

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 73/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

OMISSIS S.r.l.

Contro

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO:

Diritto di Proprietà per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Bagheria, via Libertà n°33, scala A, piano primo, censito in catasto fabbricati al Fg. 11, p.lla 1653, sub 9. Superficie utile calpestabile pari a mq 139,72, Superficie accessoria pari a mq. 99,50, Superficie commerciale pari a mq 188,79.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 73/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

OMISSIS S.r.l.

Contro

OMISSIS

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

PREMESSA

- 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



Con decreto del 01/03/2023, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **OMISSIS S.r.l.** contro **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta del bene oggetto del pignoramento notificato in data 17/05/2022 e trascritto a Palermo ai nn. 18315/14208 in data 24/06/2022.

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

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS**, colpisce tutti i diritti spettanti all'esecutata, relativi al seguente cespite:

"Fabbricato sito in Bagheria, Viale Libertà n.33, piano 1, censito al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 11, particella 1653 sub.9, Cat.A/2, classe 5, vani 9, mq.187, Rendita Catastale € 883,14"

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale pari a $\frac{1}{2}$, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza di **Atto di Acquisto del 23/12/1972** a rogito del Notaio Francesco Catania, Rep. 35852, trascritto il 31/01/1973, ai nn. 8550/7811 e successivo Atto di rettifica del 10/03/1975.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, 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.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Catasto si evince che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta presentato il tipo mappale pertanto alla p.lla 1653 (identificativo "urbano" del fabbricato) non corrisponde alcun estratto di mappa. L'anomalia deriva da un accertato disallineamento dei fogli di mappa come si evince dalla sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con il foglio di mappa 11 del Comune di Bagheria (Fig.1).



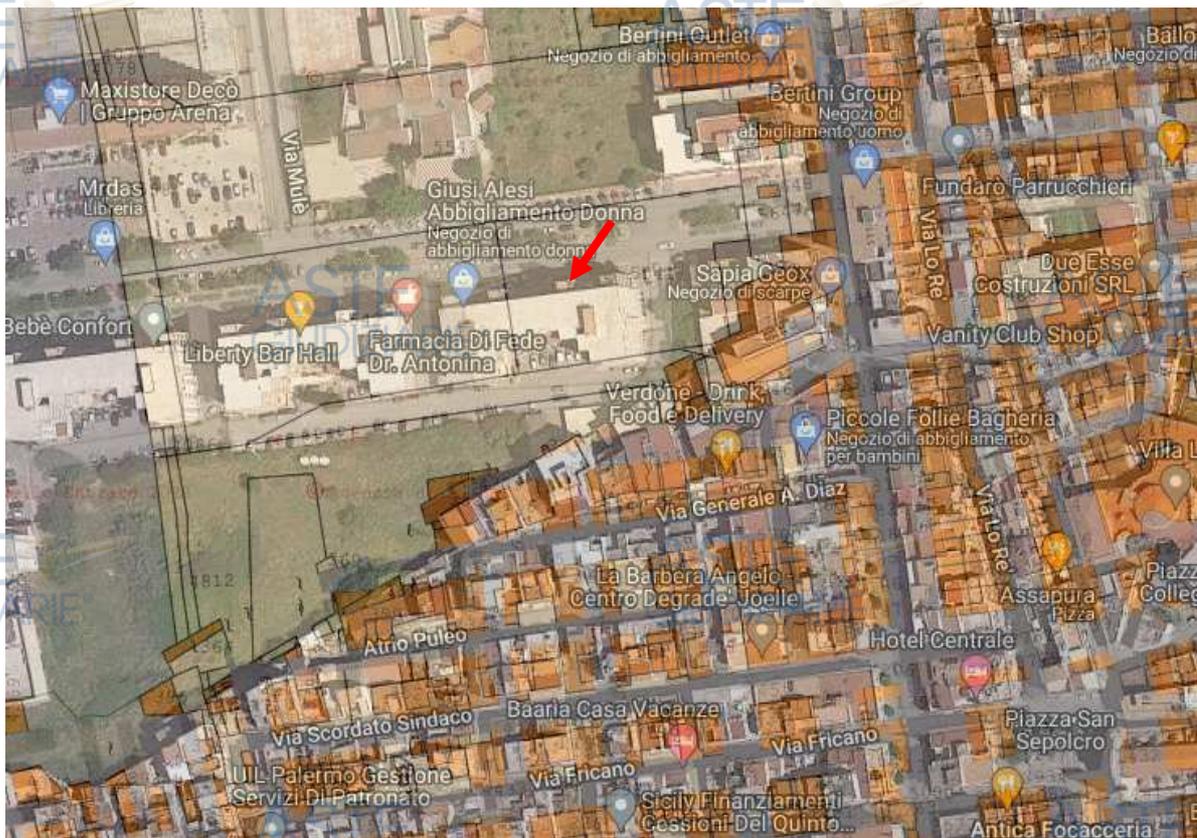


Fig.1 - Sovrapposizione dell'immagine satellitare con il foglio di mappa catastale n°11

Tuttavia, l'unità immobiliare risulta perfettamente individuata a mezzo di visura catastale e planimetria catastale ad essa correlata; i dati di visura corrispondono perfettamente alla reale ubicazione (Via Libertà 33, scala A) e nell' intestazione.

In riferimento al confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a seguito di rilievo e restituzione grafica si è proceduto alla sovrapposizione degli elaborati; in base alla sovrapposizione risultano accertate lievi difformità la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al Quesito n. 3 riguardante l'identificazione catastale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In relazione alla formazione dei lotti di vendita, poiché il bene in oggetto, seppure di ampia quadratura, presenta caratteristiche (ubicazione dell'accesso, distribuzione dei vani, disposizione degli impianti tecnologici) che rendono scomodo e sconveniente dal punto di vista commerciale ipotizzare un eventuale frazionamento in due o più unità immobiliari, si procede con la formazione di un unico lotto come di seguito denominato:

- **LOTTO UNICO: Diritto di Proprietà per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Bagheria, via Libertà n°33, scala A, piano**

primo, censito in catasto fabbricati al Fg. 11, p.lla 1653, sub 9.

▪ **Confini:**

- A nord con Via Libertà;
- A sud con area condominiale destinata a parcheggio;
- A est con scala condominiale ed immobile di proprietà aliena censito al Fg. 11, p.lla 1653
- A ovest con immobile di proprietà aliena censito al Fg. 11, p.lla 1653



DESCRIZIONE MATERIALEELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta composto da un'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato consistente in sette elevazioni fuori terra sito in Via Libertà, in contesto urbano periferico (Fig.2), sebbene prossimo al tessuto storico, caratterizzato dalla presenza di ampie strade di comoda viabilità ed edifici residenziali multipiano di moderna costruzione (Foto 1,2).



Fig.2 - Immagine acquisita da Google Earth- Individuazione dell'immobile



Foto 1 – Via Libertà – Individuazione dell'immobile



Foto 2- Via Libertà – Individuazione dell'immobile

L'edificio nel quale risulta ubicato l'immobile, fa parte di un più ampio complesso immobiliare realizzato intorno al 1973, consistente in quattro distinti corpi di fabbrica denominati A1, A2, A3 e B, aventi caratteristiche simili e dotati di area di pertinenza comune destinata al parcheggio delle autovetture (Fig.3). L'accesso al parcheggio è consentito tramite accessi carrabili ubicati lungo via Libertà. Nei predetti accessi risultano ubicati gli androni condominiali che consentono a loro volta l'accesso alle unità immobiliari.



Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth- Individuazione dell'immobile

Ciascun edificio è dotato di due scale che servono due appartamenti per piano; i piani terra, caratterizzati da porticati prospicienti Via Libertà sono destinati ad esercizi commerciali.



L'immobile oggetto della presente perizia risulta ubicato a primo piano della scala A dell'edificio denominato "A1". Analogamente agli altri edifici del complesso, il portone d'ingresso risulta ubicato nel vialetto carrabile accessibile da Via Libertà (Foto 3).

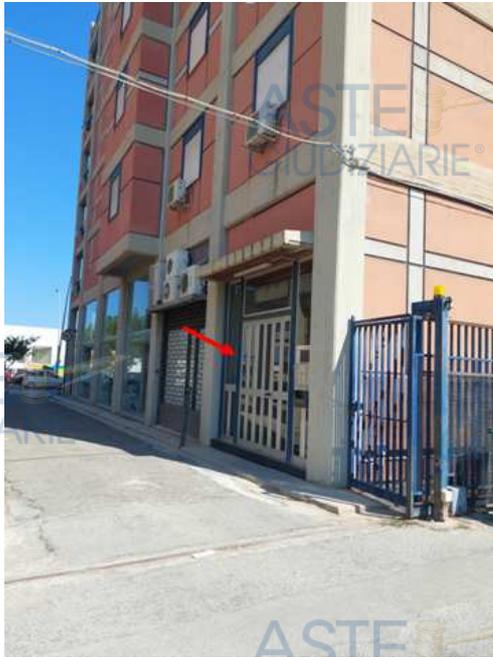


Foto 3

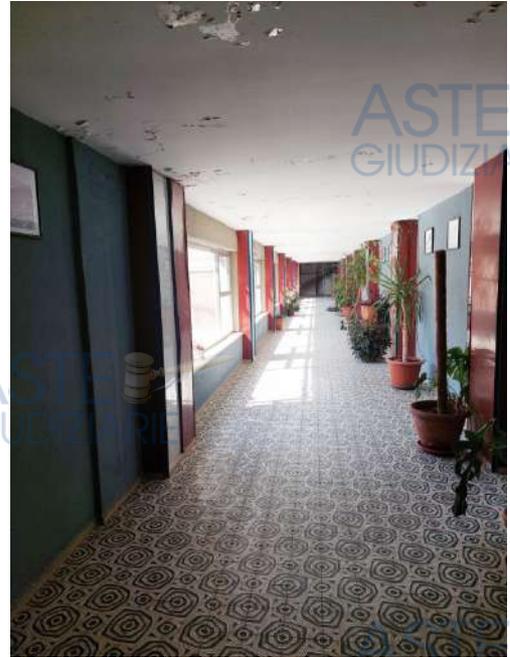


Foto 4

Superato l'androne si accede al corpo scala "B" e attraverso un luminoso corridoio vetrato (Foto 4) prospiciente l'area a parcheggio di retrospetto, si accede al corpo scala "A" (Foto 5). Dal predetto corridoio, tramite una breve rampa di scala è consentito l'accesso all'ampia area a parcheggio (Foto 6,7,8).

L'edificio è dotato di ascensore.



Foto 5

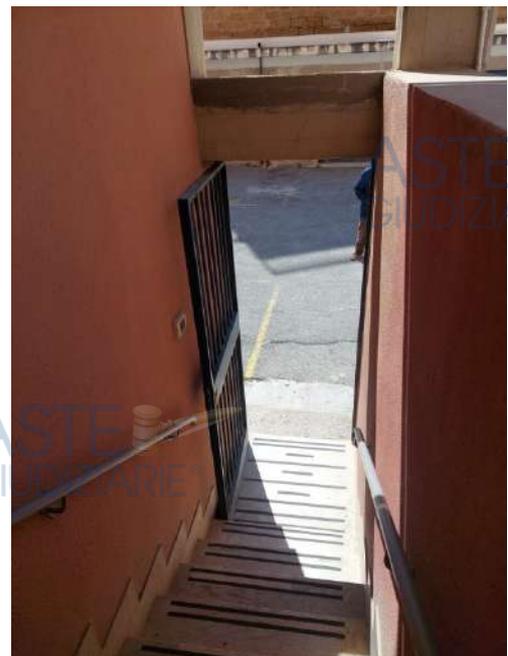


Foto 6





Foto 7



Foto 8

L'appartamento, come da planimetria di rilievo (Fig.4), consiste sostanzialmente in una saletta d'ingresso, una sala soggiorno molto ampia, una sala pranzo con cucinino, tre camere da letto doppie e due servizi igienici, oltre ampie terrazze.

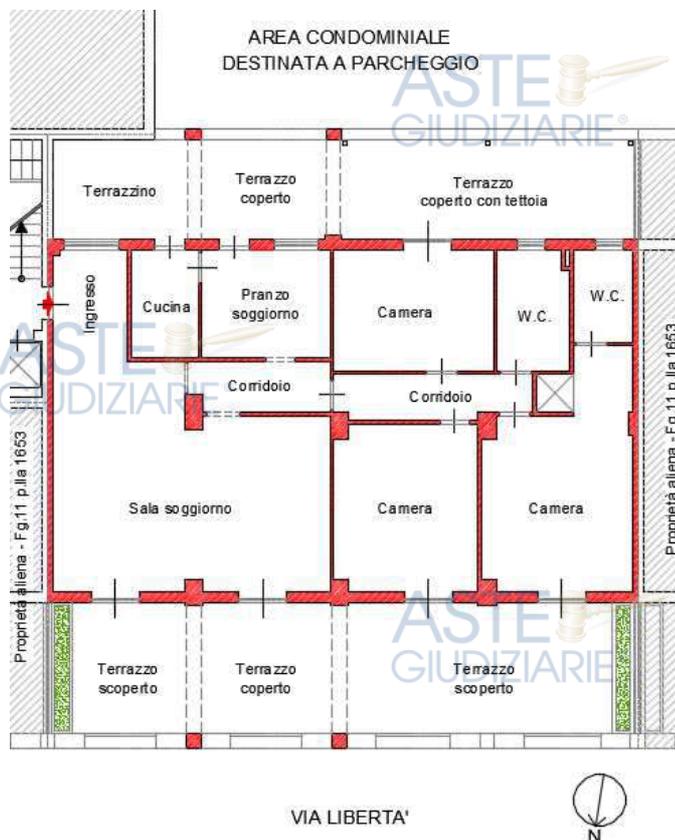


Fig.4 – Planimetria dello stato attuale

Dalla saletta d'ingresso (Foto 9), dotata di finestra afferente a un primo terrazzino a cielo aperto, corrispondente a pozzo luce condominiale, si accede direttamente all'ampia sala di soggiorno (Foto 10,11,12).



Foto 9 – Ingresso



Foto 10 – Sala Soggiorno

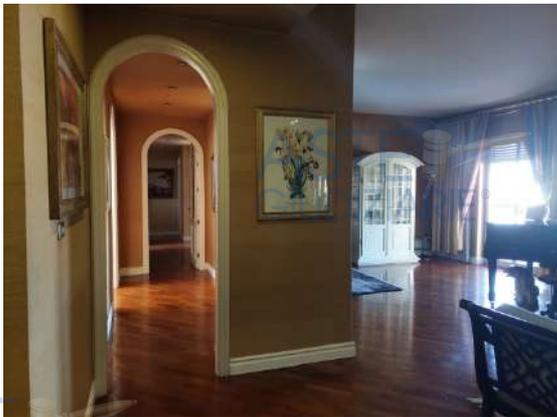


Foto 11 – Sala Soggiorno

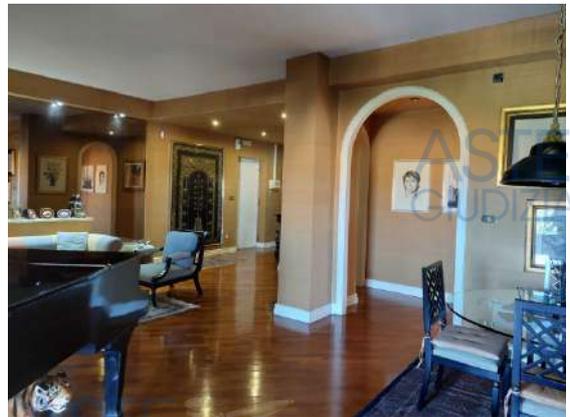


Foto 12 – Sala Soggiorno

L'ambiente risulta particolarmente luminoso per la presenza di doppi infissi porta che conducono all'ampio ed elegante terrazzo prospiciente Via Libertà (Foto 13,14,15,16), nel quale afferiscono anche due delle tre camere da letto.



Foto 13 – Terrazzo



Foto 14 – Terrazzo





Foto 15



Foto 16

L'ampio terrazzo risulta in parte a cielo aperto ed in parte coperto da solaio di terrazzo del piano superiore (Foto 16) e da tettoia realizzata con pilastri in legno e coibentato (Foto 13).

Nell'ampia Sala - Soggiorno sono presenti vani porta ad arco (Foto 11,12) che lo collegano ad un primo corridoio che consente l'accesso diretto alla sala pranzo (Foto 17,18,19); il predetto ambiente, in verità ricavato in parte su una porzione di terrazzo, risulta urbanisticamente difforme, pertanto ai fini della regolarità sarà necessario provvedere a una lieve trasformazione meglio descritta in seguito.



Foto 17

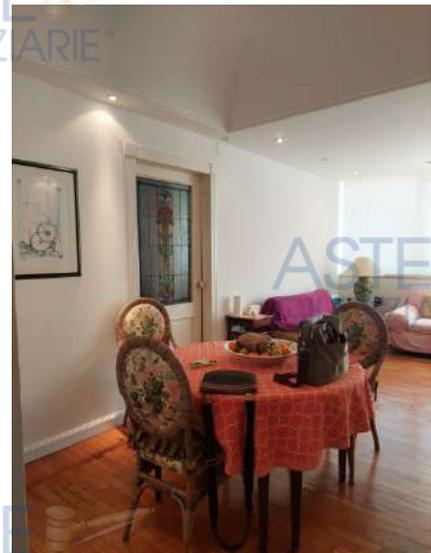


Foto 18

Nella sala pranzo, caratterizzata dalla presenza di un'ampia vetrata (Foto 19), risulta presente un elegante vano porta con pannello vetrato a disegno floreale che immette in una piccola cucina (Foto 18,20,21) dotata di infisso porta esterno afferente al pozzo luce,



precedentemente citato, nel quale afferisce anche la finestra della sala d'ingresso (Foto 22).



Foto 19 – Pranzo



Foto 20 – Cucina



Foto 21 – Cucina



Foto 22 – Pozzo luce

La sala pranzo risulta inoltre collegata, tramite infisso porta esterno ad un ampio terrazzo di retrospetto prospiciente l'area condominiale destinata a parcheggio (Foto 23).

Di caratteristiche analoghe al terrazzo di prospetto principale, detto terrazzo è anch'esso caratterizzato dalla presenza di una porzione coperta da terrazzo di piano superiore e da una porzione coperta con tettoia realizzata con pilastri in legno e copertura in coibentato. Nel terrazzo si affacciano le due finestre dei servizi igienici e l'infisso porta della terza camera da letto.

A differenza della porzione coperta del terrazzo di prospetto principale la porzione di terrazzo di retrospetto coperta dal terrazzo di piano superiore risulta tompagnato per



due lati; detta tompagnatura che costituisce parte della sala pranzo in ampliamento rispetto all'impianto originario, risulta urbanisticamente difforme e non sanabile, pertanto ai fini della conformità urbanistica, come più dettagliatamente descritto in risposta al Quesito 6), si dovrà provvedere al ripristino dello stato originario o in alternativa detto ampliamento potrà essere mantenuto come superficie accessoria ovvero come veranda a condizione che la tamponatura laterale venga trasformata in vetrata e che venga ricostituito il muro perimetrale con annesso serramento esterno, come da progetto originario (Fig.5).



Foto 23

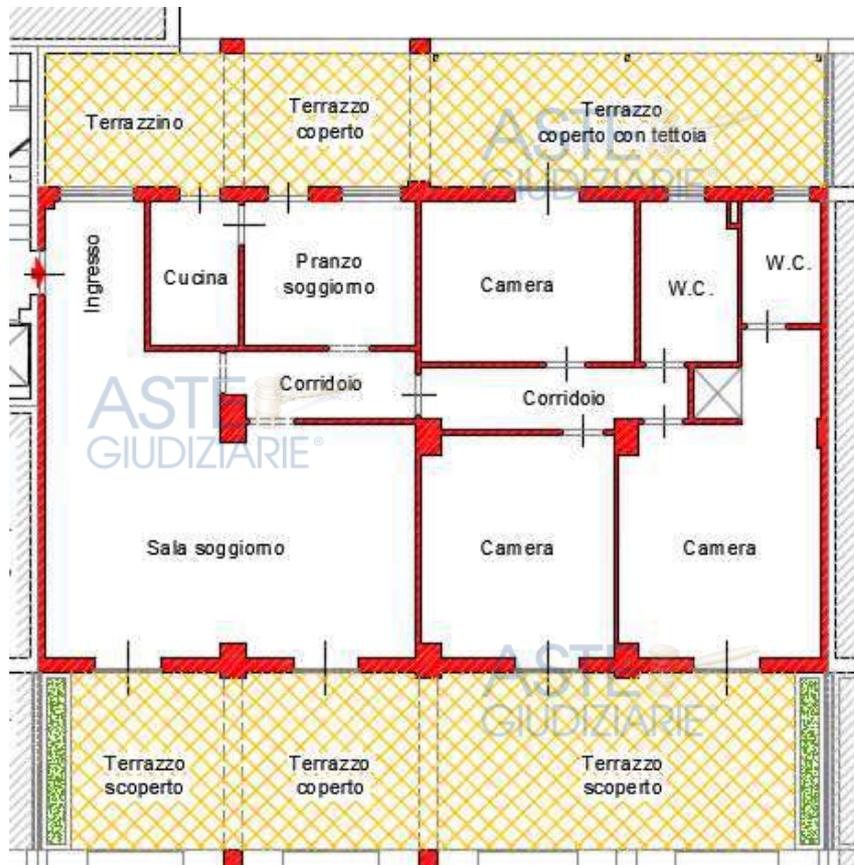


Fig.5 – Planimetria compatibile alla conformità urbanistica

A differenza della tettoia del prospetto principale, la tettoia di retrospetto risulta sanabile poiché prospiciente su area privata.

Proseguendo nella descrizione, in fondo al corridoio risulta ubicato un vano porta anch'esso ad arco e caratterizzato da pannello in vetro piombato a disegni floreali, che separa la descritta zona giorno dalla zona notte, disimpegnata quest'ultima da un secondo corridoio (Foto 24).



Foto 24

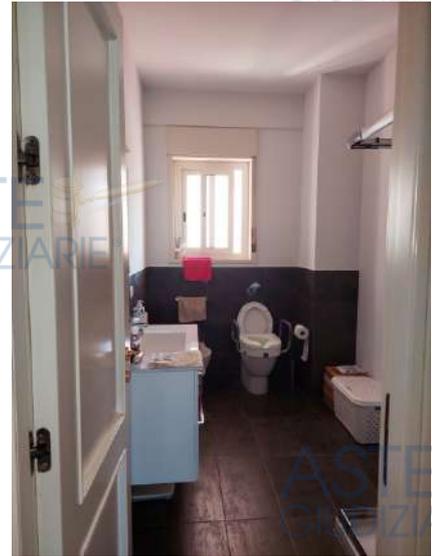


Foto 25

Come sommariamente descritto in precedenza, la zona notte si articola in un servizio igienico comune (Foto 25) e tre camere da letto (Foto 26, 27), una delle quali, di dimensioni più ampie, dotata di armadio a muro e bagno privato (Foto 28,29,30).



Foto 26



Foto 27





Foto 28



Foto 29



Foto 30

I servizi igienici sono entrambi dotati di piatto doccia e di infisso finestra e risultano pavimentati e piastrellati con sobria ceramica di moderna fattura. Così come in ceramica risulta pavimentata e piastrellata la piccola cucina. Il pavimento dell'intero immobile, a meno dei sopracitati locali accessori, consiste in elegante parquet di massello tipo doussie, tipico degli anni '80, conservato in perfette condizioni.

Le porte interne, a parte quelle precedentemente descritte e riconducibili allo stile Liberty, sono in legno laccato bianco con pannelli bugnati.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco.

Le pareti interne della sala pranzo e delle camere sono intonacate e rifinite a gesso mentre il salone e i corridoi sono caratterizzati dalla presenza di carta da parati di colore giallo ocre in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento e raffreddamento con climatizzatori elettrici ed allacciato, come l'intero edificio, alla rete idrica e fognaria comunali.



L'impianto elettrico risulta realizzato a norma vigente.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in cemento armato con solai latero-cementizi; il paramento esterno presenta struttura in cemento a faccia vista eOMPagnamento rifinito con intonaco Livigni. Analogamente alle finiture degli interni anche gli esterni si presentano in buono stato di conservazione ad eccezione degli intonaci dei parapetti dei terrazzi, nei quali si rileva la presenza di efflorescenze tipiche da infiltrazione di acque meteoriche dovute presumibilmente alla vetustà del fabbricato e all'assenza di recente manutenzione ordinaria.

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/medio 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 : presente
- 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, adeguata alle eventuali opere di regolarizzazione urbanistica la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al Quesito 6), si riportano i seguenti dati metrici (Fig.6):

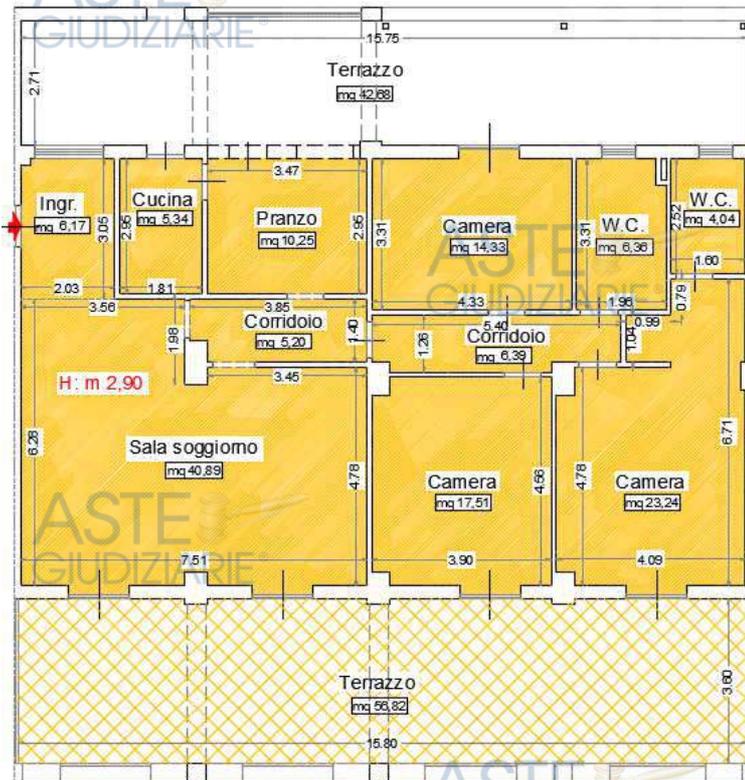


Fig.6

DATI METRICI

- Altezza utile : m 2,90
- Superficie utile calpestabile : mq 139,72
- Superficie non residenziale (terrazzi) : mq 99,50

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 residenziale, 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 esse vanno computate nella misura del 30%, mentre le pertinenze di servizio vanno computate nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.



Fig.7

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (Fig.7), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri : mq 158,94
- Superficie accessoria omogeneizzata (terrazzi 30%) : mq $(99,50 \times 30 / 100)$: mq 29,85
- **Superficie commerciale** : mq $(158,94 + 29,85)$: **mq 188,79**.

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; il costo da sostenere per l'acquisizione del sopracitato attestato, necessario ai fini della vendita, ammonta ad **€ 150,00**. Tale importo verrà decurtato dal valore di stima.

Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

In base alle risultanze catastali, a causa del disallineamento del foglio di mappa n°11 non è stato possibile risalire alle particelle dei terreni in cui è sorto l'intero complesso immobiliare o meglio, posto che in base all'atto di acquisto la porzione di terreno su cui venivano eretti i fabbricati corrisponderebbe alla p.lla 1066 del Fg. 11, essa risulta soppressa d'ufficio proprio a causa del disallineamento; pertanto, non risulta presente in catasto l'estratto di mappa.

Tuttavia, in base alla visura catastale dell'immobile, al fine della cronistoria catastale riguardante il ventennio, si annota:

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- Dal **10/03/1975 al 25/09/1986** l'immobile risulta censito al **Fg 11 p.lla 1653 sub.9** in Via Quattrococchi Prolungamento S.n.c., con consistenza catastale pari a 8 vani;
- In data **25/09/1986** risulta in **AMPLIAMENTO** e in **VARIAZIONE TOPONOMASTICA**; rimangono invariati l'identificativo catastale e l'indirizzo mentre la consistenza catastale varia in 9 vani;
- In data **01/01/1992** risulta in **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**;
- In data **01/04/2015** risulta in **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** per la quale varia solamente l'indirizzo da Via Quattrococchi Prolungamento S.n.c. a Via Libertà n°33.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- Dal **10/03/1975 ad Oggi**, l'immobile, risulta in testa per $\frac{1}{2}$ ciascuno a **OMISSIS E OMISSIS** – Atto del 10/03/1975 Pubblico ufficiale **FRANCESCO CATANIA** Sede **PALERMO (PA)** Repertorio n. 39763 - UR Sede **PALERMO (PA)** Registrazione n. 5641 registrato in data 27/03/1975

In base alla ricostruzione catastale nel ventennio, non si riscontrano difformità tali da pregiudicare il regolare trasferimento dell'unità immobiliare.

.....

Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione della prima con la restituzione grafica del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (*Fig. 8*), si accertano le seguenti difformità:

- Diversa ubicazione dell'ambiente destinato a cucina
- Diversa ubicazione del tramezzo divisorio che delimita allo stato attuale la cucina

dalla sala pranzo

- Assenza di muretto divisorio nella sala pranzo
- Assenza di tramezzo divisorio in una delle camere da letto.

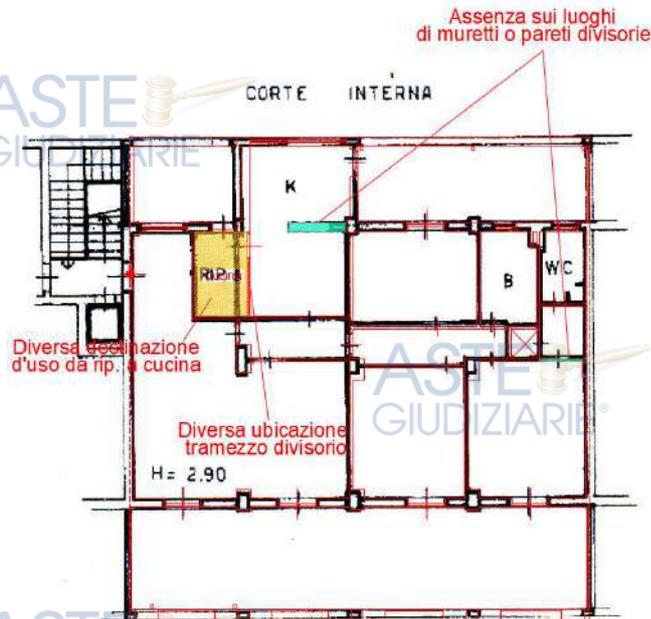


Fig. 8- Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale

Sulla scorta delle difformità rilevate, al fine della regolarizzazione catastale occorrerà provvedere alla variazione con la presentazione di un documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

- Variazione Docfa:
 - Tasse fisse: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00.



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

LOTTO UNICO – Diritto di Proprietà per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Bagheria, via Libertà n°33, scala A, piano primo, censito in catasto fabbricati al Fg. 11, p.lla 1653, sub 9. Superficie utile calpestabile pari a mq 139,72, superficie accessoria pari a mq. 99,50, superficie commerciale pari a mq 188,79.

- **DESCRIZIONE** : l'immobile risulta costituito da ampio ed elegante appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato sito in Via Libertà al civico n°33; il fabbricato consiste in sette elevazioni fuori terra con copertura a terrazza. Il piano terra, destinato ad esercizi commerciali, risulta caratterizzato da eleganti porticati. Risulta dotato di ascensore e di ampia area a parcheggio condominiale, ubicata nel retrospetto. Presenta struttura in cemento armato e solai latero-cementizi.

L'immobile consiste in una saletta d'ingresso, una sala soggiorno molto ampia, una sala pranzo con cucinino, corridoio, tre camere da letto doppie e due servizi igienici; risulta dotata di due ampie terrazze ubicate su prospetto principale e su retrospetto.

- La superficie utile calpestabile è pari a mq 139,72; la superficie delle terrazze è pari a mq 99,50; la superficie commerciale è pari a mq 188,79.

- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 11, p.lla 1653 sub. 9, Via Libertà n°33 Scala A, piano 1°, Cat. A/2, Cl.5 Cons. 9 vani, Superficie catastale mq 187, Rendita Euro 883,14.

- **CONFINI** : confina a nord con Via libertà, a sud con area a parcheggio condominiale a est con scala condominiale ed immobile censito al Fg. 11, p.lla 1653 e a ovest con altro immobile censito al Fg. 11, p.lla 1653;

- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde all'incirca alla consistenza catastale; le planimetrie non risultano del tutto corrispondenti pertanto si prevede una regolarizzazione catastale il cui costo è stato detratto dal valore di stima;

- **CONFORMITA' URBANISTICA**: l'immobile risulta realizzato intorno al 1973 e risulta dotato di Licenza Edilizia e Certificato di Abitabilità; per via di un ampliamento abusivo realizzato nella terrazza di retrospetto, della realizzazione di una tettoia

abusiva su prospetto principale, e di variazione della distribuzione interna, l'immobile non risulta urbanisticamente conforme; occorre pertanto provvedere alla regolarizzazione delle difformità, il cui costo complessivo è stato detratto dal valore di stima;

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** l'immobile ricade in Zona B1 ovvero in aree di completamento di tessuti urbani saturi della città consolidata;
- **STATO DI CONSERVAZIONE :** lo stato di conservazione è ottimo; risulta rifinito con elementi di pregio quali parquet in massello, porte in legno con pannellatura con vetro piombato, serramenti esterni in alluminio anodizzato di recente fattura.
- **IMPIANTI TECNOLOGICI :** risulta allacciato agli impianti idrico, fognario e gas comunali; sprovvisto di impianto di riscaldamento ma tuttavia dotato di impianto di climatizzazione; l'impianto elettrico risulta conforme alle norme vigenti.
- **PREZZO BASE euro 74.000,00.**



PROVENIENZA VENTENNALE:

In base ai titoli di proprietà acquisiti, riguardanti il ventennio e procedendo a ritroso si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, il bene risulta in diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno a **OMISSIS** e **OMISSIS**, fra loro coniugati in regime di comunione dei beni, per averlo acquistato da **OMISSIS E OMISSIS** in data **23/12/1972** a rogito del Notaio Francesco Catania in Bagheria, Rep. 35852 - Racc. 6280, registrato in data 12/01/1973 al n. 2220 e trascritto a Palermo il 31/01/1973 ai nn. 8550/7811 e successivo Atto di Rettifica del 10/03/1975 a rogito del Notaio Francesco Catania in Bagheria, Rep. 39764/Racc. 7718, registrato il 27/03/1975 al n° 5641 e trascritto il 04/07/1976 ai nn.7146/810.



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

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile risulta ultimato nell'anno 1973 e per lo stesso è stata rilasciata Licenza Edilizia n° 302/4 del 20/02/1968 e successiva Variante del 26/06/1970. In relazione al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, denominato "A1", risulta rilasciato regolare Certificato di Abitabilità in data 05/09/1972.

Ai fini della verifica della conformità urbanistica è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagheria. In base alla sovrapposizione (Fig. 9), premesso che presso l'Ufficio Tecnico non risulta presentata alcuna istanza successiva alla licenza sopraccitata, emergono le seguenti difformità:

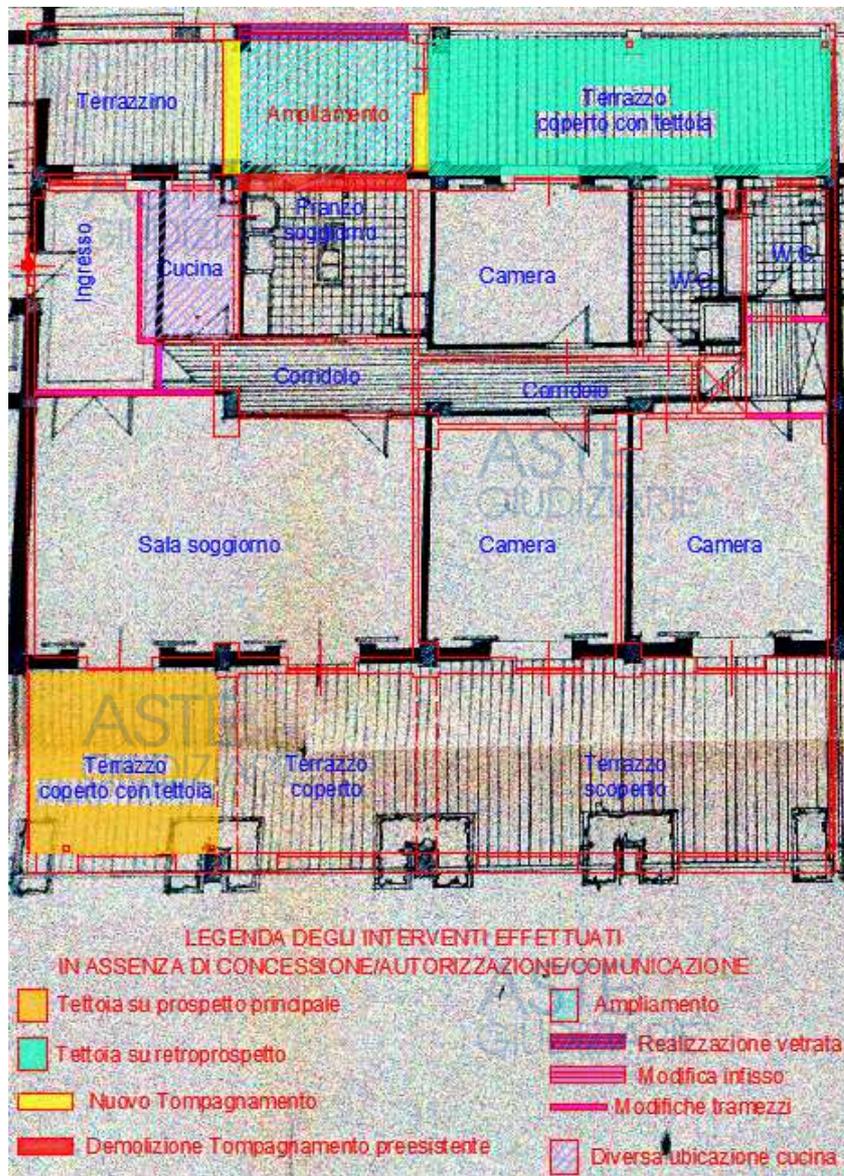


Fig. 9- Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria di progetto



1. Ampliamento della superficie utile su terrazzo di retrospetto tramite demolizione di parete di tompagnamento originaria nella quale risultavano in essere un infisso porta ed un infisso finestra, nuovi tompagnamenti laterali e realizzazione di infisso finestra sul muretto perimetrale del terrazzo; i predetti interventi, ad eccezione della realizzazione della finestra sul muretto perimetrale del terrazzo non risultano legittimati da provvedimenti autorizzativi e/o concessori pertanto risultano abusivi e non sanabili, pertanto si prevede il ripristino dello stato originario. Si precisa tuttavia, che potrebbe essere consentita la realizzazione di una veranda con struttura precaria previa Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/03, a condizione di effettuare il ripristino del muro di tompagnamento con relative porta e finestra, e mediante la sostituzione dei tompagnamenti laterali con pannelli vetrati.
2. Realizzazione di tettoia su terrazzo di retrospetto; il predetto intervento, data la prospicienza su area privata, seppure urbanisticamente compatibile e sanabile, non risulta legittimato da Istanza di Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/03.
3. Realizzazione di tettoia su terrazzo di prospetto principale; il predetto intervento, data la prospicienza su viabilità pubblica, risulta urbanisticamente incompatibile e non sanabile.
4. Lievi modifiche della distribuzione interna tramite demolizione e/o traslazione di tramezzi interni e diversa ubicazione della cucina nonché trasformazione di infisso finestra in infisso porta nell'ambiente destinato, allo stato attuale, a cucina; i predetti interventi, riconducibili ad opere interne e pertanto urbanisticamente compatibili e sanabili, non risultano legittimati da Istanza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

In ordine a tali difformità, ai fini della regolarizzazione urbanistica, occorrerà procedere nelle seguenti modalità:

- **INTERVENTI DI RIPRISTINO DI CUI AI PUNTI 1. E 3.**

Sulla base di una stima sommaria, il costo dei lavori per il ripristino del muro di tompagnamento con relative porta e finestra, per la demolizione dei tompagnamenti laterali e per la dismissione della tettoia su prospetto principale ammonta complessivamente ad € 5.500.

- **COMUNICAZIONE EX ART. 20 DELLA L.R. 04/03 DI CUI AL PUNTO 2.**



Come descritto in precedenza la Comunicazione ha per oggetto il mantenimento della tettoia su terrazzo di retrospetto, il cui costo ammonta a:

- Oneri : euro 1.070,00
- Istruttoria pratica : euro 100,00
- Spese tecniche : euro 700,00
- **Costo totale : euro 1.870,00**

• **CILA Tardiva DI CUI AL PUNTO 4.**

Come descritto in precedenza la Comunicazione ha per oggetto la regolarizzazione delle opere interne, il cui costo ammonta a:

- Sanzione : euro 1.000
- Istruttoria pratica : euro 100,00
- Spese tecniche : euro 1.000,00
- **Costo totale : euro 2.100,00**

A riepilogo, il **costo complessivo** per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile ammonta all'incirca ad **euro 9.240,00**.



Fig. 10 – Stralcio di P.R.G.

A completezza degli accertamenti effettuati, a causa del disallineamento del foglio di mappa catastale, non è stato possibile acquisire il certificato di destinazione urbanistica sebbene sia stato esperito un tentativo che ha prodotto il rilascio di un certificato riguardante altro sito. Tuttavia, dalle tavole di P.R.G. (Fig.10) consultabili sul sito ufficiale del Comune di Bagheria si accerta che il fabbricato ricade in Zona Omogenea di tipo "B1" ovvero aree di completamento di tessuti urbani saturi della città consolidata.



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

In base a quanto accertato, l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutata unitamente al coniuge, soggetto alieno alla procedura.

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

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni acquisite si accerta 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 P.R.G. l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Non sussistono particolari vincoli di carattere condominiale in quanto il Condominio è sprovvisto di Regolamento Condominiale.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie : **Ipoteca giudiziale - Iscrizione nn 4071/435 del 02/02/2018**, nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/01/2018, Rep.158 emesso dal Tribunale di Termini Imerese a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare non risulta gravata da trascrizioni di pignoramento del bene a parte quella a favore dell'ente procedente ovvero trascrizione di verbale di pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** del 24/06/2022 registrata nn. 31273/24768;
- 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 urbanistiche, il cui costo di regolarizzazione pari a circa € 9.240,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre presentare aggiornamento con documentazione Docfa il cui costo, pari ad 600,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Sulla scorta delle dichiarazioni rese dal Rag. **OMISSIS** nella qualità di Amministratore Condominiale si accerta che:

- l'importo annuo delle spese ordinarie dell'immobile in oggetto ammonta ad 575,48;
- non vi sono spese straordinarie deliberate dall'assemblea;
- non vi sono quote condominiali insolute a carico del condomino esecutato;
- non vi sono 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, l'immobile ricade in un contesto edilizio ben definito e consolidato, caratterizzato da edifici multipiano di caratteristiche moderne risalenti alla stessa epoca di costruzione compresa tra il 1970 e il 1980, attestati lungo strade di comoda viabilità veicolare e dotati di aree a parcheggio pertinenziali.

Ritenendo dunque il tessuto edilizio del contesto abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, 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 simili esistenti nella medesima zona e 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 sito Borsino Immobiliare.it.

Si sottolinea che le inserzioni di pubblicità immobiliare rintracciate sul web, proposte da varie agenzie, riportano valori di mercato simili a quelle riportate dalle fonti ufficiali sopracitate.

Tenuto conto dell'ubicazione e del buono stato di conservazione del fabbricato, delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche (porticati a piano terra e dotazione di ampio parcheggio pertinenziale) nonché dell'ottimo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno assumere i valori medi indicati nelle due fonti ed operare su di essi la media aritmetica:

- Il valore unitario medio €/mq in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni di tipo civile, per stato di conservazione normale, indicati sulla Banca dati dell'**O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate** risulta pari ad € **1.000/mq**;
- Il valore unitario medio €/mq in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni in stabili 1° fascia, indicati sulla Banca dati del **Borsino Immobiliare.it** risulta pari € **1.204/mq**;
- Operando la media aritmetica tra i due valori indicati si perviene alla quotazione unitaria media di € **1.102/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, basato sulla media aritmetica dei valori massimi indicati nella banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad € **1.102/mq**.

Poiché l'immobile, rispetto alle altre costruzioni del fabbricato, potrebbe subire un deprezzamento per via dell'ubicazione al piano primo compensata tuttavia dalla presenza di ampie terrazze su prospetto principale e su retrospetto, non si ritiene opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla superficie commerciale.

Mentre in merito agli adeguamenti del valore di stima, risultano detratti dal valore stimato i costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione edilizio / urbanistica: € 9.240,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 9.990**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 1.102/mq

Superficie commerciale: mq 188,79

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 208.046,58

Costi in detrazione: € 9.990,00

Valore di stima dell'immobile per l'intero: € 198.056,58

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

Posto che il pignoramento ha ad oggetto la quota indivisa pari ad 1/2, si procede con la valutazione della sola quota.

Si precisa che data la destinazione d'uso residenziale (unico impianto idrico elettrico e fognario) e la particolare distribuzione interna (rettangolo allungato con accesso da uno dei lati corti) dell'immobile, lo stesso non si ritiene comodamente divisibile né si ritiene possibile, ammesso la procedibilità ad eventuale frazionamento, una materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A 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 e tenuto conto della scarsa appetibilità della vendita di mezza quota indivisa si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 25% sul valore si stima ottenuto per la sola quota.

Valore di stima dell'immobile per l'intero: € 198.056

Valore di stima dell'immobile per 1/2: € 99.028

Percentuale di ribasso: 25%

PREZZO BASE D'ASTA: € 74.271,00 arrotondati ad € 74.000,00

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base all'estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Bagheria, l'esecutata risulta coniugata in data 30/06/1966 senza alcuna annotazione; poiché il bene veniva acquistato dai coniugi in data 23/12/1972 con successiva rettifica del 10/03/1975, ovvero prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia di cui alla legge 19 maggio 1975, n. 151, al momento dell'acquisto i coniugi risultavano in regime di separazione dei beni.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento valutato nella sua interezza si stima in € 198.056,00
- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento valutato per la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ si stima in € 99.028,00
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 74.000,00**

Il Sottoscritto 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 06/08/2023

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



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":

- **Verbale delle operazioni peritali**
- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà**
- **Certificato di stato civile delle parte eseguita**
- **Licenza edilizia e Certificato di Abitabilità**
- **Certificato di destinazione urbanistica**

