

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.ES. DOTT.SSA G. GIAMMONA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 291/2005 R.ES.

RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILE AD USO RISTORAZIONE
SITO IN BAGHERIA, VIA ROCCO CHINNICI N.17

SETTEMBRE 2015

IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT.SSA G. GIAMMONA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 291/2005 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato dall'Illustrissimo G. Es. Dott. Giuseppe Sidoti consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe con provvedimento del 17.09.2012 ed ha prestato il giuramento secondo la formula di rito in data 06.03.2013.

Creditore procedente della presente procedura esecutiva era la [REDACTED], cui è subentrata la [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], giusto atto di intervento per successione ex art. 111 c.p.c. depositato il 14.12.2010.

L'incarico conferito allo scrivente è stato così formulato dall'Ill.mo Giudice Es. nel verbale di giuramento del 06.03.2013:

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

segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) *Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data di accesso all'immobile, con l'avvertenza che, non trattandosi di perizia, non è prevista nomina di consulenti di parte;*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*

b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;*

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

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

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato,*

in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;*
- e) l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

4) Provveda inoltre l'esperto:

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

- c) *ad indicare, qualora si tratta di quota indivisa, la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/ o familiari interessati all'acquisto, ecc.);*
- 5) *alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*
- 6) *acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

In ossequio all'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico - estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

2.a Verifica della completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultanti da pubblici registri e sequestranti

2.b Verifica della completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari del bene pignorato

2.c Verifica della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c.

3. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

4. INDIVIDUAZIONE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

- 4.a Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto per la vendita
- 4.b Verifica della regolarità urbanistica
- 4.c Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel pignoramento

5. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO

- 5.a Individuazione del lotto
- 5.b Descrizione del lotto
- 5.c Stato di possesso e consistenza del lotto
- 5.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente
- 5.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non opponibili all'acquirente
- 5.f Certificazione energetica

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

- 6.a Determinazione della superficie commerciale
- 6.b Criterio di stima
- 6.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato
- 6.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Costituiscono parte integrante della presente relazione: la lettera di

convocazione dello scrivente con la fissazione dell'inizio delle operazioni peritali, il certificato di residenza del debitore, le comunicazioni del Custode Giudiziario della data di accesso all'immobile, il verbale di sopralluogo, il verbale di rimozione e riapposizione dei sigilli redatto dalla Guardia di Finanza – Compagnia di Bagheria, la visura e la planimetria catastale del bene, lo stralcio del foglio di mappa catastale con l'ubicazione dell'immobile, la planimetria raffigurante lo stato attuale dell'immobile, la fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile, il titolo di proprietà, l'istanza di sanatoria protocollo n. 35621 del 31.12.1986 con le copie dei bollettini postali relativi ai pagamenti dell'oblazione autodeterminata e relazione tecnica, le quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2014 estratte dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quattro annunci immobiliari e sedici fotografie del bene.

Lo scrivente, inoltre, unitamente alla presente deposita separatamente l'atto informativo in ottemperanza al provvedimento del 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, dove sono esplicitati i nominativi dei soggetti individuati nella presente relazione con una lettera dell'alfabeto.

1. PREMESSA

Con atto di precetto notificato al debitore in data 08.03.2005, la [REDACTED], [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ha ingiunto al sig. A il pagamento di 78.427,52 euro. Poiché tale azione è rimasta infruttuosa, la [REDACTED] ha proceduto con atto di pignoramento notificato al debitore in data 06.06.2005 presso la Casa Comunale.

Con atto di intervento per successione ai sensi dell'ex art. 111 c.p.c. depositato il 14.12.2010, la [REDACTED], rappresentata e difesa all'avv. [REDACTED] si è costituita in luogo e in sostituzione della [REDACTED]

Creditori intervenuti sono i [REDACTED] entrambi rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

Con provvedimento del 17.09.2012, quindi, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto c.t.u. al fine di effettuare la stima del bene pignorato.

Acquisita la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo, acquisito la documentazione urbanistica presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Bagheria ed effettuato il sopralluogo in data 09.09.2015, lo scrivente risponde di seguito ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

2.a Verifica della completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultanti da pubblici registri e sequestranti

Esaminata la certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Franco Salerno Cardillo depositata il 14.12.2005 ed i successivi chiarimenti resi in data 28.03.2007 agli atti, si hanno le seguenti iscrizioni gravanti sul locale sito in Bagheria (PA) via Rocco Chinnici n. 19 piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 4802 sub 1:

- Ipoteca volontaria iscritta il 24.05.2000 ai nn. 18894/2896 a favore della

“ [redacted] ni a Responsabilità limitata” e contro il sig. **A**, a garanzia del mutuo stipulato in Notaio Domenico Zalapì in data 22.05.2000 repertorio n. 21293;

- Ipoteca volontaria iscritta il 27.09.2004 ai nn. 46341/12520 a favore della [redacted] Responsabilità limitata” e contro il sig. **A**, a garanzia del mutuo stipulato in Notaio Domenico Zalapì in data 22.05.2000 repertorio n. 21293;
- ipoteca legale iscritta il 07.03.2005 ai nn. 11749/3508 a favore della [redacted] con sede in Palermo, e contro il sig. **B**, gravante sulla quota di 17/18 dell’immobile pignorato.

L’avviso all’unico creditore iscritto diverso dal creditore procedente, la [redacted] è stato ritualmente fatto in data 03.04.2007.

2.b Verifica della completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari del bene pignorato

Esaminata la certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Franco Salerno Cardillo depositata il 14.12.2005 ed i successivi chiarimenti resi in data 28.03.2007 agli atti, risulta che il locale sito in Bagheria (PA) via Rocco Chinnici n. 19 piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 4802 sub 1, appartiene al sig. **A** nell’intero in virtù dei seguenti titoli:

- la quota di 16/18 della piena proprietà per atto di acquisto del 24.05.2000 in notaio Domenico Zalapì della quota pari a 16/18 della piena proprietà del bene, da potere dei sigg.ri **C**, **D** ed **E**, trascritto il 24.05.2000 ai nn. 18893/13734 ed il 27.09.2004 ai nn. 46340/29158

(nel primo atto trascritto era riportato un erroneo identificativo catastale);

- la quota di 2/18 della piena proprietà per denuncia di successione n. 370/168 del 24.08.1999, devoluta per legge, trascritta il 14.02.2002 ai nn. 6009/4870, a favore del sig. **A**, nonché della madre sig.ra **C** e delle sorelle **D** e **E**, contro il sig. **F**, deceduto il 25.02.1999. Si specifica, secondo i chiarimenti resi dal Notaio in data 28.03.2007, che la trascrizione della denuncia di successione riporta erroneamente che la quota di proprietà del padre, sig. **F**, era $\frac{1}{4}$: in realtà il bene apparteneva per $\frac{1}{2}$ al sig. **F** e l'altro $\frac{1}{2}$ alla moglie sig.ra **C**, giusto atto di acquisto dell'area di sedime del fabbricato in notaio La Spina del 24.10.1986, trascritto il 13.11.1986 ai nn. 37511/28979.

Non vi sono, quindi, comproprietari del bene pignorato.

2.c Verifica della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c.

Esaminata la certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Franco Salerno Cardillo depositata il 14.12.2005 ed i successivi chiarimenti resi in data 28.03.2007 agli atti, risulta che il locale sito in Bagheria (PA) via Rocco Chinnici n. 19 piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 4802 sub 1, appartiene al sig. **A** nell'intero, giusto:

- la quota di 16/18 per atto di acquisto del 24.05.2000 in notaio Domenico Zalapì della quota pari a 16/18 della piena proprietà del bene, da potere dei sigg.ri **C**, **D** e **E**, trascritto il 24.05.2000 ai nn. 18893/13734 ed il 27.09.2004 ai nn. 46340/29158 (nel primo atto

trascritto era riportato un erroneo identificativo catastale);

- la quota di 2/18 per denuncia di successione n. 370/168 del 24.08.1999 (devoluta per legge), trascritta il 14.02.2002 ai nn. 6009/4870, a favore del sig. **A**, nonché della madre sig.ra **C** e delle sorelle **D** e **E**, contro il sig. **F**, deceduto il 25.02.1999.
- Ai sigg.ri **C** ed **F** il bene è pervenuto per averlo realizzato direttamente sul terreno sito in Bagheria, contrada Angiò, individuato al Catasto Terreni al foglio 14/c particella 244/a (ex 244) acquistato con atto di compravendita in notaio La Spina del 24.10.1986, trascritto il 13.11.1986 ai nn. 37511/28979 in potere dai sigg.ri **G** e **H**. Quest'ultimi erano proprietari del terreno giusto atto di compravendita in notaio Scoma del 02.06.1982, trascritto il 01.07.1982 ai nn. 25359/20969, in potere dal sig. **I**.

La relazione notarile, quindi, riporta la storia del dominio del bene pignorato nel ventennio antecedente il 26.07.2005, data di trascrizione del pignoramento: la documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c. è completa.

3. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Con lettera inviata al debitore a mezzo raccomandata il 06.12.2012 ed al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata il 03.12.2012, lo scrivente ha comunicato che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali il giorno 13.12.2012, ed a tal fine ha dato loro appuntamento alle ore 9.00 a Bagheria in via Rocco Chinnici n. 19, per prendere visione del bene pignorato. All'appuntamento fissato non si è presentato nessuno: lo scrivente ha, quindi, verificato la correttezza della comunicazione inviata al debitore, richiedendo il

certificato di residenza del sig. A. Accertato che la lettera di convocazione è stata inviata al debitore al suo indirizzo di residenza e sopraggiunta nel frattempo la attestazione di regolare ricezione della raccomandata, con nota del 28.12.2012 lo scrivente ha chiesto al Sig. Giudice Illustrissimo istruzioni sull'accesso al bene. Con provvedimento dell'08-10.02.2013 il Sig. Giudice Illustrissimo ha disposto la nomina del Custode Giudiziario incaricando a tal uopo l'avv. [REDACTED] [REDACTED]

A seguito della comunicazione del 03.06.2013 dell'avv. [REDACTED] in data 02.07.2013 lo scrivente si è recato alle ore 9.30 a Bagheria presso il bene pignorato. All'appuntamento però era presente soltanto il dott. Vincenzo de Blasi, delegato del Custode, e lo scrivente non ha potuto accedere al bene ed effettuare le operazioni peritali. Con nuova comunicazione del 04.09.2014, il Custode Giudiziario ha fissato un nuovo accesso il giorno 08.10.2014: tale accesso è stato sospeso dal Custode Giudiziario in quanto è sopravvenuto un sequestro giudiziario dell'immobile. Con nuova comunicazione il Custode Giudiziario ha fissato un nuovo accesso per il giorno 06.07.2015: alle ore 12.00 sui luoghi era presente il dott. [REDACTED] delegato del Custode, e nessuno per il debitore, per cui nuovamente lo scrivente non ha potuto accedere al bene. Con nuova comunicazione del 31.08.2015, l'avv. [REDACTED] delegato del Custode Giudiziario, ha comunicato un nuovo accesso concordato con la Guardia di Finanza per il giorno 09.09.2015. Lo scrivente, quindi, si è recato alle ore 10.00 alla Caserma della Guardia di Finanza: all'appuntamento era presente l'avv. [REDACTED] Accompagnati dal Maresciallo [REDACTED] e dal Brigadiere [REDACTED] lo scrivente si è recato con l'avv. [REDACTED]

presso l'immobile pignorato, in via Rocco Chinnici n. 17. Sui luoghi è sopraggiunto il sig. **A**, il quale ha aperto l'immobile e acconsentito l'espletamento delle operazioni peritali. Lo scrivente, quindi, ha preso visione del locale, effettuandone i rilievi grafici e fotografici.

Lo scrivente ha, quindi, e le operazioni peritali effettuando le indagini sulla situazione amministrativa dell'immobile presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagheria ed acquisendo la documentazione catastale.

4. INDIVIDUAZIONE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

4.a Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto per la vendita

Il bene pignorato è così descritto nell'atto di pignoramento notificato al debitore presso la Casa Comunale in data 06.06.2005:

“Locale esteso mq. 182, adibito a ristorazione sito a Bagheria in via Rocco Chinnici n.19, sito al piano terra, composto da una grande sala ristorazione, un locale cucina ed un gruppo m.c.. In catasto al Comune di Bagheria, partita 1012896, foglio 14, particella 4802, sub.1, Via Rocco Chinnici, 19 P.T. cat. C/1, Classe 6 cons. 162, sup. cat. 182 RCL. 5.193.000”

Il locale è tuttora individuato al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 4802 sub 1. Esso costituisce l'unico lotto per la vendita.

Confina a nord con via Rocco Chinnici, a sud con via Giovan Battista Vico, ad est con vano scala condominiale e altra proprietà ed ad ovest con Fricano.

Costituisce l'unico lotto per la vendita.

4.b Verifica della regolarità urbanistica

L'edificio in cui insiste l'appartamento è stato realizzato in assenza di preventivo titolo edilizio: successivamente è stata presentata istanza di condono

edilizio ai sensi della Legge 47/85 dalla sig.ra **C**, assunta al protocollo n. 35621 del 31.12.1986. La pratica, in corso di definizione, deve essere istruita producendo tutta la documentazione tecnica e devono essere pagati il conguaglio dell'oblazione e gli oneri concessori per intero. Dall'esame della pratica edilizia si evincono però gravi incongruenze, in particolare:

- con atto di acquisto del 24.10.1986 in notaio La Spina i sigg.ri **C e F**, genitori del debitore, hanno acquistato il terreno, dove hanno realizzato l'immobile;
- in data 31.12.1986 la sig.ra **C** ha presentato l'istanza di sanatoria dichiarando di avere realizzato le opere abusive nella fascia temporale 30.01.1977 – 01.10.1983 (ultima fascia temporale, oltre la quale l'immobile non era sanabile ai sensi della Legge 47/85);
- nell'istanza di sanatoria la sig.ra **C** ha dichiarato che l'immobile a piano terra aveva una superficie utile pari a 125,51 m², mentre adesso l'immobile ha una superficie utile pari a 179,50 m² circa,

Si rileva peraltro che non sono presenti nella pratica edilizia né le fotografie, né i grafici illustrativi delle opere oggetto di condono.

Alla luce di quanto sopra, si evince che l'immobile è stato realizzato in una consistenza minore rispetto all'attuale in epoca successiva al 01.10.1983 (termine di ultimazione imposto dalla Legge 47/85 per accedere al condono edilizio), per cui la domanda di sanatoria protocollo n. 35621 del 31.12.1986 non è valida.

L'immobile è, inoltre, difforme dalla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo del Territorio, presentata in data 30.12.1998, per modifiche nella distribuzione interna.

L'immobile è comunque regolarizzabile avvalendosi dell'articolo 40 della Legge 47/85, poichè le ragioni del credito sono anteriori all'ultima legge di condono edilizio (Legge 326/2003) e l'immobile è stato ultimato prima del 2003 (come testimoniato dalla planimetria catastale presentata nel 1998). I costi per la regolarizzazione dell'immobile, costituiti da oneri tecnici, oblazione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, spese accessorie ed il successivo ottenimento del certificato di abitabilità dell'immobile, si stimano complessivamente forfettariamente pari a 20.000,00 euro.

I costi per la presentazione della planimetria catastale corretta si stimano pari a 500,00 euro.

4.c Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel pignoramento

Il bene è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 4802 sub 1, ubicazione via Rocco Chinnici n. 19, piano terra, categoria C/1 classe 6, consistenza 162 m², rendita 3.053,81 euro in testa al sig. **A**.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati catastali attuali e, quindi, sono corretti.

5. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO

5.a Individuazione del lotto

Lotto unico: locale adibito a ristorazione sito a Bagheria, via Rocco Chinnici n. 17, piano terra.

Confina a nord con via Rocco Chinnici, a sud con via Giovan Battista Vico, ad est con vano scala condominiale e altra proprietà ed ad ovest con Fricano.

Censito al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 4802 sub 1.

5.b Descrizione del lotto

L'immobile insiste in un edificio adibito prevalentemente a civile abitazione, sito in una zona completamente urbanizzata semicentrale, posta tra il centro storico e l'autostrada.

L'edificio, realizzato nei primi anni ottanta, ha struttura in cemento armato, costituita da tre elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate.

L'immobile, sito a piano terra, ha due accessi indipendenti su via Rocco Chinnici e su via Giovan Battista Vico, oltre ad un ingresso dalle scale condominiali. Esso consta di due ambienti principali, una piccola zona cottura con locale ripostiglio, tre vani di servizio, tre servizi igienici e disimpegno, per una superficie utile pari a 179,50 m² circa.

Le finiture degli ambienti sono di tipo economico: i vani principali hanno pavimentazione in ceramica colorata e pareti tinteggiate, parzialmente rivestite in calcarenite. Nel vano principale è presente un grande camino e il soffitto è ornato da finte travi in legno.

La zona cucina, corredata da un forno a legna, ed i servizi igienici, corredatai dei sanitari di rito, hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica bianca.

Gli infissi esterni sono costituiti da saracinesche metalliche/portone metallico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato od in alluminio con pannelli in multistrato.

L'immobile, corredata degli impianti di rito, versa in uno stato di manutenzione ed uso mediocre: oltre ad essere presenti modesti ammaloramenti degli intonaci e delle finiture, sono necessari interventi di adeguamento degli impianti esistenti, la realizzazione di un impianto di ricambio d'aria e

adeguamenti alla normativa specifica sia del locale cucina, che dei servizi igienici per un utilizzo dell'immobile come ristorante.

5.c Stato di possesso e consistenza del lotto

Il bene alla data del sopralluogo era nella disponibilità del sig. **A**.

5.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria, adottato con delibera del Commissario ad Acta n.74 del 09.10.2013, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "*B2 – Aree urbane con sottoutilizzazione della cubatura e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio*".

Sono a carico dell'acquirente:

- la presentazione dell'istanza di condono edilizio ai sensi dell'articolo 40 della Legge 47/85 entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa e compresi il pagamento di oblazione ed oneri concessori, e della successiva richiesta di agibilità, il cui costo si stima forfettariamente pari a 20.000,00 euro;
- la presentazione della planimetria catastale, il cui costo si stima pari a 500,00 euro;
- la redazione dell'attestato di prestazione energetica, il cui costo si stima pari a 400,00 euro circa.

Si fa, inoltre, presente che è presente una cisterna, realizzata sotto il piano terra, accessibile dal vano con accesso da via Vico, a servizio del locale e degli appartamenti soprastanti: seppur dal titolo di proprietà non risulta alcun specifica servitù o diritto di accesso a favore dell'immobile soprastante, vi è di fatto esercitata una servitù di accesso per l'uso della cisterna.

5.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

Esaminata la certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Franco Salerno Cardillo depositata il 14.12.2005 ed i successivi chiarimenti resi in data 28.03.2007 agli atti, sul locale sito in Bagheria (PA) via Rocco Chinnici n. 19 piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 4802 sub 1 gravano i seguenti vincoli giuridici:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 24.05.2000 ai nn. 18894/2896 a favore della [REDACTED] Responsabilità limitata” e contro il sig. **A**, a garanzia del mutuo stipulato in Notaio Domenico Zalapì in data 22.05.2000;
- ipoteca volontaria iscritta il 27.09.2004 ai nn. 46341/12520 a favore della [REDACTED] Responsabilità limitata” e contro il sig. **A**, a garanzia del mutuo stipulato in Notaio Domenico Zalapì in data 22.05.2000;
- ipoteca legale iscritta il 07.03.2005 ai nn. 11749/3508 a favore del [REDACTED] con sede in Palermo e contro il sig. **A**, gravante sulla quota di 17/18 dell'immobile pignorato;

Trascrizioni:

- trascrizione del 26.07.2005 ai nn. 23989/41314 a favore della “Banca [REDACTED] [REDACTED] e contro il sig. **A**, dipendente da atto di pignoramento del 06.06.2005 ai nn. 258/2005.

5.f Certificazione energetica

L'immobile è sfornito dell'attestato di certificazione energetica. I costi per l'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica, rilasciato da tecnico abilitato, si stimano alla data odierna pari a 400,00 euro.

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

6.a Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*. Nel caso particolare lo scrivente ha computato la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali.

Dal rilievo dell'immobile si ha che:

- Superficie dei vani, computata al lordo dei muri interni e al 50% dei muri perimetrali 196,17 m²

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 196,00 m²

6.b Criterio di stima

Nell'effettuare la stima del bene pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la

somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

6.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2014 (ultime pubblicate) che riporta per negozi nella zona OMI D1 di Bagheria "Zone di sviluppo del centro urbano", ove ricade l'immobile, un valore minimo pari a 1.050,00 euro/m² e valore massimo pari a 1.600,00 euro/m²;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito e caratteristiche al bene oggetto di stima, in base al quale si rileva un valore unitario medio pari a 950,00 euro/m².

Considerato che le contrattazioni immobiliari in media si chiudono ad un valore inferiore rispetto alle richieste del 10%, viste le caratteristiche e le finiture dell'immobile, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario per

l'immobile in oggetto pari a 850,00 euro/m².

6.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del bene, la cui superficie commerciale è pari a 196 m² circa, si stima, in condizioni standard, pari a:

$$850,00 \text{ euro/m}^2 \times 196 \text{ m}^2 = 166.600,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico amministrativa e catastale, già stimati nel paragrafo 5.d complessivamente pari a 20.900,00 euro;
- i costi per l'adeguamento dei locali e degli impianti e per l'eliminazione degli ammaloramenti, stimati complessivamente pari a 40.000,00 euro;

Il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$166.600,00 \text{ euro} - (20.900,00 + 40.000,00) \text{ euro} = 105.700,00 \text{ euro}$$

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Locale adibito a ristorazione sito a Bagheria, via Rocco Chinnici n. 19 piano terra, composto da due ambienti principali, una piccola zona cottura con locale ripostiglio, tre vani di servizio, tre servizi igienici e disimpegno, per una superficie utile pari a 179,50 m² circa e superficie commerciale pari a 196 m² circa.

Confina a nord con via Rocco Chinnici, a sud con via Giovan Battista Vico, ad est con vano scala condominiale e altra proprietà ed ad ovest con Fricano.

Censito al Catasto Fabbricati di Bagheria al foglio 14 particella 4802 sub 1.

Il locale, unitamente all'edificio in cui insiste, è stato realizzato in assenza di

preventivo titolo edilizio: esso è sanabile avvalendosi dell'articolo 40 della Legge 47/85 presentando istanza di condono edilizio entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

Valore di stima del bene, nello stato di fatto in cui versa 105.700,00 euro.

Palermo, 14.09.2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi