

In data 11.04.2002 è stato rilasciato il "Permesso di agibilità n. 22/02" con il quale è stato dichiarato agibile il locale a "… *piano terra con accesso dalla via Lo Bue n. 109 composto da un vano, n. 1 wc con relativo anti wc adibito ad attività commerciale* [identificato] *nel fg 13 p.lla n. 1008 sub 16 categoria C/1* …".

All'interno del fascicolo edilizio relativo all'unità immobiliare oggetto della presente è presenta la "Autorizzazione n. 136/07" del 10 dicembre 2007, con la quale il Dirigente del settore VI ha autorizzato l'apposizione del vincolo a parcheggio per il rilascio di una concessione in sanatoria riferita ad un bene non di proprietà del debitore A né oggetto

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

della procedura esecutiva in intestazione; tale vincolo è stato trascritto in data 11.02.2008 ai nn. 7443/4645 quindi in data successiva alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, non opponibile alla procedura esecutiva.

e. alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Il debitore è risultato godere il diritto di proprietà dell'immobile pignorato, in forza dell'atto di divisione n. 21479 di rep., rogato dal Notaio Letizia Russo in data 10.07.2003 trascritto a Palermo il successivo 19 luglio ai nn. 30753/22161, richiamato ed allegato alla presente; il bene non risulta gravato da censi o livelli.

f. indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il bene pignorato insiste in un edificio in cui non è risultato un Condominio costituito.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Il bene staggito è accertato oggi nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 16,** al piano terra di un edificio che si sviluppa per cinque livelli fuori terra oltre lastrico solare, con accesso individuato toponomasticamente dal civico n. 107 della Via Giuseppe Lo Bue; l'edificio in cui insiste immobile è stato realizzato in forza del "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967 (rinnovato in data 4.08.1969 ed in data 02.09.1970) e della "Concessione per la esecuzione di opere n. 20/01" del 7 giugno 2001.

In data 11.04.2002 è stato rilasciato il "Permesso di agibilità n. 22/02" con il quale è stato dichiarato agibile il locale a "… *piano terra con accesso dalla via Lo Bue n. 109 composto da un vano, n. 1 wc con relativo anti wc adibito ad attività commerciale* [identificato] *nel fg 13 p.lla n. 1008 sub 16 categoria C/1 …*".

Dalle ricerche effettuate l'immobile è risultato privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

Il bene ricade nella zona periferica di espansione del centro urbano di Bagheria, in Via Giuseppe Lo Bue n. 107.

Si tratta di una zona poco dotata di servizi pubblici e di collegamento, che nel tempo non ha destato, e tutt'ora continua a non destare, un particolare interesse per gli immobili a destinazione commerciale; il locale commerciale è composto da un unico ambiente rettangolare ed un servizio w.c. con anti-bagno; da quanto desunto catastalemte e dall'atto di provenienza, costituisce pertinenza dell'immobile una corte scoperta sul retro dell'immobile il cui accesso, alla data del sopralluogo, è risultato chiuso.

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso a terzi, in forza di un contratto di locazione stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura esecutiva.

d) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

Dall'esame degli atti non sono emersi vincoli od oneri gravanti sul bene che

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

resteranno a carico dell'acquirente;

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame dei documenti non sono emerse formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente; dall'esame degli atti è emerso che sul bene è stato trascritto un vincolo di destinazione a parcheggio finalizzato al rilascio di una concessione edilizia in sanatoria relativa ad un altro bene (appartenente a terzi e non oggetto della procedura esecutiva) non opponibile alla procedura in quanto successivo alla data di trascrizione del pignoramento.

f) Se *l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima)*

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per la redazione, stimabile in € 150,00, è stato considerato nella stima dell'immobile.

2) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc..);

Dalla documentazione esaminata non risultano dotazioni condominiali quali posti auto o giardini.

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ;

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

Ho proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sottoposto ad esecuzione, con i criteri ed i metodi di stima esplicitati nei paragrafi 3 e 4 della presente, adottando il procedimento sintetico - comparativo ed assumendo informazioni dagli operatori del mercato immobiliare e dai dati consuntivi pubblicati, tenendo conto, tra l'altro, dell'ubicazione dell'immobile, del livello di piano, della consistenza e delle condizioni di manutenzione, oltre che delle condizioni generali di crisi che interessano in mercato immobiliare e dell'assenza di garanzie derivanti dalla vendita all'asta del bene;

3) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessanti all'acquisto, ecc..);

La stima è stata effettuata per la piena proprietà, così come pignorata, utilizzando i criteri ed i parametri esposti negli appositi paragrafi; il più probabile valore da porre a base d'asta può essere stimato pari a **€ 24.000,00**.

4) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

Le fotografie sono allegate alla presente;

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

5) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Ho acquisito la documentazione catastale, l'atto di provenienza dell'immobile e la documentazione relativa alla regolarità edilizia; tutti i documenti sono allegati alla presente.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb

SCHEDA DESCRITTIVA

Immobile a destinazione commerciale sito nella zona periferica di espansione del centro abitato del Comune di Bagheria, con ingresso dal civico n. 107 della Via Giuseppe Lo Bue, accertato catastalmente, nel **foglio 13** del N.C.E.U. di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 16**, che identifica un immobile con indirizzo "… *via Giuseppe Lo Bue n. 109 piano T* …" classato in categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 7 con una consistenza di mq 30 ed una superficie catastale di mq 36, in testa a terzi ed all'esecutato A con la dicitura "… *proprietà: Proprietario per i sub 3 4 5 7 9 11 13* …", ubicato al piano terra dell'edificio realizzato in forza del "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967 e della "Concessione per la esecuzione di opere n. 20/01" del 7 giugno 2001, per il quale è stato rilasciato il "Permesso di agibilità n. 22/02" in data 11.04.2002, pervenuto all'esecutato A in forza dell'atto di divisione n. 21479 di rep., rogato dal Notaio Letizia Russo in data 10.07.2003, con una consistenza commerciale di circa mq 31: Stima del valore da porre a base d'asta: **€ 24.000,00**.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, trasmessa alle parti a mezzo PEC, unitamente agli altri fascicoli relativi ad altrettanti lotti, e la relazione riepilogativa, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo *21 Gennaio 2019*

l'Esperto
(ing. Marco D'Addelfio)

Firmato Da: D'ADDELFIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61fa3cba6db88835213d63dc2765f3eb