
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione.....	21

Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarietà	25
Confini	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	27
Precisazioni	27
Patti.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.490,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.559,00	36
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 10.944,25	37

INCARICO

All'udienza del 11/03/2022, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), email: vincenz566@libero.it, PEC vincenzo.salamo@ordineingpa.it, Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 47, piano T, 1°, 2°
- **Bene N° 2** - Stalla - Magazzino ubicato a Baucina (PA) - Contrada Suvarita s.n.c., piano T, 1°
- **Bene N° 3** - Stalla - Autorimessa ubicata a Baucina (PA) - Via Francesco Crispi n. 5, piano T, 1°





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 47, piano T, 1°, 2°

DESCRIZIONE

Immobile indipendente di antica costruzione con destinazione ad uso civile abitazione, composto allo stato attuale di un piano terra, primo, e secondo piano.

Ogni piano escluso il piano terra (composto da due locali) è composto allo stato attuale da un unico locale.

Sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria e si ha una presenza sufficiente di parcheggi auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell' immobile, e la planimetria catastale;
- Verificata la mancanza dei certificati di stato civile degli esecutati nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Regime Patrimoniale degli esecutati è ininfluenza per la procedura in quanto il bene deriva al proprietario ed esecutato **** Omissis **** nonché a **** Omissis **** titolare del diritto di usufrutto e datrice di ipoteca, tramite Testamento Olografo.

CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 1041; EST - con strada Via V.E. Orlando; SUD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 1114; OVEST - con altre proprietà ricadenti nelle p.lle 1027 e 1779;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	23,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	3,00 m	Primo
Abitazione	23,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile in quanto è un unico corpo di fabbrica con un unico torrino scala che collega tutti i piani.

INDIVIDIAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova precisamente nel Comune di Baucina (Pa) dopo il Comune di Ventimiglia (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l'immobile pignorato è stata indicata con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1991 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1043, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 39 mq Rendita € 72,30 Piano Primo e secondo
Dal 09/10/1991 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1043, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 24 mq Rendita € 21,17 Piano Terra

I titolari catastali coincidono perfettamente con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1043	1		A4	1	1 vani	24 mq	21,17 €	Terra	
	16	1043	2		A4	3	2,5 vani	39 mq	72,3 €	Primo e Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 28/04/2022 presso l'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale.

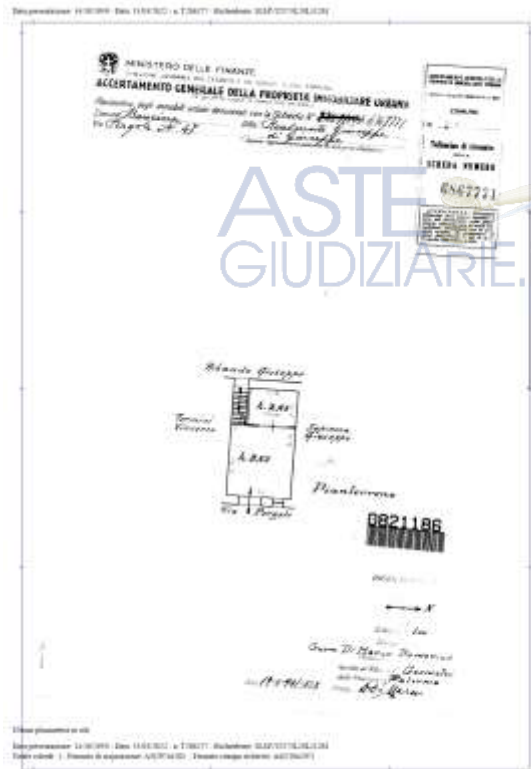
In particolare confrontando la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi si sono riscontrati alcune difformità che consistono nella finestra mancante al piano terra lato strada, nel W.C. non esistente allo stato attuale al piano secondo che dovrà essere di nuovo realizzato in quanto il fabbricato è mancante di servizio igienico, e delle due aperture perimetrali lato sinistro guardando il prospetto al piano terra e piano secondo esistenti allo stato attuale che dovranno essere chiuse.

Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, le planimetrie dello stato attuale dell'immobile, piano terra, primo e secondo, e le planimetrie catastali a confronto:

PIANO TERRA
STATO ATTUALE



Via Vittorio Emanuele Orlando



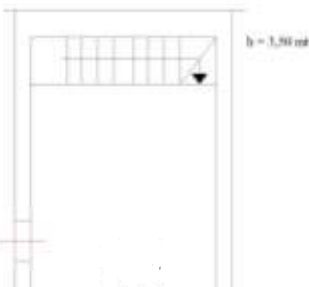
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Data planimetria: 30/01/97 - Data rilievo: 31/03/2001 - Relazione: SEAVEN/ALBILICM

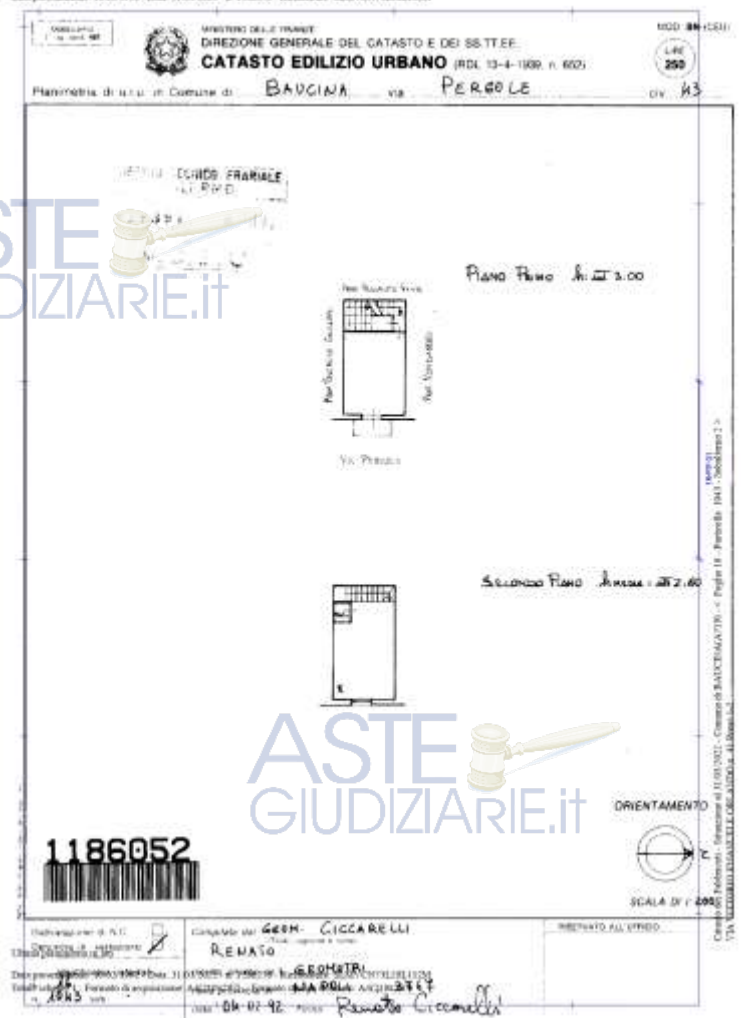


PIANO SECONDO
STATO ATTUALE



h = 3,00 mt

h = 2,00 mt



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Nessuno



STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** e si trova in uno stato di conservazione discreto relativamente al piano terra e primo, mentre il piano secondo e l'ultima parte del corpo scala necessitano interventi di manutenzione ordinaria (ripristino intonaci interni, tinteggiatura ecc) ed inoltre le travi in legno di vecchia realizzazione del solaio di copertura a vista nel secondo e ultimo piano andrebbero risanate con interventi di manutenzione specifici.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è indipendente e pertanto non esistono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un fabbricato indipendente costruito precedentemente il 1942, a schiera con gli altri fabbricati limitrofi, ed è composto da tre elevazioni fuori terra, con struttura in muratura portante in blocchi di pietra.

Attraverso il sopralluogo effettuato si evince che l'immobile non ha subito in epoca recente lavorazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Infatti i pavimenti risultano ancora con piastrelle in cemento di antica fattura, gli intonaci interni soprattutto dell'ultimo piano e del corpo scala sono datati, soltanto il piano terra e piano primo hanno subito un ripristino degli intonaci interni.

Nel fabbricato è assente un servizio igienico che doveva essere all'ultimo piano come da planimetria catastale.

L'unico balcone esistente al primo piano è realizzato con una lastra di marmo di vecchia fattura con al di sotto delle barre in ferro completamente arrugginite e da ripristinare.

Il solaio di copertura del fabbricato è realizzato con travi in legno e cannucciato di antichissima costruzione, ma non sono presenti segni di infiltrazione dal tetto, presumendo che l'impermeabilizzazione funzioni correttamente.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia a 220 V ma risulta non adeguato alla norma vigente.

Le porte interne sono in legno di vecchia realizzazione come gli infissi esterni.

L'altezza utile interna per tutti i piani in media è di 2,70 mt, il solaio di primo piano come quello di copertura è in legno ma stabile, e sono presenti in zona un numero sufficiente di posti auto.

Il prospetto si presenta non rifinito con intonaco esterno ma allo stato grezzo con rinzaffo in cemento.

In definitiva l'immobile pignorato destinato a civile abitazione e di vecchia realizzazione, risulta essere in condizioni discrete di manutenzione, anche se necessitano lavori edili per rendere l'immobile con caratteristiche più moderne ed inoltre si rende necessario realizzare un W.C. in quanto mancante (nelle planimetrie catastali esisteva un W.C. al secondo piano). Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:





Foto 1: "Prospetto"



Foto 2: "Ingresso"



Foto 3: "Corpo Scala"



Foto 4: "Stanza primo piano"



Foto 5: "Stanza primo piano"



Foto 6: "Piano secondo"



Foto 7: "Piano secondo"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis **** usufruttuaria del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1991 ad oggi	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diliberto Clemente	09/10/1991	23331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/11/1994	41124	30274
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Misilmeri	05/02/1993	111	215

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 22/06/2006
Reg. gen. 39969 - Reg. part. 14412
Importo: € 170.000,00
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 16/12/2021
Reg. gen. 58506 - Reg. part. 45741
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ad uso civile abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame della documentazione catastale è emerso che il piano terra è stato realizzato prima della Legge quadro urbanistica n. 1150/1942 entrata in vigore nel 31/10/1942, e pertanto regolare urbanisticamente.

Mentre per il piano primo e secondo attraverso una ricerca informatica catastale risulta che è presente una planimetria catastale con data di presentazione del 01/12/1968 prot. n. 1968/A (non l'ultima agli atti), che però non è stata possibile estrarre, ma ciò dimostra che i relativi piani sono stati costruiti prima del 01/09/1967, considerando anche la tipologia dei materiali utilizzati simili a quelli del piano terra, e soprattutto la realizzazione del solaio di copertura con travi in legno di antichissima costruzione con cannucciato, metodo ormai in disuso ed usato nei primi decenni del 1900, ne dà conferma.

Inoltre si specifica che da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina non è stata trovata nessuna documentazione progettuale dell'immobile pignorato, pertanto le uniche planimetrie esistenti sono quelle catastali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come descritto precedentemente attraverso un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina, non è stata trovata nessuna documentazione progettuale dell'immobile pignorato, pertanto le uniche planimetrie esistenti sono quelle catastali.

Quindi, in sostanza, è possibile confrontare le difformità dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, già precedentemente descritte.

L'unica difformità presente tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale è la finestra mancante al piano terra, mentre il W.C. non esistente allo stato attuale al piano secondo dovrà essere di nuovo realizzato in quanto il fabbricato è mancante di servizio igienico, e le due aperture perimetrali lato sinistro guardando il prospetto al piano terra e piano secondo esistenti allo stato attuale dovranno essere chiuse.

Quindi in definitiva per regolarizzare l'unica difformità presente e cioè la chiusura della finestra al piano terra si potrà effettuare tramite una pratica S.C.I.A. in Sanatoria "Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria" all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, versando una sanzione pecuniaria di Euro 516,00, circa in quanto opere realizzate.

Inoltre bisognerà aggiornare la planimetria catastale tramite una pratica Catastale (D.O.C.F.A.).

In definitiva, considerando anche il costo tecnico per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione della difformità e gli oneri descritti precedentemente, si dovrà corrispondere una somma di denaro di seguito riportata:

Sanzione pecuniaria + Diritti di Segreteria + Costi tecnici + oneri catastali = 1.500,00 Euro circa.

Inoltre ci saranno dei costi per la chiusura delle due porte precedentemente descritte e della realizzazione del piccolo W.C. al piano secondo che si possono stimare forfettariamente in Euro 4.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Stalla - Magazzino ubicato a Baucina (PA) - Contrada Suvarita s.n.c., piano T, 1°



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della Procedura è ubicato in una zona di aperta campagna nel Comune di Baucina a qualche chilometro di distanza dal centro abitato, con destinazione ad uso stalla e magazzino, composto allo stato attuale di un piano terra e primo, al quale si accede tramite una scala esterna, raggiungibile in parte tramite una strada comunale e una stradella privata non asfaltata e dissestata.

Non sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria in quanto come descritto precedentemente si trova in aperta campagna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell' immobile, e la planimetria catastale;
- Verificata la mancanza dei certificati di stato civile degli esecutati nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

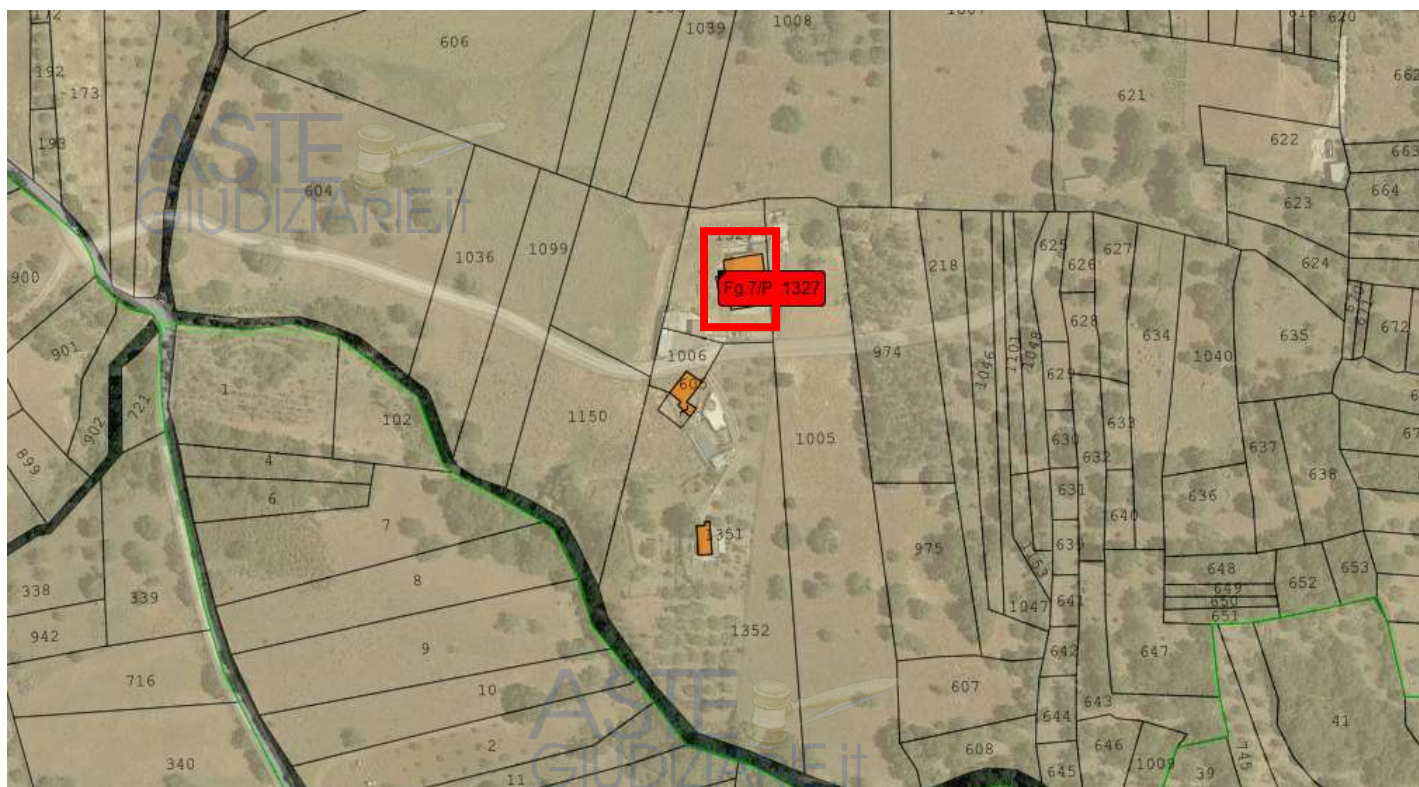
Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Regime Patrimoniale dell'esecutato è ininfluenza per la procedura in quanto il bene deriva al proprietario ed esecutato **** Omissis ****, tramite Donazione.



INDIVIDIAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova a pochi chilometri dal centro urbano del Comune di Baucina (Pa) in aperta campagna. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l'immobile pignorato è stata indicata con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 1008; EST - con altra proprietà ricadente nella p.lla 1005; SUD - con altre proprietà ricadenti nelle p.lle 1006 e 1352; OVEST - con altra proprietà ricadente nella p.lla 1037;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	213,00 mq	244,00 mq	1,00	244,00 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	32,00 mq	39,60 mq	1,00	39,60 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				283,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				283,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile in quanto è un unico corpo di fabbrica.

CRNISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2004 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1327, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 32 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 29,75 Piano Primo
Dal 10/03/2004 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1327, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 13,94 Piano Terra
Dal 10/03/2004 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1327, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 192 mq Superficie catastale 219 mq Rendita € 208,24 Piano Terra

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1327	2		C6	6	192 mq	219 mq	208,24 €	Terra		
	7	1327	3		C6	4	18 mq	20 mq	13,94 €	Terra		
	7	1327	4		C2	4	32 mq	39 mq	29,75 €	Primo		

Corrispondenza catastale

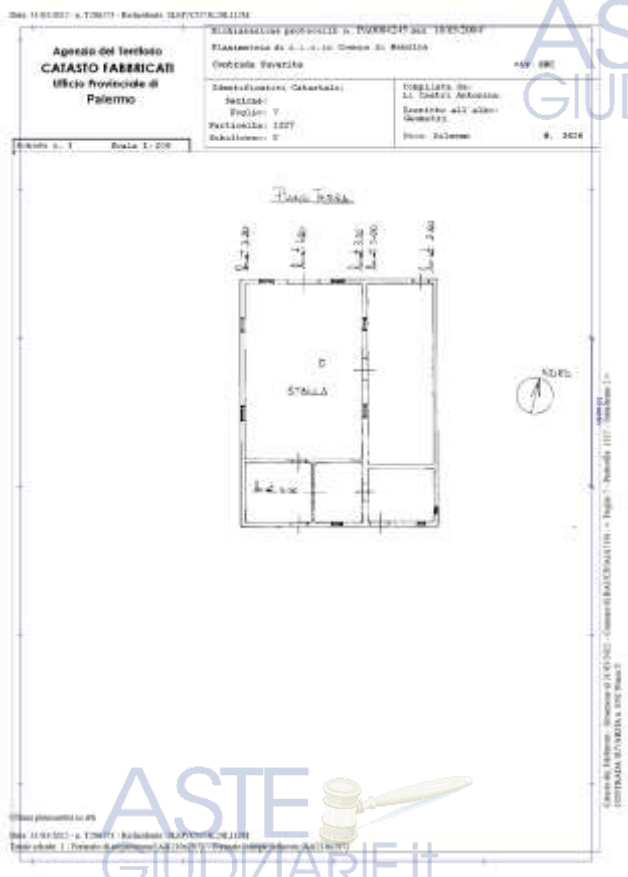
Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 28/04/2022 presso l'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale.

In particolare confrontando la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi si sono riscontrati alcune difformità che consistono: nella realizzazione di una piccola porzione di fabbricato nella parte retrostante lato Nord al piano terra, non è stato inserito il vano ripostiglio esterno adiacente al vano rimessa, ed inoltre la porta che permette la comunicazione tra vano stalla ed il vano adiacente lato est non è esistente allo stato attuale, ed

inoltre non è stata riportata la scala esterna che permette l'accesso al piano primo.

Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, le planimetrie dello stato attuale dell'immobile, piano terra e primo e le planimetrie catastali a confronto:





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato attualmente è utilizzato per il ricovero di animali ed in particolare ovini e caprini e quindi ha come destinazione d'uso, stalla al piano terra e magazzino al piano primo, e risulta essere in uno stato conservativo mediocre per l'uso a cui è destinato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è indipendente e pertanto non esistono parti comuni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un fabbricato destinato al ricovero di animali e in particolare ovini e caprini, e pertanto ha come destinazione d'uso al piano terra come stalla e al piano primo come magazzino per il deposito di fieno ed altri alimenti per gli animali.

L'immobile è ubicato in aperta campagna, isolato da altre costruzioni ed è raggiungibile tramite una prima strada comunale e poi tramite una stradella privata dissestata e non asfaltata.

E' pertanto composto da un piano terra e primo raggiungibile tramite una scala esterna in ferro ed ha una struttura portante mista in muratura con blocchi in cemento e blocchi di tufo e travi e pilastri in cemento armato.

L'immobile si trova in uno stato grezzo in quanto sia esternamente che internamente non è intonacato ma è stato realizzato soltanto nel prospetto esterno uno strato di rinzaffo in cemento.

I pavimenti sono realizzati con un battuto cementizio, e il solaio di copertura è realizzato in gran parte con onduline in cemento ed una piccola parte in legno (vano rimessa), mentre il solaio di interpiano (tra piano terra e primo) è realizzato in latero cemento.

Non è presente alcun servizio igienico e pertanto nell'intero fabbricato sono assenti impianti sia elettrici che idrici.

Le finestre e le porte esterne sono per la maggior parte in ferro e alcune in legno di vecchia fattura.

L'altezza utile interna è variabile ed in media siamo a circa 3,00 mt.

In definitiva l'immobile pignorato destinato al ricovero di animali e in particolare ovini e caprini e quindi stalla al piano terra e magazzino al piano primo, risulta essere in condizioni di manutenzione mediocri per l'uso a cui è destinato.

Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



Foto 1, 2, 3: "Prospetto"



Foto 4, 5, 6: "Prospetto"



Foto 7, 8, 9: "Stalla piano terra"



Foto 10, 11: "Magazzino piano primo"

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

All'interno dell'immobile sono presenti ovini e caprini.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1983 ad oggi	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diliberto Clemente	02/02/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/03/1983	9710	8151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 22/06/2006
Reg. gen. 39969 - Reg. part. 14412
Importo: € 170.000,00
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 16/12/2021
Reg. gen. 58506 - Reg. part. 45741
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ad uso stalla e magazzino è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile (manca il certificato di agibilità).

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Baucina (Pa), è emerso che il fabbricato è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02 del 11/11/2005 Legge 724/94, che si allega in copia alla presente perizia con tutti gli allegati (cartografia, elaborati progettuali, ecc)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 28/04/2022 presso l'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria di progetto rispetto allo stato attuale.

In particolare confrontando la planimetria di progetto con lo stato reale dei luoghi si sono riscontrati alcune difformità che consistono nella realizzazione di una piccola porzione di fabbricato nella parte retrostante lato Nord al piano terra, nella chiusura della porta d'ingresso del ripostiglio esterno, e nella chiusura della porta che permette la comunicazione tra due vani adibiti a Stalla.

Quindi per regolarizzare le difformità presenti bisognerà riportare l'immobile come da progetto e quindi ripristinare la porta dell'ingresso del ripostiglio esterno e demolire la porzione di fabbricato presente nella parte retrostante lato Nord al piano terra.

Inoltre bisognerà aggiornare la planimetria catastale tramite una pratica Catastale (D.O.C.F.A.), in quanto la stessa è difforme dalla planimetria di progetto.

Pertanto i costi necessari per la demolizione della piccola porzione di fabbricato come sopra meglio descritta e l'apertura della porta d'ingresso del ripostiglio esterno e chiusura porta sopra descritta, si possono stimare forfettariamente in Euro 2.000,00 circa

Mentre il costo tecnico per effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale si aggira in Euro 600,00 circa. Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria di progetto e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, le planimetrie dello stato attuale dell'immobile, piano terra e primo e le planimetrie di progetto a confronto:

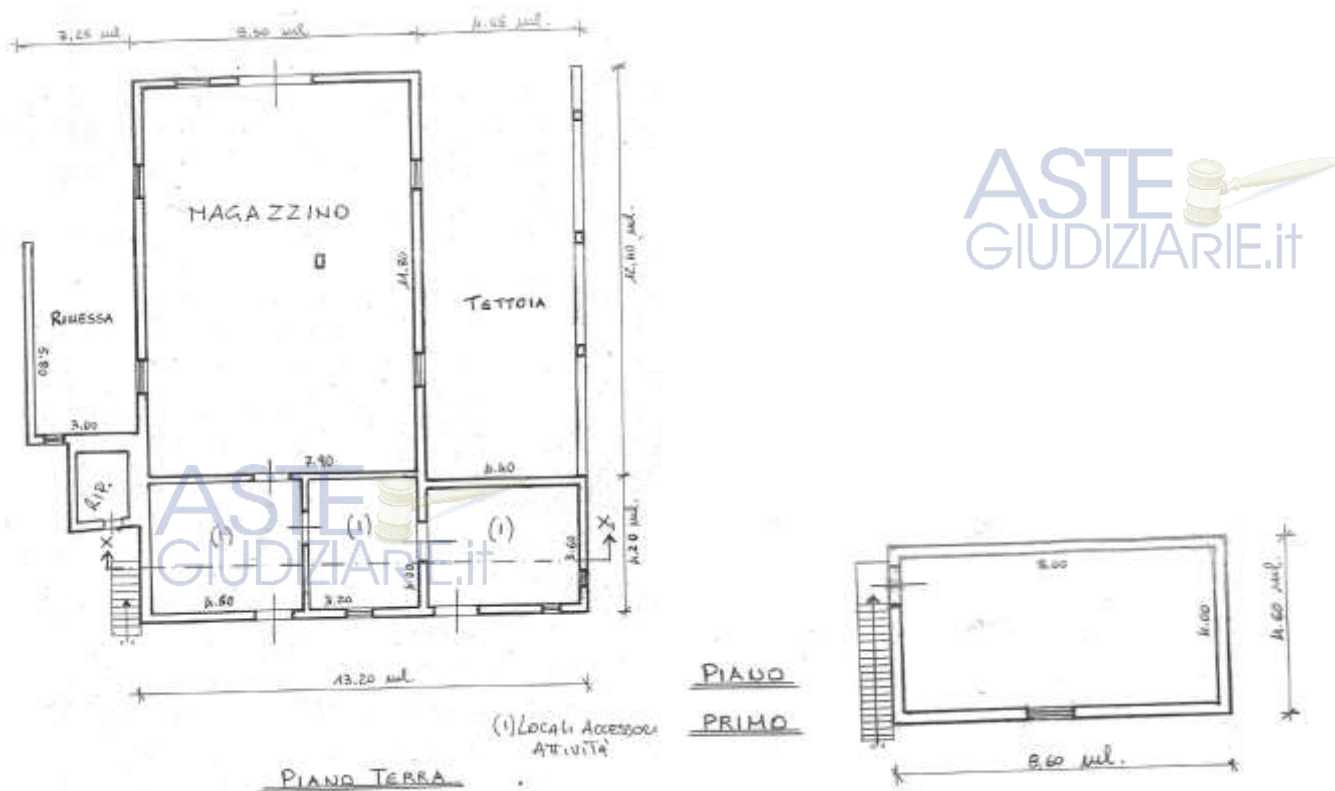


Fig. 1 : "Planimetrie di progetto"

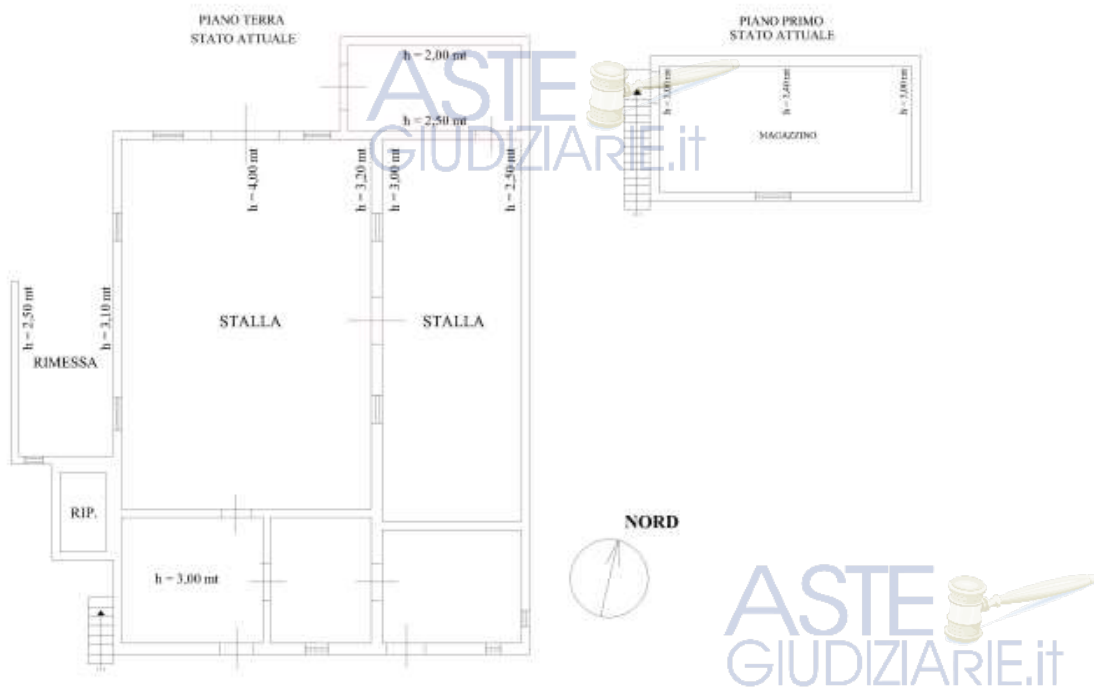


Fig. 2 : "Planimetrie di stato attuale"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Stalla - Autorimessa ubicata a Baucina (PA) - Via Francesco Crispi n. 5, piano T, 1°

DESCRIZIONE

Immobile di antica costruzione con destinazione ad uso Stalla e Autorimessa, è composto allo stato attuale di un piano terra e primo.

Al piano terra è presente una grande saracinesca, quindi l'immobile si predispone bene come garage o magazzino.

Non è stato possibile visionare l'interno per problemi alla serratura in fase di sopralluogo, ma si è proceduto lo stesso alla valutazione in quanto trattasi di un immobile con un unico vano al piano terra e al piano primo senza servizi.

Sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria e si ha una presenza sufficiente di parcheggi auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell'immobile, e la planimetria catastale;
- Verificata la mancanza dei certificati di stato civile degli esecutati nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Regime Patrimoniale dell'esecutato è influente per la procedura in quanto il bene deriva al proprietario ed esecutato **** Omissis ****, tramite Donazione.

INDIVIDIAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova nel centro urbano del Comune di Baucina (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l'immobile pignorato è stata indicata con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altra proprietà ricadente nella p.lla 1616; EST - con la Via Francesco Crispi; SUD - con altre proprietà ricadenti nelle p.lle 1574 e 1352; OVEST - con altre proprietà ricadenti nelle p.lle 1222, 1921, 1955;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	42,73 mq	54,68 mq	1,00	54,68 mq	2,90 m	Terra
Soppalco	42,73 mq	54,68 mq	0,20	10,94 mq	2,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				65,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile in quanto è un unico corpo di fabbrica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1575, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 mq Superficie catastale 41 mq Rendita € 18,21 Piano Terra e Primo

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

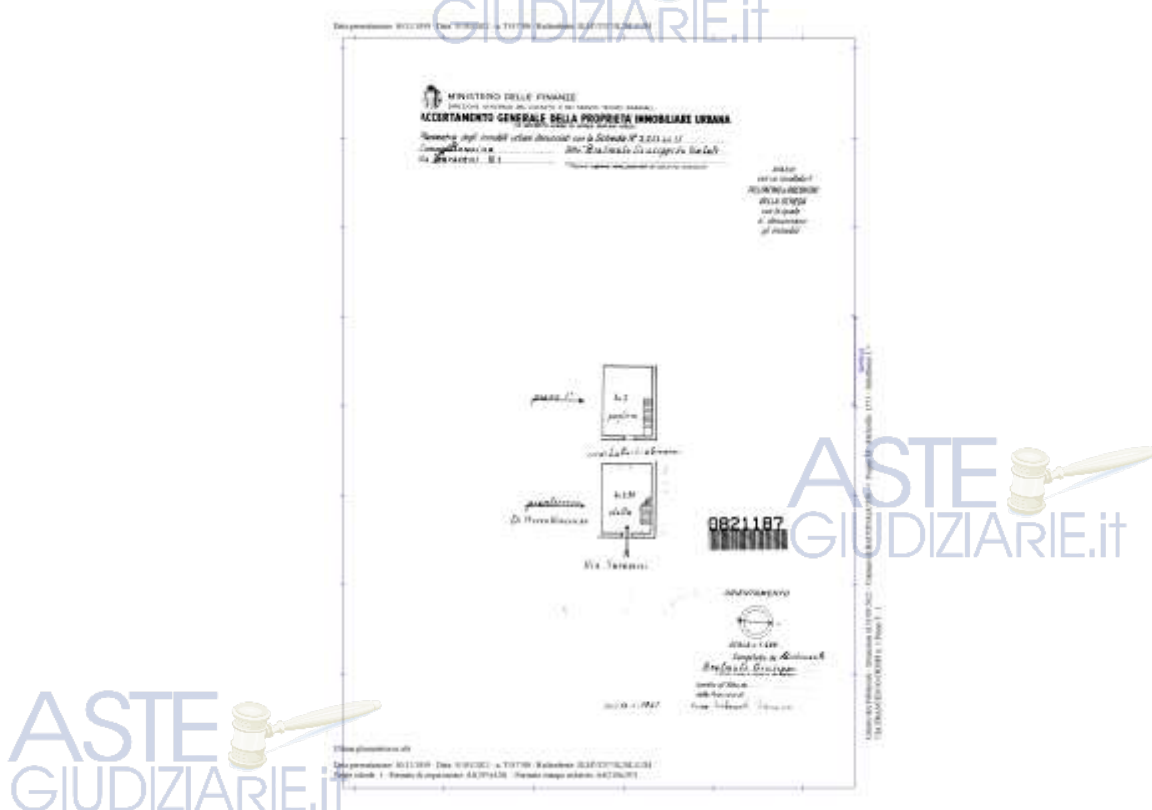
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1575	1		C6	1	41 mq	41 mq	18,21 €	Terra e Primo	

Corrispondenza catastale

Attraverso il sopralluogo effettuato in data 28/04/2022 presso l'immobile pignorato, si è potuto vedere l'immobile soltanto esternamente in quanto non è stato possibile entrare a causa di una serratura della saracinesca non funzionante.

Comunque esteriormente l'immobile destinato ad autorimessa corrisponde in linea di massima a quanto riportato in planimetria catastale, soltanto l'ampiezza della saracinesca al piano terra nello stato attuale risulta più ampia in larghezza. Si riporta di seguito per completezza la planimetria catastale:



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato di conservazione scadente in quanto risulta abbandonato e privo di manutenzione da parecchi anni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è indipendente e pertanto non esistono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un fabbricato indipendente destinato ad stalla - autorimessa composto da un piano terra e primo.

Al piano terra è presente una grande saracinesca, quindi l'immobile si predispone bene come garage o magazzino., ed al piano primo è presente una finestra con delle ante di chiusura in ferro.

L'immobile ha una struttura portante in muratura con blocchi di tufo e cemento.

L'immobile si trova in uno stato grezzo in quanto esternamente non è intonacato ma è stato realizzato soltanto nel prospetto esterno uno strato di rinzaffo in cemento.

Non è presente alcun servizio igienico e pertanto nell'intero fabbricato sono assenti impianti sia elettrici che idrici. L'altezza utile interna è variabile ed in media siamo a circa 3,00 mt.

In definitiva l'immobile pignorato destinato ad autorimessa, risulta essere in condizioni di manutenzione mediocri per l'uso a cui è destinato. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



Foto 1, 2: "Prospetto"

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato e neanche usato dagli stessi debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1983 ad oggi	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diliberto Clemente	02/02/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/03/1983	9710	8151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione e del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 22/06/2006
Reg. gen. 39969 - Reg. part. 14412
Importo: € 170.000,00
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 16/12/2021
Reg. gen. 58506 - Reg. part. 45741
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ad uso stalla – autorimessa è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della planimetria catastale si può affermare che l'immobile è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 ed addirittura prima della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e pertanto risulta regolare urbanisticamente e quindi non esiste alcuna documentazione di progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per regolarizzare l'ampiezza dell'apertura a saracinesca al piano terra si potrà effettuare tramite una pratica S.C.I.A. in Sanatoria "Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria" all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, versando una sanzione pecuniaria di Euro 516,00, circa in quanto opere realizzate, ed occorre inoltre il Nulla Osta da Parte del Genio Civile come intervento locale.

Inoltre bisognerà aggiornare la planimetria catastale tramite una pratica Catastale (D.O.C.F.A.).

In definitiva, considerando anche il costo tecnico per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione della difformità e gli oneri descritti precedentemente, si dovrà corrispondere una somma di denaro di seguito riportata:

Sanzione pecuniaria + Diritti di Segreteria + Costi tecnici + oneri catastali = 3.000,00 Euro circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 47, piano T, 1°, 2°

Immobile indipendente di antica costruzione con destinazione ad uso civile abitazione, composto allo stato attuale di un piano terra, primo, e secondo piano. Ogni piano escluso il piano terra (composto da due locali) è composto allo stato attuale da un unico locale. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria e si ha una presenza sufficiente di parcheggi auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1043, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 1043, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.400,00

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 47, piano T, 1°, 2°	84,00 mq	350,00 €/mq	€ 29.400,00	100,00%	€ 29.400,00
				Valore di stima:	€ 29.400,00

Valore di stima: € 29.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica sia a livello comunale che catastale per le difformità descritte nei paragrafi precedenti.	1500,00	€
Realizzazione piccolo W.C. al piano secondo e chiusura porte al piano terra e secondo	4000,00	€
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%

Valore finale di stima: € 19.490,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Baucina (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350,00;
- 6) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Baucina (PA) - Contrada Suvarita s.n.c., piano T, 1°

L'immobile oggetto della Procedura è ubicato in una zona di aperta campagna nel Comune di Baucina a qualche chilometro dal centro abitato, con destinazione ad uso stalla e magazzino, composto allo stato attuale di un piano terra e primo, al quale si accede tramite una scala esterna, raggiungibile in parte tramite una strada comunale e una stradella privata non asfaltata e dissestata. Non sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria in quanto come descritto precedentemente si trova in aperta campagna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1327, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 1327, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 1327, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 42.540,00

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Stalla Baucina (PA) - Contrada Suvarita s.n.c., piano T, 1°	283,60 mq	150,00 €/mq	€ 42.540,00	100,00%	€ 42.540,00
				Valore di stima:	€ 42.540,00

Valore di stima: € 42.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spese tecniche per aggiornamento planimetria catastale	600,00	€
Spese per demolizione della piccola porzione di fabbricato lato Nord e apertura della porta d'ingresso del ripostiglio esterno ecc. (per riportare l'immobile allo stato di progetto).	2000,00	€

Valore finale di stima: € 33.559,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Baucina (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Stalla – autorimessa ubicata a Baucina (PA) - Via Francesco Crispi n. 5, piano T, 1°
Immobile di antica costruzione con destinazione ad uso Stalla - Autorimessa, è composto allo stato attuale di un piano terra e primo. Al piano terra è presente una grande saracinesca, quindi l'immobile si predispone bene come garage o magazzino. Non è stato possibile visionare l'interno per problemi alla serratura in fase di sopralluogo, ma si è proceduto lo stesso alla valutazione in quanto trattasi di un immobile con un unico vano al piano terra e al piano primo senza servizi. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria e si ha una presenza sufficiente di parcheggi auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1575, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.405,00
Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Stalla - autorimessa Baucina (PA) - Via Francesco Crispi n. 5, piano T, 1°	65,62 mq	250,00 €/mq	€ 16.405,00	100,00%	€ 16.405,00
				Valore di stima:	€ 16.405,00

Valore di stima: € 16.405,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Oneri per regolarizzare l'ampiezza dell'apertura a saracinesca del piano terra	3000,00	€

Valore finale di stima: € 10.944,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la

moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Baucina (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 16/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salamò Vincenzo



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.490,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Baucina (PA) - Via Vittorio Emanuele Orlando n. 47, piano T, 1°, 2°		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1043, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 1043, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** e si trova in uno stato di conservazione discreto relativamente al piano terra e primo, mentre il piano secondo e l'ultima parte del corpo scala necessitano interventi di manutenzione ordinaria (ripristino intonaci interni, tinteggiatura ecc) ed inoltre le travi in legno di vecchia realizzazione del solaio di copertura a vista nel secondo e ultimo piano andrebbero risanate con interventi di manutenzione specifici.		
Descrizione:	Immobile indipendente di antica costruzione con destinazione ad uso civile abitazione, composto allo stato attuale di un piano terra, primo, e secondo piano terzo. Ogni piano escluso il piano terra (composto da due locali) è composto allo stato attuale da un unico locale. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria e si ha una presenza sufficiente di parcheggi auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis **** usufruttuaria del bene.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.559,00

Bene N° 2 - Stalla			
Ubicazione:	Baucina (PA) - Contrada Suvarita s.n.c., piano T, 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla - Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1327, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 1327, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 1327, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	283,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis **** e si trova in uno stato di conservazione discreto relativamente al piano terra e primo, mentre il piano secondo e l'ultima parte del corpo scala necessitano interventi di manutenzione ordinaria (ripristino intonaci interni, tinteggiatura ecc) ed inoltre le travi in legno di vecchia realizzazione del solaio di copertura a vista nel secondo e ultimo piano andrebbero risanate con interventi di manutenzione specifici.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della Procedura è ubicato in una zona di aperta campagna nel Comune di Baucina a qualche chilometro dal centro abitato, con destinazione ad uso stalla e magazzino, composto allo stato attuale di un piano terra e primo, al quale si accede tramite una scala esterna, raggiungibile in parte tramite una strada comunale e una stradella privata non asfaltata e dissestata. Non sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria in quanto come descritto precedentemente si trova in aperta campagna.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'interno dell'immobile sono presenti ovini e caprini.



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.944,25

Bene N° 3 - Stalla			
Ubicazione:	Baucina (PA) - Via Francesco Crispi n. 5, piano T, 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1575, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	65,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato di conservazione scadente in quanto risulta abbandonato e privo di manutenzione da parecchi anni.		
Descrizione:	Immobile di antica costruzione con destinazione ad uso Stalla - Autorimessa, è composto allo stato attuale di un piano terra e primo. Al piano terra è presente una grande saracinesca, quindi l'immobile si predispone bene come garage o magazzino. Non è stato possibile visionare l'interno per problemi alla serratura in fase di sopralluogo, ma si è proceduto lo stesso alla valutazione in quanto trattasi di un immobile con un unico vano al piano terra e al piano primo senza servizi. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria e secondaria e si ha una presenza sufficiente di parcheggi auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta occupato e neanche usato dagli stessi debitori.		

