

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al N. 40/2023 R.G.Es.

promossa da (creditore precedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitore esecutato)

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4).

- Custode giudiziario: **Avv. Fabrizio Naro**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
- Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 26 /05/2023
- Giuramento C.T.U.: 31/05/2023
- Primo sopralluogo - inizio operazioni: 23/06/2023

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 16/01/2024

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



SOMMARIO

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4). 1

INCARICO 1

PREMESSA..... 1

CONTROLLI PRELIMINARI..... 1

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 1

2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati 2

3. Inizio operazioni (sopralluogo) 2

Precisazioni dell’Esperto/C.T.U. 2

4. Elenco beni immobili 2

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO 4

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4). 4

QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 4

QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 4

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini) 5

Estensione e Consistenza 6

Precisazioni dell’Esperto/C.T.U. 9

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 9

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell’atto di pignoramento10

Storia catastale del bene10

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale10

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..12

Prospetto sintetico 12

QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....12

QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....13

Precisazioni dell’Esperto/C.T.U.15

QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.15

QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.15

Elenco formalità pregiudizievoli 15

Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:16

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.16

QUESITO 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.16

QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.16



QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.....17
 Estimo: criteri e metodi di stima.....17
 Metodo sintetico-comparativo18
 Calcolo superficie commerciale19
 Valutazione20
 RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d’asta (lotto unico)21
RIEPILOGO VALORI E QUOTE22
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.22
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.....22

Allegati (Lotto Unico)

1. Verbale di sopralluogo e relazione di primo accesso redatti dal Custode (in atti);
2. Copia titolo di proprietà (atto di compravendita);
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Bagheria (Pa):
 - 3.1 Nota U.T.C. di Bagheria (Pa);
4. Certificato di residenza (debitore esecutato);
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria catastale);
6. Foto Google Earth con stralci cartografici;
7. Elaborati grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;
8. Elaborati grafici (rilievo) redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);
9. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
10. Documentazione fotografica.



INCARICO

Con provvedimento del 26/05/2023, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 40/2023 R.G.Es. ed in data 31/05/2023 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 26/05/2023), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato, costituito da un **LOTTO UNICO**, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare, in ottemperanza a quanto disposto, lo scrivente Esperto/C.T.U.



precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore precedente RISULTA COMPLETA** come espressamente riportato nel modulo per il controllo della documentazione, redatto dallo scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositato telematicamente in data 13/06/2023.

2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito dai seguenti immobili:

1. Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.lla 1462/3 (catg. A/4).

L'immobile pignorato di cui al punto 1, individuato catastalmente con la Catg. A/4 (abitazione di tipo popolare), è costituito da un fabbricato urbano pluripiano di civile abitazione (piano terra, primo e secondo piano), sito nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43. Allo stato attuale detto immobile trovasi in possesso del debitore esecutato, ma attualmente risulta disabitato in quanto lo stesso vive e lavora a Verona (come dichiarato in sede di primo accesso e di cui al relativo verbale, in atti ed alla presente allegato).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviati dal Custode), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Fabrizio Naro), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/06/2023 alle ore 10:00 nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, presso l'immobile pignorato oggetto della presente.

In detto giorno (23/06/2023), sui luoghi, unitamente allo scrivente ed al Custode, è presente il Sig. OMISSIS, delegato dal debitore esecutato (Sig. OMISSIS), ed alla costante presenza dello stesso, previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato de quo (fabbricato), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Si precisa che parte esecutata ha autorizzato lo scrivente Esperto/C.T.U. a trasmettere l'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica: XXXXXXXXXX@XXXXXX

Per quanto sopra si rimanda al verbale di sopralluogo redatto dal Custode (in atti), sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti alle operazioni ed alla presente in copia allegato.

4. Elenco beni immobili

Il compendio immobiliare oggetto della presente, di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 24/03/2023, Trib. di Termini Imerese, trascritto il 20/04/2023 ai nn. 19392/15590, è costituito da un fabbricato urbano pluripiano di civile abitazione, catastalmente identificato con la categoria A/4, e precisamente:



Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.lla 1462/3 (catg. A/4).

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che trattasi di un **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile. In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione dello stesso predisponendo una relazione di stima unica, con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E., come appresso dettagliatamente riportato.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4).

QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà (1/1)

Diritto reale pignorato: piena proprietà (1/1) in testa al Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS).

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il bene immobile pignorato de quo (fabbricato) è pervenuto all'odierno esecutato OMISSIS (proprietà 1/1) in forza dell'atto di compravendita del 17/10/2005 rep. n. 14117/4163 in Notar Lunetta Maurizio, trascritto il 21/10/2005 nn. 57097/33181, da potere di OMISSIS e OMISSIS, cui era a sua volta pervenuto (a OMISSIS in regime di comunione legale dei beni) per atto di compravendita del 16/04/2003, trascritto il 05/06/2003 nn. 23544/17036, da potere di OMISSIS. Alla Sig.ra OMISSIS, la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile è pervenuta invece per atto di compravendita del 03/10/2001, trascritto il 11/10/2001 nn. 39524/28856, da potere di OMISSIS e OMISSIS. Al riguardo lo scrivente evidenzia ulteriormente che la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente risulta completa, poiché risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (cfr modulo per il controllo della documentazione, redatto dallo scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositato telematicamente in data 13/06/2023).

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca dello stesso.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (Fg. 500 - Part.IIa 1462/3) NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità. Per completezza espositiva si precisa che l'immobile in oggetto è stato interessato da altro procedimento esecutivo (E.I. N.. 220/2018 R.G.Es) dichiarato estinto in data 28/10/2022.

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato de quo, lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3 (catg. A/4).



Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo (fabbricato) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43. Ricadente all'interno del tessuto urbano, in zona centrale e storica, trattasi di un fabbricato pluripiano di civile abitazione, costituito da tre elevazioni f.t. (primo piano, secondo e terzo piano), con copertura-tetto a falda, oltre ad una porzione piana con ivi ubicate le cisterne di riserva idrica. Vi si accede direttamente dalla Via Anzelmo mediante scala in muratura ad una rampa che conduce al portone di ingresso (primo piano) e confina perimetralmente con altri fabbricati di proprietà aliena (lateralmente), oltre che con la Via Anzelmo, ad angolo con la Via Pintacuda.

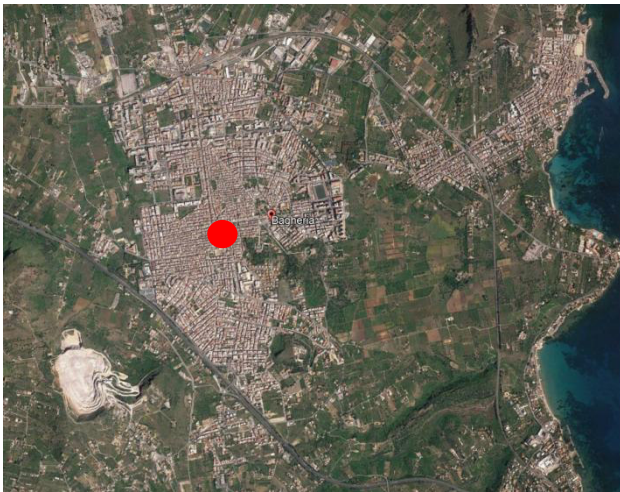
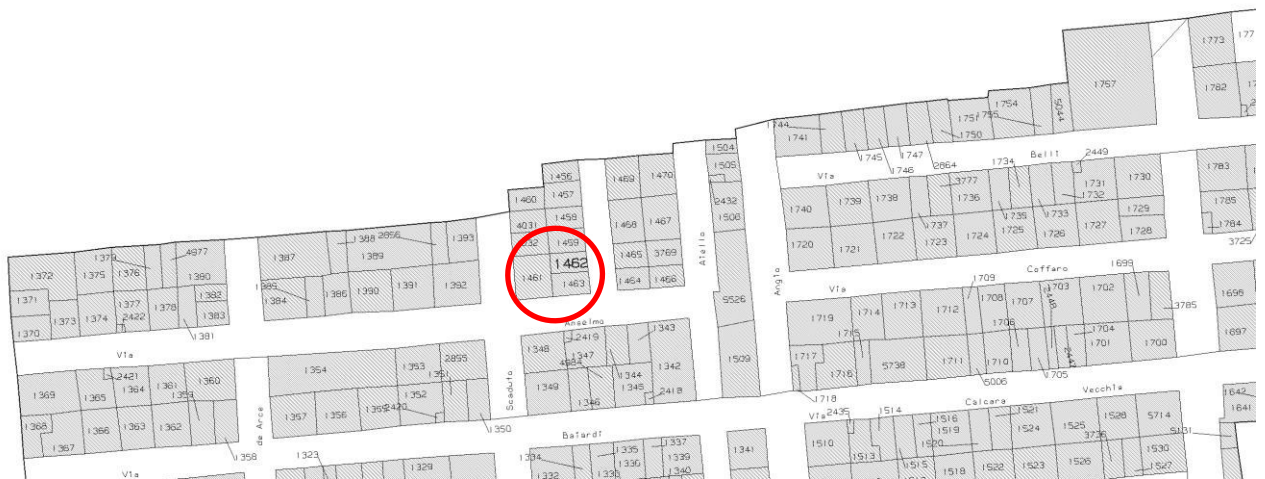
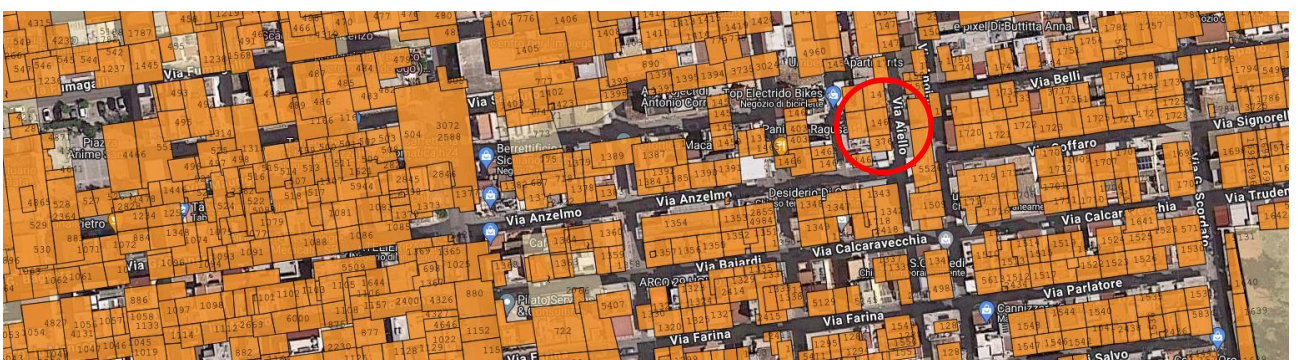


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.077683° Long. 13.508400°



Stralcio foglio di mappa catastale



Sovrapposizione Foto Google Earth e foglio di mappa catastale



Estensione e Consistenza

Tab. Computo Superfici (stato attuale)

Piano	Destinazione ²	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ¹	Altezza h
1°P.	Appartamento	36,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,90 m
2°P.	Appartamento	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,85 m
	Sup. esterna (balcone)	5,50 mq		0,25	1,50 mq	
3°P.	Appartamento	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,30÷2,80 m
Sommano					132,50 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					132,00 mq	

¹⁾ Secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 2%.

L’immobile pignorato oggetto della presente (fabbricato) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43. Ricadente all’interno del tessuto urbano, in zona centrale e storica, trattasi di un fabbricato pluripiano di antico impianto, realizzato nella sua originaria consistenza in epoca antecedente al 01/09/1967, costituito attualmente da tre elevazioni f.t. (primo, secondo e terzo piano), con copertura - tetto a falda inclinata. Esternamente, il fabbricato si presenta in massima parte rifinito, con il prospetto principale (su Via Anzelmo) e laterale (su Via Pintacuda) intonacato e tinteggiato (foto 3 e 4), oltre ad una porzione di prospetto (a confine con altra u.i. aliena) totalmente grezza, con la muratura a vista (foto 1).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Come accertato in occasione del sopralluogo svolto (per quanto possibile visionare dalla strada), seppur in assenza di evidenti segni di degrado, si evidenzia che in corrispondenza della parte bassa del prospetto principale, a ridosso della scala, si notano diverse macchie di umidità, verosimilmente umidità di risalita, con porzioni di intonaco distaccate (foto 2), necessitando di interventi di manutenzione.

Con accesso diretto da un portoncino accessibile da una rampa di scala esterna (lato Via Anzelmo), il fabbricato pignorato de quo risulta costituito da tre unità immobiliari distribuite tra primo, secondo e terzo piano, l'uno all'altra soprastanti ed internamente così suddivise:

- piano terra: con accesso dal portone di ingresso che conduce all'interno del corridoio con il vano scala (comune), è costituito da un ambiente destinato a cucina - pranzo, un servizio igienico (W.C.D.), una camera da letto, un piccolo disimpegno ed un rip. che si estende in parte nel sotto scala;
- secondo piano: soprastante il precedente, vi si accede dal corpo scala (comune) ed analogamente al piano terra, risulta costituito internamente da un ambiente destinato a cucina - pranzo, un servizio igienico (W.C.D.), una camera da letto ed una zona antistante l'ingresso che funge da disimpegno, oltre ad un balcone lungo prospiciente la Via Anzelmo;
- terzo piano: soprastante il precedente, vi si accede dal corpo scala (comune) e risulta costituito internamente da un grande ambiente verandato destinato a cucina - pranzo (già terrazza scoperta), una camera da letto, un servizio igienico (W.C.D.) ed una stanza adibita a camera (cfr documentazione fotografica ed elaborati grafici redatti dallo scrivente e raffiguranti lo stato attuale dei luoghi).

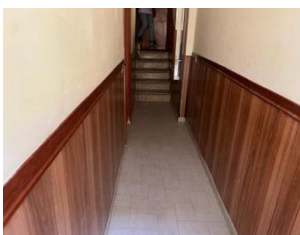
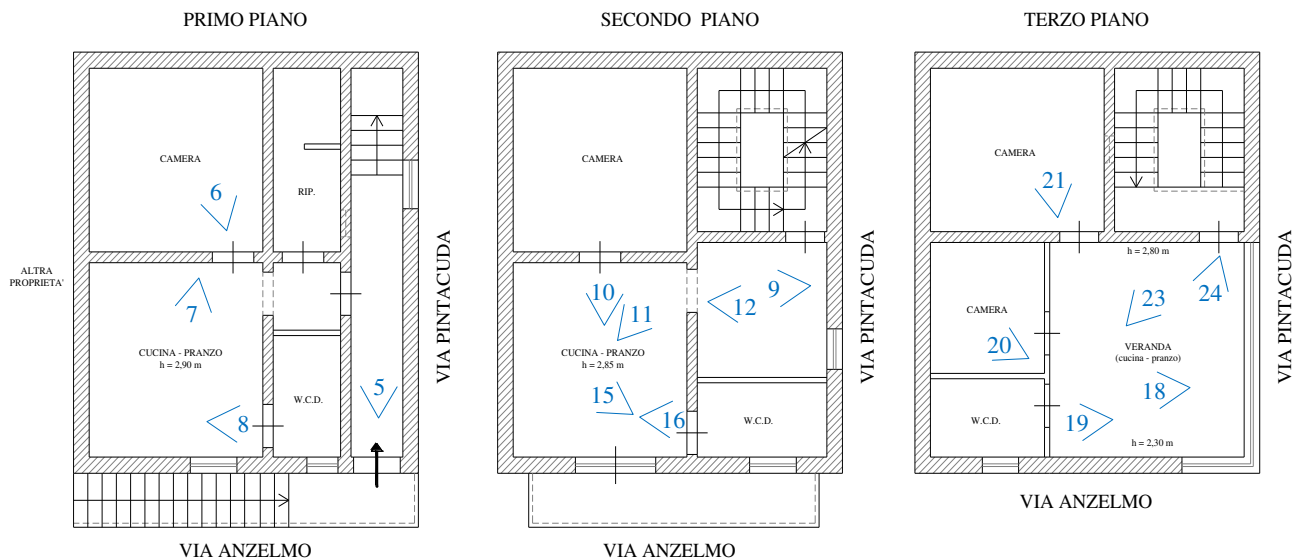


Foto 5 (1°P.)

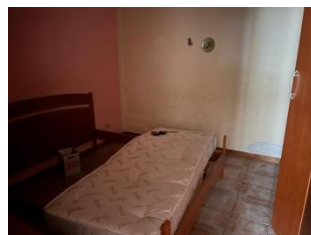


Foto 6 (1°P.)

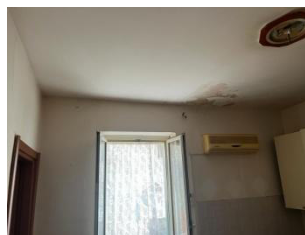


Foto 7 (1°P.)



Foto 8 (1°P.)



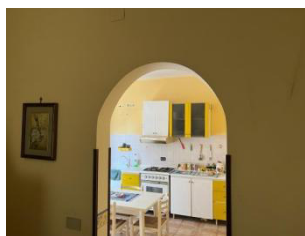


Foto 9 (2°P.)

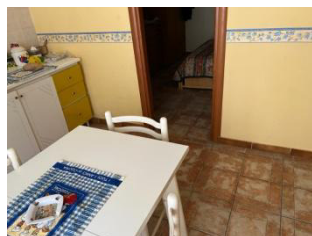


Foto 10 (2°P.)



Foto 11 (2°P.)

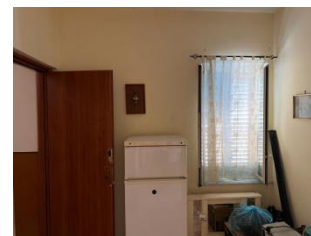


Foto 12 (2°P.)

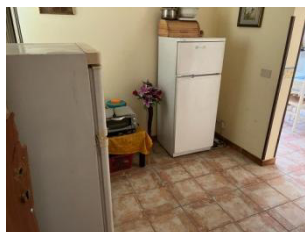


Foto 13 (2°P.)



Foto 14 (2°P.)



Foto 15 (2°P.)



Foto 16 (2°P.)

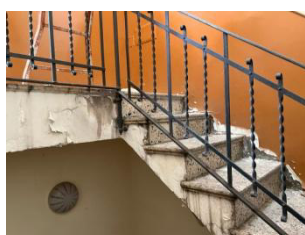


Foto 17 (3°P.)

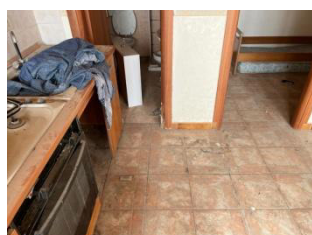


Foto 18 (3°P.)

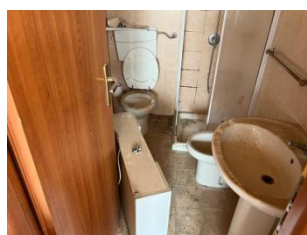


Foto 19 (3°P.)

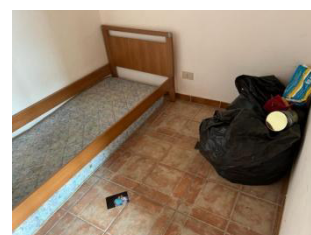


Foto 20 (3°P.)

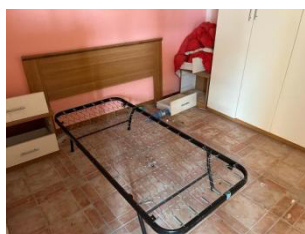


Foto 21 (3°P.)



Foto 22 (3°P.)



Foto 23 (3°P.)



Foto 24 (3°P.)

L'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), allo stato attuale si presenta disabitato e/o non utilizzato da oltre due anni (come comunicato da parte esecutata in occasione del sopralluogo svolto). Come facilmente desumibile dalle fotografie sopra riportate, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta privo di particolari finiture, con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata tipo gres (uguali per tutti i piani); le pareti ed i soffitti (intradosso dei solai) sono intonacati e tinteggiati, in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno, tipo tamburato; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio (di non recente installazione), con vetro camera e persiane esterne di colore verde. I servizi igienici (distribuiti nei vari piani) hanno le pareti parzialmente piastrellate e sono muniti di tutti i pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e doccia).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e di scarico) sottotraccia, sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è privo di impianto di riscaldamento;
- l'acs è garantita da scald'acqua elettrico;



- è dotato di pompe di calore (di antica installazione) con elementi radianti (split) collocati a parete all'interno dei vari ambienti ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come riferito da parte esecutata in sede di sopralluogo.

Si precisa che al momento del sopralluogo tutte le utenze (fornitura elettrica e idrica) risultano staccate.

In merito allo stato di conservazione dell'immobile de quo lo scrivente evidenzia che all'interno del servizio igienico a secondo piano si riscontra una porzione di soffitto (intradosso solaio) oggetto del fenomeno cd. di sfondellamento del solaio (foto 25). I servizi igienici a primo piano e terzo piano risultano in uno stato di totale abbandono (foto 8 e 19). All'interno della camera da letto a terzo piano si notano porzioni di intonaco distaccate lungo la parete esterna, lato Via Pintacuda, nella fascia alta soprastante l'armadio (foto 22). All'interno degli ambienti cucina e rip. a primo piano si notano alcune zone interessate da fenomeni di umidità (foto 6-7). Infine si evidenzia che la porzione di intradosso solaio sottostante la copertura piana con ivi ubicate le cisterne di riserva idrica, accessibile mediante scala a pioli da una botola a soffitto (foto 26), si presenta vistosamente deteriorata, con diffuse macchie di umidità e porzioni di intonaco distaccate e/o collabenti.



Foto 25 (2°P.)

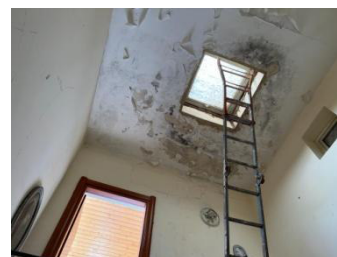


Foto 26 (3°P.)

In seguito a quanto sopra esposto, a parere dello scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. l'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), catastalmente individuato nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3, destinato come detto a civile abitazione, allo stato attuale, si presenta, nel suo complesso, in **scarse - mediocri condizioni di conservazione e manutenzione** necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, soprattutto per quanto riguarda le criticità sopra rappresentate, nonché per tutti gli impianti (idrico, elettrico, scarico ecc...), come detto, sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Come accertato in sede di sopralluogo, il fabbricato de quo, seppur catastalmente costituito da tre elevazioni f.t. (primo, secondo e terzo piano), allo stato attuale si presenta con il terzo piano difforme rispetto alla sua originaria consistenza in seguito alla chiusura della terrazza scoperta con un consequenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria (come appresso dettagliatamente riportato).

Infine si evidenzia che fanno parte del fabbricato pluripiano sopra descritto e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria (Pa), in testa a:



- **OMISSIS** (proprietà 1/1) → **DEBITORE ESECUTATO**
OMISSIS

Foglio 500 - Particella: 1462/3

Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Bagheria (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.Illa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	500	1462/3			A/4	5	7 vani	133 mq	361,52	1°-2°-3°P.	Via Anzelmo n. 43

* A/4 - Abitazione di tipo popolare

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo, consistente, come detto, in un fabbricato pluripiano di civile abitazione sito nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, angolo Via Pintacuda, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.Illa 1462/3.

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che per l'immobile pignorato de quo (Fg. 500 - Part.Illa 1462/3) non risultano altri intestatari catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 29/05/2014 ad oggi (stato attuale)	OMISSIS	Fg. 500, Part.Illa 1462/3 Catg. A/4, Cl. 5, Cons. 7 vani R. € 361,52 Via Anzelmo n. 43 (1°P.-2°P.-3°P.)

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Data planimetria catastale: 10/07/1989**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna e diversa destinazione di alcuni ambienti (nei vari piani), chiusura della terrazza esterna a terzo piano con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria**
- **Regolarizzabili (parzialmente) mediante: D.O.C.F.A (previa regolarizzazione urbanistica e rimessione in pristino)**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)**

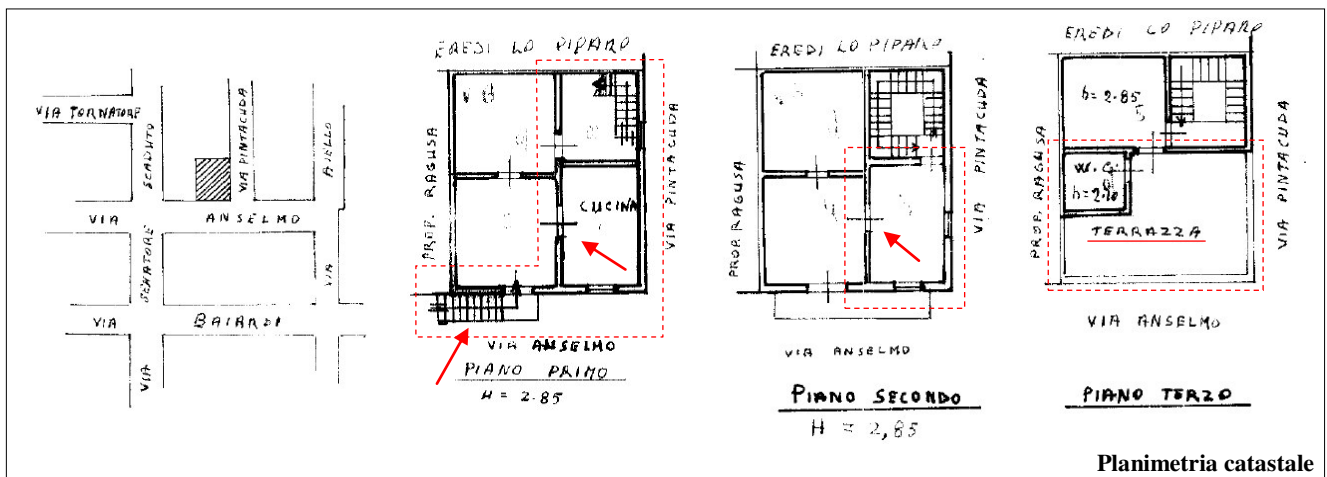
In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria) relativa all'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), rilevando che la stessa, **NON risulta conforme** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Infatti, come si evince chiaramente da un semplice confronto visivo tra la



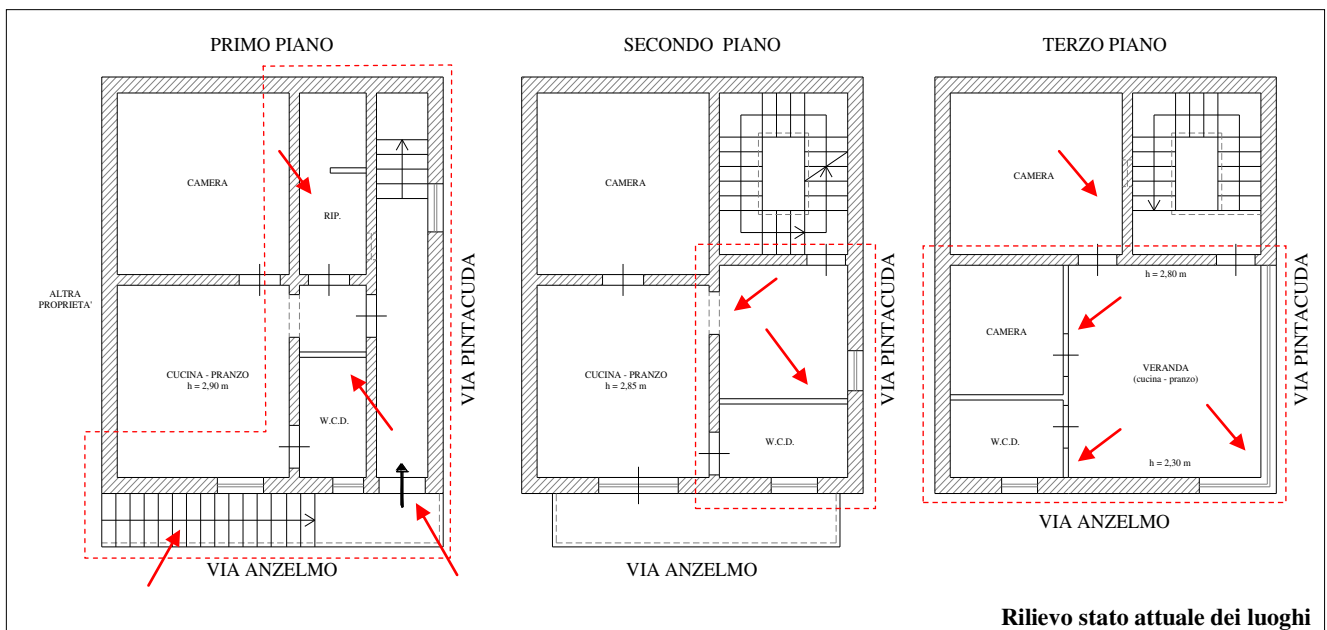
planimetria catastale (unico elaborato grafico reperito raffigurante lo stato originario dell'immobile) e gli elaborati grafici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi (rilievo eseguito dallo scrivente), il fabbricato de quo presenta tutta una serie di difformità ed in particolare:

- diversa distribuzione interna dei vari piani (con modifiche della destinazione di alcuni ambienti);
- chiusura della terrazza scoperta di terzo piano (con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria);
- modifica della scala esterna (lato Via Anselmo) di accesso al primo piano (con relative modifiche inerenti il prospetto esterno).

Per le suddette difformità (solo in parte regolarizzabili) necessita un aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), previa regolarizzazione urbanistica con intervento di remissione in pristino (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).



Planimetria catastale



Rilievo stato attuale dei luoghi



QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta per il fabbricato pignorato de quo il seguente prospetto sintetico-riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati anche nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.Illa 1462/3 (catg. A/4).

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (1/1) in testa al debitore esecutato.
- L'immobile pignorato de quo è costituito da un fabbricato pluripiano di civile abitazione (primo, secondo e terzo piano), sito nel Comune di Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Bagheria (Pa) nel Fg. 500 - Part.Illa 1462/3 (Catg. A/4).
- **Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale** stante la presenza di alcune difformità essenzialmente ascrivibili ad una diversa distribuzione interna dei vari piani, con la chiusura della originaria terrazza e conseguenziale aumento sia in termini di superfici utile che di volumetria.
- Il fabbricato pignorato de quo, nella sua originaria consistenza (primo, secondo e terzo piano) è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e sulla scorta degli accertamenti espletati presso l'U.T.C. di Bagheria (Pa) non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia. Cionondimeno, analogamente a quanto sopra già evidenziato, a parere dello scrivente il fabbricato presenta allo stato attuale tutta una serie di **difformità sotto il profilo urbanistico - edilizio** per le quali sarà necessario procedere alla rimessione in pristino della terrazza ed alla conseguenziale regolarizzazione della diversa distribuzione interna (cfr paragrafo regolarità edilizia appresso riportato).
- **Stato attuale dei luoghi: mediocre - scarso stato di conservazione e manutenzione.**
- **Possesso-uso:** il fabbricato pignorato de quo (Fg. 500 - Part.Illa 1462/3 - Catg. A/4), destinato come detto a civile abitazione, allo stato attuale trovasi in possesso del debitore esecutato, ma attualmente risulta disabitato in quanto lo stesso vive e lavora a Verona (come dichiarato in sede di primo accesso e di cui al relativo verbale, in atti ed alla presente allegato).
- **Prezzo base d'asta: € 45.000,00** (cfr Riepilogo Valori appresso riportato).

QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile pignorato de quo (fabbricato pluripiano) individuato come detto nel Fg. 500 - Part.Illa 41462/3, intestato catastalmente a:

- **OMISSIS** (proprietà 1/1) → **DEBITORE ESECUTATO**
OMISSIS



è pervenuto all'odierno debitore esecutato Sig. OMISSIS (proprietà 1/1) in forza dell'atto di compravendita del 17/10/2005 rep. n. 14117/4163 in Notar Lunetta Maurizio, trascritto il 21/10/2005 nn. 57097/33181, da potere di OMISSIS e OMISSIS, cui era a sua volta pervenuto (a OMISSIS in regime di comunione legale dei beni) per atto di compravendita del 16/04/2003, trascritto il 05/06/2003 nn. 23544/17036, da potere di OMISSIS. Alla Sig.ra OMISSIS, la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile è pervenuta invece per atto di compravendita del 03/10/2001, trascritto il 11/10/2001 nn. 39524/28856, da potere di OMISSIS e OMISSIS (cfr relazione notarile in atti e titolo di proprietà alla presente in copia allegato).

QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Conformità urbanistica-edilizia: NO**
- **Epoca di realizzazione dell'immobile (fabbricato pluripiano): ante 1967 (nella sua originaria consistenza)**
- **Titolo Autorizzativo: nd**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna dei vari piani, modifica della scala esterna di accesso, chiusura della terrazza (terzo piano) con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volume**
- **Regolarizzabili mediante: rimessione in pristino e S.C.I.A. o P.D.C.S. (c.d. in sanatoria e/o in sanzione)**
- **Oneri per la regolarizzazione: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)**
- **L'immobile pignorato è privo di Certificato di Agibilità (S.C.A).**

Al fine di rispondere al quesito posto, preliminarmente, lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, precisa sin da subito di aver inviato a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (in data 01/08/2023 prot. n. 45885 prima e sollecito del 09/10/2023 prot. n. 60164 dopo), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto.

Successivamente, in data 12/10/2023, previo appuntamento concordato telefonicamente per le vie brevi, lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Bagheria (Pa) e coadiuvato dal personale all'uopo incaricato si è riscontrato che, da ricerche d'archivio, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia per l'immobile in oggetto. Cionondimeno, esaminata la planimetria catastale (unico elemento grafico reperito) attestante lo stato ante dell'immobile, tenuto conto di quanto indicato nell'atto di compravendita del 17/10/2005 alla presente allegato (ndr immobile costituito da saletta e tra vani a primo piano, tre vani a secondo piano e un vano, W.C. e terrazza a terzo piano, con area libera soprastante), sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. il fabbricato pluripiano de quo, allo stato attuale, presenta tutta una serie di difformità ascrivibili, come detto, ad una diversa distribuzione interna dei vari piani (con modifiche della destinazione di alcuni ambienti), alla modifica della scala esterna (lato Via Anzelmo) di accesso al primo piano (con relative modifiche del prospetto esterno) ed alla chiusura della terrazza scoperta di terzo piano (con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria).



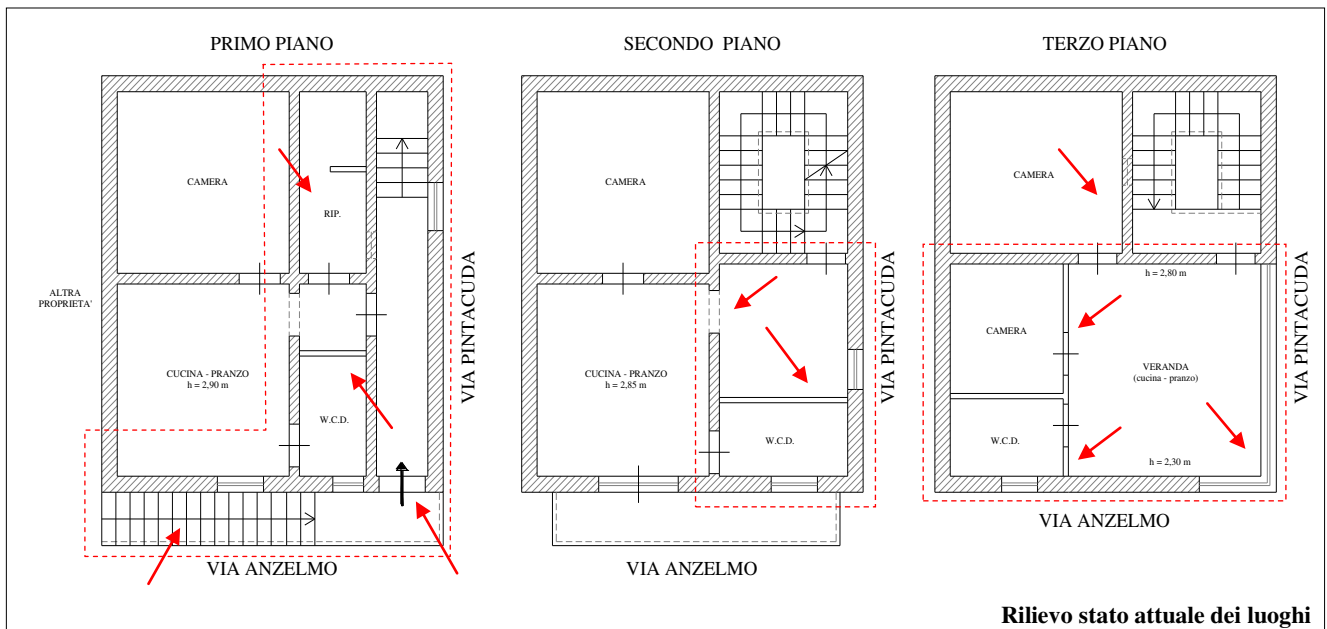
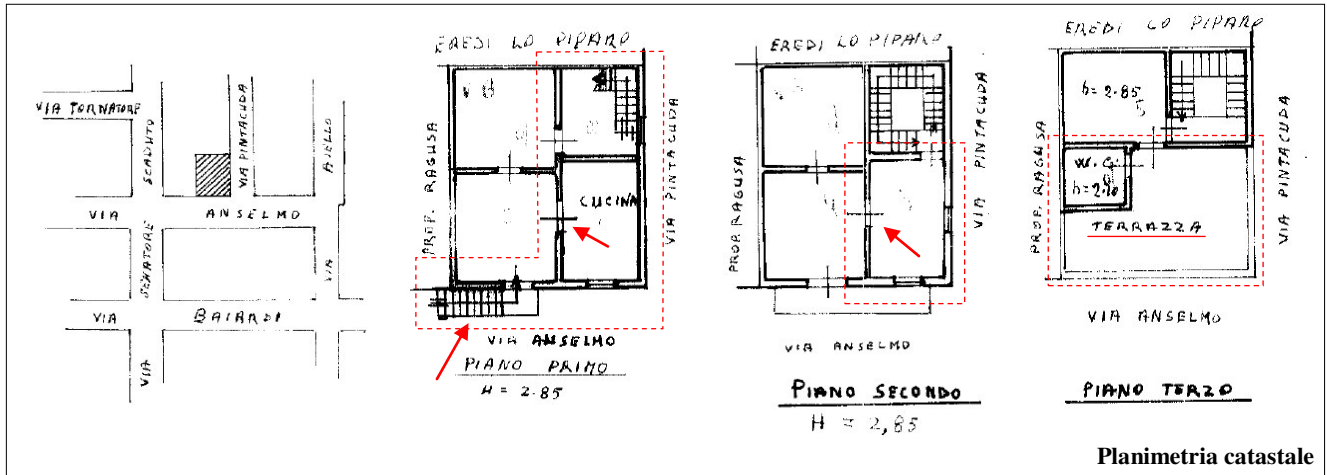


Foto Google Earth 3D



Particolare 3°P. (stato attuale)

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto della riscontrata assenza di pratica edilizia e/o di qualsiasi documentazione tecnica progettuale di riferimento, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che il fabbricato pignorato de quo, individuato catastalmente nel Fg. 500, Part.Illa 1462/3, allo stato attuale, presenta tutta una serie di difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale ascrivibili essenzialmente ad una diversa

distribuzione interna dei vari piani, alla modifica della scala esterna (lato Via Anzelmo) ed alla chiusura della terrazza scoperta di terzo piano (con conseguenziale aumento sia in termini di superficie utile che di volumetria). Dette difformità, a parere dello scrivente, rientrano in massima parte nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. N. 23/2021 e ss.mm.ii.), fatta eccezione per il terzo piano che dovrà essere oggetto di intervento di rimessione in pristino, al fine di ripristinare l'originaria consistenza della terrazza scoperta. Contestualmente, sarà necessario predisporre una S.C.I.A. o P.D.C.S. (cd. in sanatoria) per la regolarizzazione complessiva del fabbricato de quo, con la conseguenziale presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con tutti i relativi adempimenti necessari ed occorrenti per il corretto esito della pratica, il cui costo complessivo (comprensivo di tutte le spese e onorari per la definizione dell'iter burocratico) sarà detratto dal valore di stima e posto a carico dell'aggiudicatario (come appresso riportato).

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto dell'accertata assenza di una certificazione di stato legittimo che possa attestare, in modo certo ed indubbio, l'effettiva situazione urbanistica - edilizia del fabbricato pignorato de quo, tenuto conto delle difformità riscontrate (sopra descritte), a parere dello scrivente Esperto/C.T.U., prudenzialmente, sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (preventivamente) provveda ad effettuare ulteriori accertamenti (autonomamente e/o coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) presso l'U.T.C. di Bagheria (Pa), al solo scopo di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito alle prospettate condizioni di sanabilità delle difformità riscontrate ed alla conseguenziale regolarizzazione delle stesse, il tutto al fine di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), individuato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3, allo stato attuale, trovasi in possesso del debitore esecutato, ma attualmente risulta disabitato in quanto lo stesso vive e lavora a OMISSIS (come dichiarato in sede di primo accesso e di cui al relativo verbale, in atti ed alla presente allegato).

QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente precisa che per l'immobile pignorato de quo (fabbricato), risultano le seguenti formalità.

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione nn. 33423/5649 del 02/08/2003 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 31/07/2003, rep. n. 27328 in Notar Cottone, a favore di OMISSIS. e contro OMISSIS e OMISSIS.



- Iscrizione nn. 57098/18283 del 21/10/2005 - ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/10/2005, rep. n. 14118/4164 in Notar Lunetta Maurizio, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- Trascrizione nn. 39456/29802 del 18/10/2018 nascente da pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Termini Imerese in data 02/10/2018 a favore di OMISSIS S.p.a. e contro OMISSIS.
- Trascrizione nn. 19392/15590 del 20/04/2023 nascente da pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Termini Imerese in data 24/03/2023 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

(cfr certificazione notarile in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate (meglio descritte in risposta ai quesiti 3 e 6), consistenti in: intervento di rimessione in pristino degli abusi non sanabili (terzo piano), S.C.I.A. o P.D.C.S. (cd. in sanatoria o in sanzione) per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate ed in particolare per quanto concerne le modifiche di prospetto e la diversa distribuzione interna dei vari piani, con il conseguenziale adeguamento-aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), completa di tutti gli allegati richiesti (ad es. dichiarazioni di conformità degli impianti ecc...), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti, redazione dell'A.P.E. ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/01 - L.R. N. 16/2016 - L.R. N. 23/2021 e ss.mm.ii.):
- € 25.000,00***

* Si precisa che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, è comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se dovuta), imprevisti ecc... e lo stesso sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che il detto importo tiene conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti per regolarizzare le difformità riscontrate, degli oneri, delle sanzioni e dei diritti previsti dalla normativa vigente (se dovuti), nonché delle oggettive difficoltà inerenti la redazione della S.C.A. con tutti i relativi adempimenti (ad es. dichiarazione di conformità impianti).

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il diritto sul bene è di proprietà per la quota di 1/1 in testa all'odierno esecutato.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In risposta al presente quesito si evidenzia che per il bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3, non risulta costituito il condominio in



quanto trattasi di una palazzina indipendente, adibita a civile abitazione, priva di spese condominiali.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.IIa 1462/3, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in



relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato “analitico”, universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di “crisi” che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo “sintetico o comparativo” consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare



l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);

• le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali



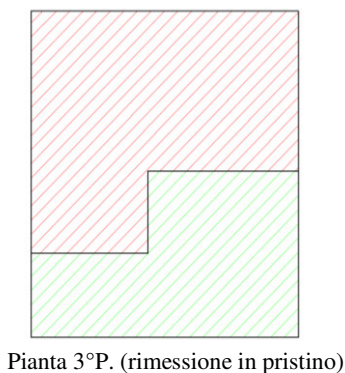
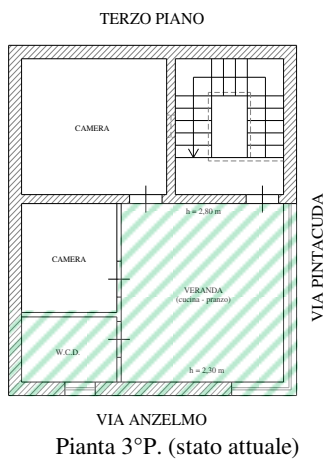
principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

Tenuto conto delle difformità riscontrate ed in particolare degli interventi di rimessione in pristino del terzo piano, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta il quadro aggiornato delle effettive superfici da considerare ai fini della valutazione.

Tab. Computo Superfici (effettive)

Piano	Destinazione ²	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ¹	Altezza h
1°P.	Appartamento	36,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,90 m
2°P.	Appartamento	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,85 m
	Sup. esterna (balcone)	5,50 mq		0,25	1,50 mq	
3°P.	Appartamento	25,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	2,30÷2,80 m
	Sup. esterna (terrazza scoperta)	20,00 mq		0,25	4,00 mq	
Sommano					123,50 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					123,00 mq	



Zona oggetto di rimessione in pristino
 Superficie coperta

Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Fabbricato urbano pluripiano di civile abitazione (Catg. A/4) Fig. 500 - Part.IIa 1462/3	500 ÷ 850	500 ÷ 750	700,00	0,90	630,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Bagheria), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2023 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Bagheria, con destinazione d'uso residenziale.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico,



impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.lla 1462/3 (catg. A/4).

Superficie commerciale pari a 123,00 mq (cfr tab. computo superfici effettive) che per il prezzo medio unitario di € 675,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 77.490,00

A detrarre:

- oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8)	- €	25.000,00
Sommano		€ 52.490,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato in c.t. € 52.500,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (lotto unico)

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), in Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.lla 1462/3 (catg. A/4).		
	Valore di mercato	€ 52.500,00
A detrarre:		
- Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato	- €	7.875,00
Sommano		€ 44.625,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO		€ 45.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara. Infine, in ragione delle circostanze del caso di specie, tenuto conto dell'attuale stato di legittimità urbanistica-edilizia che interessa l'intero fabbricato pluripiano di cui fa parte il compendio pignorato de quo, lo scrivente, prudenzialmente, ha ritenuto opportuno applicare la massima riduzione prevista al valore di mercato (in ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento di nomina, in risposta al quesito 12).



RIEPILOGO VALORI E QUOTE

LOTTO UNICO: Fabbricato urbano di civile abitazione sito in Bagheria (Pa), Via Anzelmo n. 43, identificato catastalmente nel Fg. 500 - Part.Illa 1462/3 - Catg. A/4.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 45.000,00

QUOTA PIGNORATA IN TESTA A DI OMISSIS (1/1) € 45.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**Il diritto sul bene è di piena proprietà (1/1) in testa all'odierno debitore esecutato.**

In merito alla divisibilità del bene immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano) lo scrivente precisa preliminarmente che il requisito della comoda divisibilità di un bene, disciplinato dagli articoli 720 e 1114 c.c., presuppone che il relativo frazionamento dello stesso si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive. Per la comoda divisibilità (a norma e per gli effetti dei detti art. 720 e 1114 c.c.), deve quindi intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico del bene stesso, evitando altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni e/o servitù come detto eccessive. La comoda divisibilità di un immobile deve essere quindi considerata sotto l'aspetto tecnico, funzionale ed economico, in modo da generare quote singolarmente indipendenti, senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione dello stato attuale dei luoghi ed in particolare dell'attuale consistenza, tipologia, ubicazione, uso e possesso dell'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano) come sopra individuato e descritto, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U., lo stesso risulta suscettibile di una comoda divisione stante che il fabbricato de quo, individuato catastalmente dalla part.Illa 1462/3, risulta di fatto costituito da tre unità immobiliari indipendenti, distribuite nei vari piani (cfr descrizione ed elaborati grafici sopra riportati). Va da se che una eventuale divisione dovrà essere subordinata al relativo frazionamento, il tutto previa la relativa regolarizzazione sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale.

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

In risposta al presente quesito, lo scrivente ha acquisito il certificato di residenza (alla presente allegato), da dove si evince che il Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato), nato il OMISSIS a OMISSIS (C.F. OMISSIS) risiede in Via OMISSIS N. 11 OMISSIS.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (P.C.T.), entro i termini



concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 14/12/2023

L'Esperto Stimatore / C.T.U.
Ing. Salvatore Vivirito
 ISCRITTO
 nel 2004
 ALL'ALBO INGEGNERI
 di PALERMO
 N° 7169
 Termini Imerese

N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con risposta separata a ciascun quesito posto, con una personalizzazione grafica ed una impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.

