

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Alessia Lupo.

R. Es. n. 37/2014 promossa da

c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti

Con ordinanza del 26/02/2015, il Giudice dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7252, quale c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 37/14 promossa da a contro invitandolo a comparire all'udienza del 05/03/2015 per il giuramento di rito. All'udienza del 05/03/2015 al sottoscritto veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio alla causa indicata in epigrafe con il seguente

MANDATO

- **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione



competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- **accerti** la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno; confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- **dica** dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- **indichi** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- **riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- **riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- **riferisca** della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la



destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all' art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85. n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85;

- **fornisca**, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- **determini** il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- **corredi** la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale



in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati : per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);

- **Estragga reperto fotografico-** anche in formato digitale- dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Nella medesima udienza il Giudice concedeva al c.t.u. termine di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata con il decreto di nomina per giorno 2/07/2015, per il deposito della relazione.

CIÒ PREMESSO

Il c.t.u., esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari presenta la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 20/03/2015, informando le parti mediante posta elettronica il giorno 17/03/2015, con appuntamento alle ore 09:30 presso l'immobile sito in territorio di Bagheria, s.s. 113 - km 248,56. Come risulta dall'allegato verbale di inizio delle operazioni peritali, esse si sono svolte alla presenza, oltre del c.t.u., degli architetti Sabrina Zora ed Anna Graziano, in qualità di collaboratori del c.t.u. stesso, del sig. _____ legale rappresentante della

Nel corso del sopralluogo, svoltosi in pari data, è stato effettuato il rilievo metrico dell'intero immobile pignorato ed al contempo è stata raccolta una congrua documentazione fotografica necessaria all'espletamento del mandato. Terminato il sopralluogo, il c.t.u. faceva leggere, firmare e sottoscrivere il verbale delle operazioni peritali ai presenti, dichiarandole le stesse chiuse alle ore 11,00.



2. DOCUMENTI ESAMINATI

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i seguenti documenti presenti nei fascicoli di parte:

- Atto di precetto del 08/11/2013;
- Ricorso per ingiunzione di pagamento somme del 1/10/13;
- Atto di pignoramento del 04/02/2014;
- Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 14/05/2014;
- Relazione Ipocatastale del 16/04/2014, Notaio dott. Pietro Costamante;
- Istanza di vendita 05/05/2014;
- Atto di avviso del 04/06/2014;

Sono stati altresì esaminati i seguenti documenti richiesti dal c.t.u. agli uffici competenti:

- Visura storica e planimetria catastale;
- Concessione edile in sanatoria n. 117/05 del 12/12/2005;
- Istanza di Condonò ai sensi della legge 724/94 del 31marzo 1995;
- Certificato di Idoneità Sismica;
- Prospetti e Sezioni;
- Planimetrie di progetto - Piani 1-2;
- Relazione tecnica Illustrativa.

3. RISPOSTA AL QUESITO

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e delle risultanze del sopralluogo, nel seguito viene fornita la risposta al quesito, le cui parti sono riportate in grassetto corsivo come titolo del sotto paragrafo.

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno denominare i beni oggetto del procedimento come segue:

- **LOTTO UNICO** – Immobile posto al secondo piano, articolato su due livelli, sito nel Comune di Bagheria (PA), strada statale 113, settentrionale sicula Km 248,56. Distinto al N.C.E.U del Comune di Bagheria con i seguenti dati:



Fg	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita (€)
8	1144	9	D/8			5081

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);***

E' stata accertata dal c.t.u. la completezza della documentazione di cui ai sensi dell'art.567, comma 2°, c.p.c., specificatamente nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio dott. Pietro Costamante allegato ai fascicoli, relativamente al bene compreso nell'atto di pignoramento.

- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,***



caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

LOTTO UNICO – Immobile posto al secondo piano, articolato su due livelli, sito nel Comune di Bagheria (PA), strada statale 113 settentrionale sicula Km 248,56 s.n.c.

- Distinto al N.C.E.U del Comune di Bagheria con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita (€)
8	1144	9	D/8			5081

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata (foto n°1), composto da due corpi giuntati H/100, realizzato con strutture portanti in cemento armato e muri di tompagno in conci di tufo, è costituito da una parte a tre elevazioni fuori terra e da una parte a due elevazioni fuori terra, oltre a porzione di semicantinato, tutte collegate tra loro tramite scala interna. Al fabbricato stesso, di cui fa parte l'unità pignorata, si accede dalla strada statale 113 attraverso uno spiazzale recintato e chiuso da un cancello automatico con struttura in ferro e vetro a due ante battenti. Il prospetto principale è definito con intonaco civile per esterni ad idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro antisfondamento (foto n°2). Nell'atto di pignoramento, ma anche catastalmente, l'unità pignorata viene descritta come piano primo e secondo con destinazione uffici-esposizione, in realtà dal sopralluogo effettuato, pur avendo riscontrato una corrispondenza nella rappresentazione grafica, l'unità immobiliare è costituita da un piano secondo articolato su due livelli ivi compreso un terrazzo. L'unità pignorata non gode di accesso autonomo, ma bensì ad esso si accede dal piano terra (unità non facente parte dell'odierno pignoramento), attraverso una scala in muratura ad "U" con pedate ed alzate rivestite in granito grigio, la quale è illuminata da un lucernario (foto n°6 e 7). L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata, è destinato ad attività commerciale e precisamente all'esposizione e vendita di mobili oltre che all'officina e fabbrica di mobili situata al piano cantinato. L'unità pignorata, di piano secondo, al primo livello si presenta come un unico ambiente pilastrato, in ottimo stato di conservazione (foto n°8), con un interpiano di circa 316 cm, suddiviso da pannelli in legno ducotonati, necessari ad organizzare lo spazio espositivo dell'attività in esso contenuta (foto n°11 e 12). Il pavimento dell'intero piano, è realizzato in laminato e si presenta in ottimo stato. In



questo livello si trova un terrazzo con una superficie di 81mq circa. Quest'ultimo è stato in parte chiuso con struttura precaria in alluminio e vetro (foto n°16), adibita ad esposizione di mobili (foto n°14 e 15) ed in parte, chiuso in muratura, adibito ad ufficio con all'interno un piccolo servizio igienico (foto n°13). Sempre nel terrazzo vi è una parte lasciata scoperta, ricavando un balcone (foto n°4) a cui s'accede attraverso degli infissi in alluminio e vetro (foto n°3) dalla zona adibita ad esposizione, che si affaccia nel retro-prospetto del fabbricato pignorato (foto n°5). Al secondo livello, sempre del secondo piano, si accede tramite cinque gradini in muratura rivestiti da granito grigio (foto n°10). Quest'ultimo ha una pavimentazione in gres porcellanato chiaro ed il tetto rivestito in listellari di legno in abete mordensato a più falde inclinate, il punto più alto ha un'altezza di circa 430 cm (foto n°9). In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare pignorata, è munita di: impianto idrico collegato ad un'apposita cisterna di riserva idrica, impianto di scarico acque reflue affluenti nell'apposita fossa imhoff collocata nella stradella Sant'Elia contrada Ponticello (zona retrostante del fabbricato) dotata di pozzetto sifonato e di pozzo disperdente; impianto elettrico sotto traccia dotato di certificazione di conformità; impianto di climatizzazione con pompe di calore. L'immobile è altresì provvisto di Attestato di certificazione energetica.

STIMA DELLE CONSISTENZE

	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale	Sup. Utile
Piano secondo Primo livello		594	562,1
Terrazzo	0,3	27	
Piano secondo Secondo livello		124	115,6
Totale		745	677,7

* computata con altezza massima $h > 1,5$ m

La superficie commerciale totale è pertanto 745 mq.

La superficie utile netta totale è 677,7 mq .

- **Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno; confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai**



identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nell'atto di pignoramento, ma anche catastalmente, l'unità pignorata viene descritta come piano primo e secondo con destinazione uffici-esposizione, in realtà dal sopralluogo effettuato, pur avendo riscontrato una corrispondenza nella rappresentazione grafica e nell'individuazione del bene, l'unità immobiliare pignorata è costituita da un piano secondo articolato su due livelli più un terrazzo. Nell'atto di pignoramento, si precisa altresì che il

è divenuta proprietaria del suddetto immobile in forza dell'atto di compravendita del 5.6.2008 a rogito del Notaio Coco Livia Rep. n. 3190/2404, trascritto in data 6.6.2008 ai numeri Reg. Part. 23215, Reg. Gen. 33361. In detto atto, l'odierno immobile pignorato, è testualmente descritto: “ ... *unità immobiliare, facente parte di un fabbricato composto in parte da tre elevazioni fuori terra ed in parte da due elevazioni fuori terra, oltre a porzione di semicantinato, sito nel Comune di Bagheria, strada statale 113, km 248,560, con accesso dalla stradella S. Elia, contrada Ponticello, e precisamente: Locale adibito a ufficio-esposizione posto al piano secondo ed articolato su due livelli, della superficie utile complessiva di metri quadrati seicentottantadue virgola quarantanove (mq. 682,49) ivi compreso un terrazzo a livello. Confinante con: stradella S. Elia, sottostante proprietà della parte venditrice e strada statale 113. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Bagheria, in ditta all'odierno proprietario, foglio 8, particella 1144 sub 9 (ex 1144 sub 2), strada statale 113 settentrionale sicula snc, Piano 1-2, categoria D8, Rendita € 4.196,00 giusta denuncia di variazione Prot. n. PA0256524, presentata presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 4 giugno 2008 ..”.*

- **Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate**

Durante la fase di sopralluogo è stata accertata la presenza di difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato. In particolare, al primo livello del secondo



piano, si evidenzia l'abbattimento del tramezzo che delimitava il vano scala dalla zona espositiva e la chiusura di parte del terrazzo. Quest'ultimo è stato in parte chiuso con struttura precaria in alluminio e vetro (foto n°16), adibita ad esposizione (foto n°14 e 15), ed in parte chiuso in muratura, adibito ad ufficio con annesso un piccolo servizio igienico(foto n°13). Sempre nel terrazzo vi è una parte lasciata scoperta, ricavando un balcone (foto n°4) a cui s'accede attraverso degli infissi in alluminio e vetro (foto n°3) dalla zona adibita ad esposizione, che si affaccia nel retro-prospetto del fabbricato pignorato (foto n°5). Mentre al secondo livello, sempre del piano secondo, si evidenzia la rimozione di un servizio igienico che era composto da anti-bagno e bagno. In questa fase il ctu ritiene di non dovere procedere all'aggiornamento del catasto, dovendosi prima ripristinare e/o regolarizzare gli abusi sopra descritti.

- ***Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ;***

L'immobile, di proprietà della _____ è nella disponibilità della stessa ditta, ed è utilizzato come attività commerciale, vendita mobili al dettaglio.

- ***Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;***

La proprietà è a nome della ditta _____

- ***Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;***

L'unità immobiliare pignorata ricade, secondo le norme di attuazione (artt. dal 34 al 47) del P.R.G. Del Comune di Bagheria, adottato con delibera Commissariale n° 74 del 09.10.2013, nella Zona "E" agricola.

"Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e



improduttive. Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione, ed a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo. I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n.3256, devono essere accompagnati da una reazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art.35 – Edifici già esistenti in zona agricola

Per gli edifici e loro pertinenze in zona agricola, destinati ad attività produttiva, operanti o in disuso, esistenti e legittimi alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività. Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto della volumetria esistente, a mezzo d'intervento diretto eseguire opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.20 della L.R. N°71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti. Possono essere riconvertiti, nel caso che si determinassero le condizioni, con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi e per attrezzature turistiche ricettive, senza aumento di cubatura e con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. Per i fabbricati rurali esistenti e legittimi alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, e potranno essere eseguiti, nel rispetto della volumetria esistente, a mezzo d'intervento diretto eseguire opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.20 della L.R. N°71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati rurali con la riconferma della cubatura esistente possono avvenire, ai sensi dell'art.12 della L.R. 40/95.”

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo sismico e vincolo di natura paesaggistica ed idrogeologico, ed in parte entro la linea di arretramento dal limite: delle aree boscate e



fasce forestali – del cimitero – del depuratore – delle strade ed autostrade – della ferrovia – del fiume Eleuterio.

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile ipocatastale agli atti.

- ***Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;***

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile ipocatastale agli atti.

- ***Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all' art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85. n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85;***

Dopo un approfondito esame degli atti in possesso del Settore Tecnico del Comune di Bagheria, relativamente all'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare pignorata ricade, secondo le norme di attuazione (artt. dal 34 al 47) del P.R.G. Del Comune di Bagheria, adottato con delibera Commissariale n° 74 del 09.10.2013, nella Zona "E" agricola.

"Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive. Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione, ed a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo. I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n.3256, devono



essere accompagnati da una reazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art.35 – Edifici già esistenti in zona agricola

Per gli edifici e loro pertinenze in zona agricola, destinati ad attività produttiva, operanti o in disuso, esistenti e legittimi alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività. Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto della volumetria esistente, a mezzo d'intervento diretto eseguire opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.20 della L.R. N°71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti. Possono essere riconvertiti, nel caso che si determinassero le condizioni, con mutazione di destinazione d'uso ad aree ed edifici per attrezzature e servizi culturali e ricreativi e per attrezzature turistiche ricettive, senza aumento di cubatura e con interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. Per i fabbricati rurali esistenti e legittimi alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, e potranno essere eseguiti, nel rispetto della volumetria esistente, a mezzo d'intervento diretto eseguire opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.20 della L.R. N°71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati rurali con la riconferma della cubatura esistente possono avvenire, ai sensi dell'art.12 della L.r. 40/95.”

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo sismico e vincolo di natura paesaggistica ed idrogeologico, ed in parte entro la linea di arretramento dal limite: delle aree boscate e fasce forestali – del cimitero – del depuratore – delle strade ed autostrade – della ferrovia – del fiume Eleuterio.

L'edificio risulta in possesso della Concessione Edilizia in sanatoria n. 117/5 del



12.12.2005, pratica di condono 1506/NCE, rilasciata dal Comune di Bagheria - Ufficio Condono Edilizio. Per esso non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Lo stato di fatto, rilevato durante la fase di sopralluogo, ha messo in evidenza alcune difformità sia, nei confronti della Concessione Edilizia in sanatoria suddetta, che nei confronti della planimetria catastale. In relazione alla Concessione Edilizia in sanatoria e agli elaborati planimetrici catastali si evidenziano, in particolare, al primo livello del secondo piano, l'abbattimento del tramezzo che delimitava il vano scala dalla zona espositiva e la chiusura di parte del terrazzo. Quest'ultimo è stato in parte chiuso con struttura precaria in alluminio e vetro (foto n°16), adibita ad esposizione (foto n°14 e 15), ed in parte chiuso in muratura, adibito ad ufficio con annesso un piccolo servizio igienico (foto n°13). Sempre nel terrazzo vi è una parte lasciata scoperta, ricavando un balcone (foto n°4) a cui s'accede attraverso degli infissi in alluminio e vetro (foto n°3) dalla porzione adibita ad esposizione, che si affaccia nel retro-prospetto del fabbricato pignorato (foto n°5). Mentre al secondo livello, sempre del piano secondo, si evidenzia la rimozione di un servizio igienico che era composto da anti-bagno e bagno.

Relativamente alle difformità riscontrate nella chiusura del terrazzo, non ricorrono i presupposti per avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85; l'abuso risulta non sanabile e pertanto deve essere previsto il ripristino dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda le altre difformità riscontrate, e precisamente l'abbattimento del tramezzo che delimitava il corpo scala, nonché del bagno sito nel secondo livello, trattandosi di opere interne, possono regolarizzarsi tramite la presentazione di un art. 9 ai sensi della legge 47/85.

Si riportano di seguito gli importi per ripristinare gli abusi descritti e per la regolarizzazione delle opere interne:

Costo ripristino terrazzo (Prezz.Reg.2013).....	6.889,57	euro
Spese tecniche regolarizzazione opere interne.....	1.000,00	euro
Spese aggiornamento catasto	700,00	euro
Totale	8.589,57	euro

G.E.: Dott.ssa Alessia Lupo - C.T.U.: Ing. Vincenzo Barranti



- ***Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);***

Nulla da riferire.

- ***Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

Nulla da riferire.

- ***Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);***

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale



corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto. Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell' Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari", in base a quanto rappresentato e tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni e del loro stato di conservazione, tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:

LOTTO UNICO – Immobile posto al secondo piano, articolato su due livelli, sito nel Comune di Bagheria (PA), strada statale 113 settentrionale sicula Km 248,56 s.n.c.

- Distinto al N.C.E.U del Comune di Bagheria con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita (€)
8	1144	9	D/8			5081

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto il valore unitario è stimato pari a 1.550,00 € per mq di superficie commerciale

il valore stimato del lotto unico è pertanto pari ad:

$$745 \text{ mq} \times 1.550 \text{ €/mq} = \mathbf{1.154.750,00 \text{ €}}$$

Da tale valore si detraggono gli importi per ripristinare gli abusi descritti e per la



regolarizzazione delle opere interne:

Costo ripristino terrazzo (Prezz.Reg.2013).....	6.889,57	euro
Spese tecniche regolarizzazione opere interne.....	1.000,00	euro
Spese aggiornamento catasto	700,00	euro
Totale	8.589,57	euro

Il valore della stima è pertanto pari ad:

(1.154.750,00 € – 8.589,57 €) = 1.146.160,43 €



• **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto su esposto, si possono trarre le seguenti conclusioni:

LOTTO UNICO – Immobile posto al secondo piano, articolato su due livelli, sito nel Comune di Bagheria (PA), strada statale 113 settentrionale sicula Km 248,56 s.n.c.

- Distinto al N.C.E.U del Comune di Bagheria con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita (€)
8	1144	9	D/8			5081

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

STIMA DELLE CONSISTENZE

	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale	Sup. Utile
Piano secondo Primo livello		594	562,1
Terrazzo	0,3	27	
Piano secondo Secondo livello		124	115,6
Totale		745	677,7

* computata con altezza massima h> 1,5 m

La superficie commerciale totale è pertanto 745 mq.

La superficie utile netta totale è 677,7 mq .

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto il valore unitario è stimato pari a 1.550,00 € per mq di superficie commerciale

il valore stimato del lotto unico è pertanto pari ad:

$$745 \text{ mq} \times 1.550 \text{ €/mq} = \mathbf{1.154.750,00 \text{ €}}$$

Da tale valore si detraggono gli importi per ripristinare gli abusi descritti e per la regolarizzazione delle opere interne:

Costo ripristino terrazzo (Prezz.Reg.2013)..... 6.889,57 euro



Spese tecniche regolarizzazione opere interne.....	1.000,00	euro
Spese aggiornamento catasto	700,00	euro
Totale	8.589,57	euro

Il valore della stima è pertanto pari ad:

(1.154.750,00 € – 8.589,57 €) = 1.146.160,43 €

• **ALLEGATI**

- Documentazione fotografica;
- Visura e planimetria catastale;
- Rilievo planimetrico;
- Verbale delle operazioni peritali.
- Richiesta di documentazione al Comune di Bagheria;
(Documentazione rilasciata dal Comune di Bagheria):
- Concessione edile in sanatoria n. 117/05 del 12/12/2005;
- Istanza di Condonò ai sensi della legge 724/94 del 31.marzo 1995;
- Certificato di Idoneità Sismica;
- Prospetti e Sezioni;
- Planimetrie di progetto - Piani 1-2;
- Relazione tecnica Illustrativa.

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n. 19 pagine dattiloscritte e n.11 allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Trabia, 31 Marzo 2015

Il c.t.u.
Ing. Vincenzo Barranti

G.E.: Dott.ssa Alessia Lupo - C.T.U.: Ing. Vincenzo Barranti

