
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2020 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.345,30	20

INCARICO

All'udienza del 17/06/2021, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagheria (PA) - Via Niccolò Machiavelli 24/b (Coord. Geografiche: 38.071964, 13.508738)

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale posto al piano terra di un fabbricato di 3 elevazioni fuori terra, sito nell'area urbana di Bagheria (PA). Con accesso diretto da strada pubblica (due vetrine), è composto da un ampio vano pilastro, con annesso ripostiglio, wc e corte esclusiva.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagheria (PA) - Via Niccolò Machiavelli 24/a - 24/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti sono presenti i certificati ipocatastali e catastali nonché gli estratti storici catastali dell'immobile e della particella su cui sorge il fabbricato e l'estratto di mappa della particella oggetto di indagine, tutti aggiornati alle date di novembre e dicembre 2020.

Il CTU ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visura e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al giugno 2021 (cfr. All. A- documentazione catastale).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'esecutata è diventata proprietaria della propria quota parte giusta Atto di donazione accettata del 23/06/2015 redatto dal Notaio **** Omissis **** Rep.1325 Rac.997.

Come da Certificato di residenza, cittadinanza e stato civile rilasciato dagli uffici preposti del Comune di Bagheria del 19/07/2021 l'esecutata risulta nubile (cfr. All. F – Certificato di residenza e Stato Civile).

CONFINI

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di procedura confina:

- a Sud con strada pubblica Via Niccolò Machiavelli;
- a Ovest con immobile identificato e censito al C.T. al Fg. 14, P.la 2840 (dalle risultanze catastali agrumeto di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Nord con immobile identificato e censito al C.T. al Fg. 14, P.la 5315 (dalle risultanze catastali fabbricato di proprietà di **** Omissis ****);
- a Est con immobile graffato identificato e censito al C.F. al Fg. 14, P.la 1871 (dalle risultanze catastali fabbricato composto da n°6 subalterni a destinazione d'uso abitazioni e magazzini, oltre a n°1 b.c.n.c. di proprietà terze).

Il bene oggetto di indagine, che occupa il piano terra della particella 2218, confina:

- a Sud con strada pubblica Via Niccolò Machiavelli;
- a Ovest con immobile identificato e censito al C.T. al Fg. 14, P.la 2840 (dalle risultanze catastali agrumeto di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Nord con immobile identificato e censito al C.T. al Fg. 14, P.la 5315 (dalle risultanze catastali fabbricato di proprietà di **** Omissis ****);
- a Est con immobile censito ed identificato al C.F. Fg. 14, P.la 2218, Sub. 1 (dalle risultanze catastali bene comune non censibile).

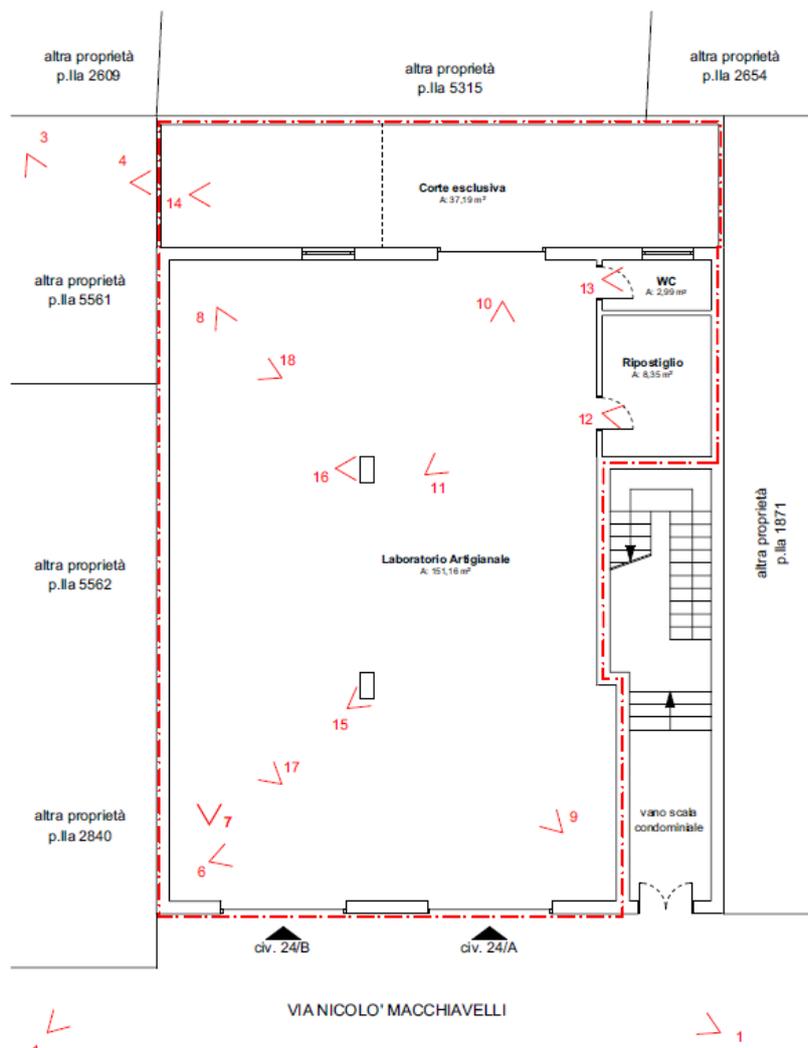
Trattandosi di piano terra, l'immobile confina al piano superiore con l'immobile censito ed identificato al C.F. al Fg. 14, P.la 2218, Sub. 3 (dalle risultanze catastali abitazione di tipo civile di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	151,16 mq	164,20 mq	1,00	164,20 mq	3,80 m	Terra

Ripostiglio/Ufficio - Locale accessorio a servizio diretto	8,35 mq	9,60 mq	1,00	9,60 mq	2,60 m	Terra
WC - Locale accessorio a servizio diretto	2,99 mq	4,30 mq	1,00	4,30 mq	2,60 m	Terra
Corte esclusiva - Area scoperta di pertinenza esclusiva	37,19 mq	39,40 mq	0,10	3,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				182,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, 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 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "T" (Unità immobiliari a destinazione terziaria - T/2 Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità

immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a 182,0 mq.

Si da atto che l'immobile, pignorato per la sola quota del 50% del diritto di proprietà del soggetto esecutato, non è comodamente divisibile in natura, nello stato di fatto in cui si trova. Una eventuale proposta di divisione non sarebbe conveniente sotto il profilo economico (possibile solo in seguito ad un insieme sistematico di opere per la realizzazione di un ulteriore WC, impianto idrico e elettrico, modifica del retrospetto per apertura accesso su corte esclusiva e relative pratiche edilizie e catastali) e diminuirebbe l'appetibilità sul mercato anche della sola quota del 50% pignorata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 11/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 2 Piano Terra
Dal 11/01/1995 al 19/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 2 Piano Terra
Dal 19/01/2002 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 2 Piano Terra
Dal 21/08/2002 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 155 mq Rendita € 200,13 Piano Terra
Dal 14/12/2005 al 03/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 155 Rendita € 200,13

		Piano Terra
Dal 03/10/2007 al 03/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6 Categoria C3 Cl.10, Cons. 162 mq Rendita € 426,70 Piano Terra
Dal 03/10/2008 al 23/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6 Categoria C3 Cl.10, Cons. 162 mq Rendita € 426,70 Piano Terra
Dal 23/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6 Categoria C3 Cl.10, Cons. 162 mq Rendita € 426,70 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 19/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6, Zc. 10 Categoria C3 Cl.10, Cons. 162 mq Superficie catastale 181 mq Rendita € 426,70 Piano Terra
Dal 19/12/2018 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6 Categoria C3 Cl.10, Cons. 162 mq Superficie catastale 181 mq Rendita € 426,70 Piano Terra

Dall'analisi degli atti di proprietà e dalle risultanze catastale antecedenti al ventennio preso in esame, emerge che i titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 01/01/1989 corrisponde alla data all'impianto meccanografico;
- la data del 11/01/1995 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Sanfilippo rep.75519);
- la data del 19/01/2002 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n°5586.1/2002);
- la data del 21/08/2002 corrisponde alla data della VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n°21245.1/2002);
- la data del 14/12/2005 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante Tripoli rep.5488);
- la data del 03/10/2007 corrisponde alla data della VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO (PA0526107) MAGAZZINO-LABORATORIO ARTI E MESTIERI (n°28407.1/2007);
- la data del 03/10/2008 corrisponde alla data della VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n°20132.1/2008);
- la data del 23/06/2015 corrisponde alla data dell'Atto di Donazione Accettata (Rogante Bonafede rep.1325);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- la data del 19/12/2018 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n°68297.1/2018);
- la data del 29/06/2021 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	2218	6		C3	10	162 mq	181 mq	426,7 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

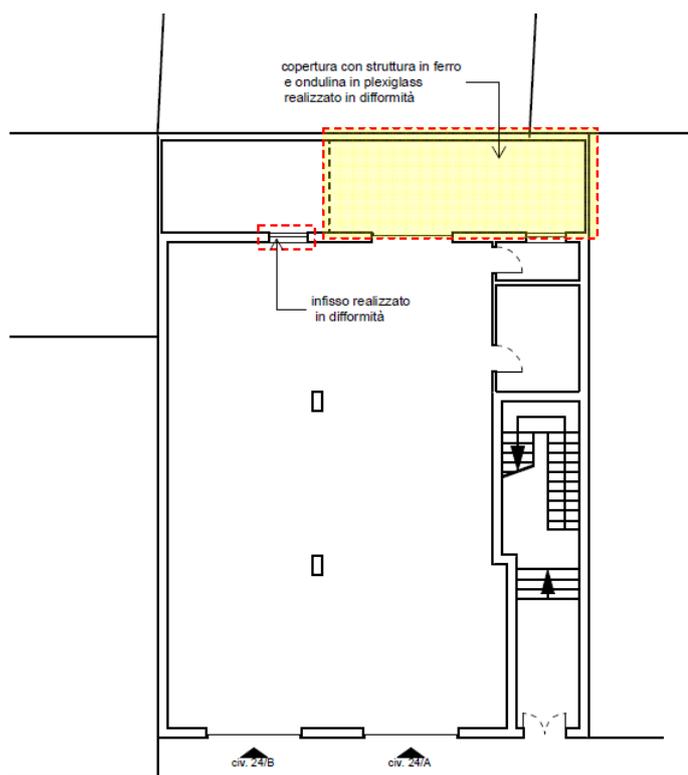
Il CTU precedentemente al sopralluogo ha ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo la planimetria catastale. In occasione del sopralluogo ha potuto verificare la difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Le difformità riscontrate sono:

- apertura di un vano finestra su corte pertinenziale nel retro-prospetto;
- realizzazione della tettoia su struttura facilmente amovibile nella corte di pertinenza.

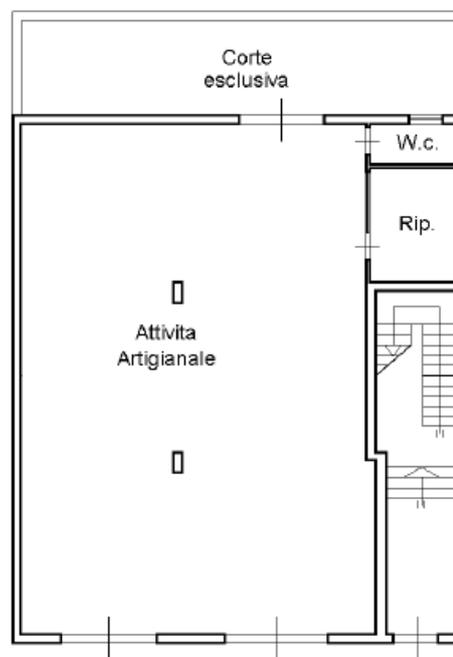
Da accesso agli atti effettuato dallo scrivente Esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente lo scrivente Esperto ha riscontrato l'assenza di pratiche edilizie relative alle difformità appena descritte da cui si deduce che detti interventi sono stati realizzati senza alcun atto autorizzativo o comunicazioni al Comune rendendo gli stessi illegittimi.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione edilizia delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra stato dei luoghi e planimetria catastale. Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 400,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in questione. Da segnalare che tale importo sarà a carico dell'aggiudicatario per il 50% e il restante a carico del comproprietario non eseguito.



VIA NICOLO' MACCHIAVELLI

Stato di fatto



Via Nicolò Macchiavelli

Situazione assestata al Catasto

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta all'interno alcune porzioni di intonaco mancante sia a livello superficiale che in alcuni punti più profondo tale da portare alla luce i ferri di armatura delle strutture armate. Inoltre un pilastro presenta una lesione al piede riferita però allo strato superficiale di intonaco e copriferro. Nonostante ciò l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e in sufficienti condizioni di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Oltre a tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti e le facciate), il bene oggetto di procedura, dalla documentazione catastale consultata, non ha parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1977 e il 1983 e consiste in un edificio di 3 elevazioni fuori terra oltre copertura piana, sito nell'area urbana di Bagheria.

La struttura portante è del tipo intelaiata in c.a. a travi e pilastri e compagnatura esterna in blocchi di tufo. Il prospetto su strada e il retrospetto risultano allo stato grezzo con il solo primo strato di appiglio dell'intonaco mentre il prospetto laterale risulta primo di ogni strato funzionale dell'intonaco. Le strutture verticali sono stati realizzati con profilati in ferro e tavelloni in laterizio.

Con accesso diretto dalla sede stradale, attraverso due grandi aperture carrabili dotate di saracinesche in metallo, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un grande vano pilastrato adibito a laboratorio artigianale. Il grande vano è dotato di wc (dotato di apertura), ripostiglio/ufficio (dotato di finestra verso il laboratorio) e una corte pertinenziale nel retrospetto. I tramezzi divisorii sono in conci di tufo, intonacati e rifiniti con idropittura lavabile tipo ducotone. Il pavimento è invece finito con piastrelle in ceramica (wc) e mattoni in cemento con scaglie di marmo (ripostiglio/ufficio e laboratorio artigianale). L'altezza interna utile è pari a 3,80 m mentre il ripostiglio e il wc hanno una altezza interna utile pari a 2,60 m. Gli infissi interni sono in pvc di colore bianco e vetro.

L'immobile pignorato è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte in canalina esterna in materiale plastico; impianto idrico sottotraccia (al momento del sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento in quanto privo di erogazione acqua); impianto di scarico delle acque bianche e nere allacciate alla rete fognaria pubblica; riscaldamento dell'acqua calda sanitaria tramite Boiler elettrico. Non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento.



1 | Foto da via E. Maiorana lato Est



2 | Foto da via E. Maiorana lato Ovest



10 | vista del locale laboratorio artigianale



11 | vista dei servizi (ripostiglio e bagno)



8 | vista del locale laboratorio artigianale



11 | vista dei servizi (ripostiglio e bagno)



14 | vista del bagno



5 | vista della corte esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** (soggetto esecutato) e per 1/2 di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato). Il soggetto esecutato attualmente non utilizza l'immobile ma lo occupa con 2 automezzi di sua proprietà e residui di materiale di risulta ferroso e vitreo (privo di alcun valore economico) residui della precedente attività artigianale. L'esecutata in sede di sopralluogo ha dichiarato che si è già attivata per effettuare lo smaltimento di tale materiale di risulta contattando apposita ditta autorizzata. Nonostante ciò sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano certificati di residenza presso l'immobile oggetto di analisi, rendendolo di fatto libero da qualsiasi occupazione. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1995 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Sanfilippo	11/01/1995	75519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	30/01/1995	3401	2622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2005 al 23/06/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Tripoli	14/12/2005	5488	2436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/01/2006	11	8
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/06/2015	**** Omissis ****	Atto di Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Bonafede	23/06/2015	24282	18808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	25/06/2015	24282	18808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di compravendita del 11/01/1995 e del 14/12/2005 hanno come oggetto l'immobile originario censito ed identificato al N.C.E.U. al Fg. 14, P.IIa 2218, Sub. 2, che in seguito a cambio di destinazione d'uso ha modificato l'identificazione catastale nell'attuale Sub. 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Palermo il 30/01/1995
Reg. gen. 3401 - Reg. part. 2622
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: L'atto di Compravendita ha come oggetto l'immobile originario censito ed identificato al N.C.E.U. al Fg. 14, P.IIa 2218, Sub. 2, che in seguito a cambio di destinazione d'uso ha modificato l'identificazione catastale nell'attuale Sub. 6.
- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Palermo il 02/01/2006
Reg. gen. 11 - Reg. part. 8
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'atto di Compravendita ha come oggetto l'immobile originario censito ed identificato al N.C.E.U. al Fg. 14, P.lla 2218, Sub. 2, che in seguito a cambio di destinazione d'uso ha modificato l'identificazione catastale nell'attuale Sub. 6.

- **Concessione Edilizia**

Trascritto a Palermo il 25/01/2010

Reg. gen. 4675 - Reg. part. 3503

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione ha come oggetto la Concessione Edilizia in Sanatoria n°218/09 relativa all'immobile tutto sito in Via Machiavelli n°24 e composto dagli immobili censiti ed identificati al Fg. 14, P.lla 2218, Subb. 3-4-5-6

- **Atto di Donazione Accetta**

Trascritto a Palermo il 25/06/2015

Reg. gen. 24282 - Reg. part. 18808

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 11/11/2020

Reg. gen. 46209 - Reg. part. 33249

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

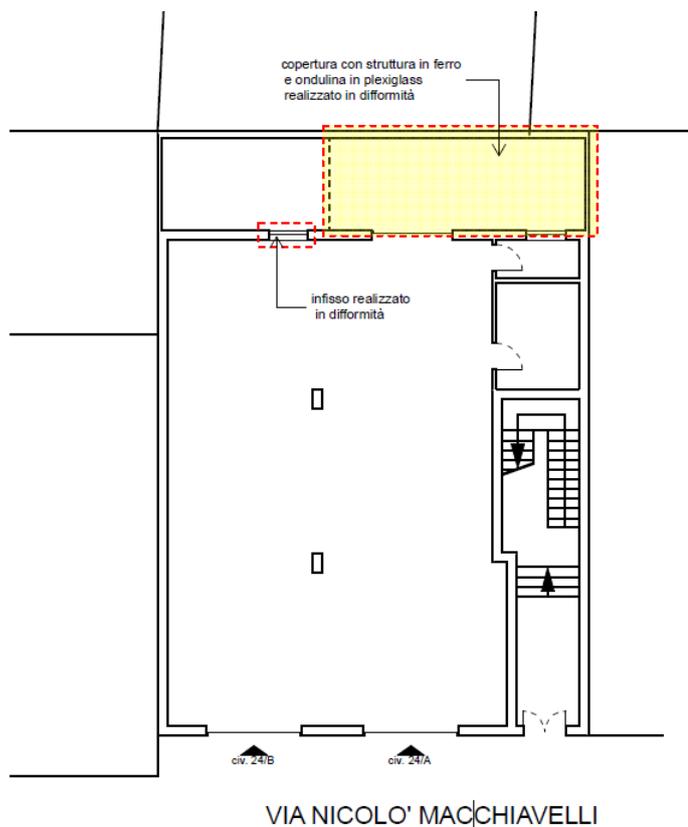
- Difformità urbanistico edilizie, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € 3.300 che sarà decurtata al 50% (il restante a carico del comproprietario non esecutato) dal valore complessivo dell'immobile;
- Difformità catastali, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € 400 che sarà decurtata al 50% (il restante a carico del comproprietario non esecutato) dal valore complessivo dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

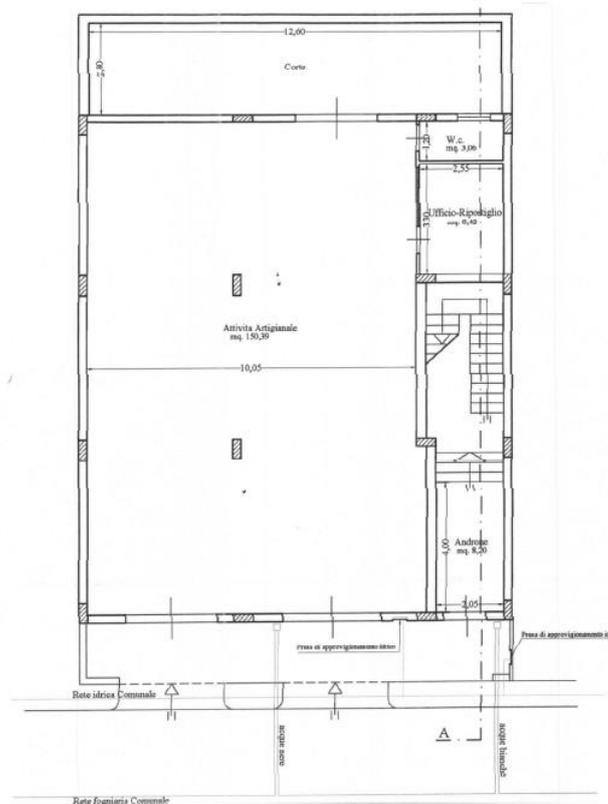
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da accesso agli atti presso gli uffici preposti dell'U.T.C. di competenza è emerso che l'immobile è stato realizzato tra il 1977 e il 1983. Per lo stesso è stata presentata in data 30/06/1987 una istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85. In data 12/09/2009 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°218/09 e in data 12/11/2011 il Permesso di Agibilità n°59 relativa all'immobile di piano terra con accesso dalla Via Niccolò Macchiavelli, (sub. 6 Cat. C/3), composto da un vano pilastrato, con w.c. e ripostiglio, destinato ad attività artigianale.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche attive o concluse relative all'attuale immobile oggetto di pignoramento.



Stato di fatto



Pianta Piano Terra

Proprietà Puleo - Patti

Situazione assentita al Comune

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito al sopralluogo effettuato e al confronto tra lo stato dei luoghi e la condizione edilizia assentita, lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- apertura di un vano finestra su corte pertinenziale nel retro-prospetto;
- realizzazione della tettoia su struttura facilmente amovibile nella corte di pertinenza.

L'apertura del vano finestra è un'opera classificabile come "intervento di manutenzione straordinaria" con modifica di prospetto ed è normato dall'art.23 del D.P.R. 380/2001 (recepito con modifiche dalla L.R. 16/2012 e ss.mm.ii. e aggiornamenti). La realizzazione della tettoia è opera classificabile come "intervento di

manutenzione straordinaria" è normato dal combinato disposto dell'art.20 L.R. 4/2003 e dell'art.3 D.P.R. 380/2001 (recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii e aggiornamenti).

Per regolarizzare entrambe le difformità riscontrate, il tecnico abilitato incaricato dovrà presentare una S.C.I.A. in sanatoria. A favore del Comune di competenza andranno corrisposte le seguenti somme:

- per l'apertura del vano finestra una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione dell'intervento illegittimo in misura non inferiore a € 516 (dato che l'intervento realizzato in difformità non apporta un aumento reale del valore reale dell'immobile, si stima l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 600);
- per la tettoia il pagamento a beneficio del Comune di competenza di 50 €/mq di superficie coperta, pari a 22 mq, per un totale di € 1.100.

Sarà poi necessario presentare una S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) entro gg.15 dall'ultimazione dei lavori.

Per la definizione della S.C.I.A. in sanatoria e della S.C.A. si stimano in via forfettaria delle spese pari a € 1.400,00 equivalente alla probabile parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario stesso e € 200 per diritti di segreteria.

La spesa totale che sarà sostenuta per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del compendio pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad € 3.300. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e dai conteggi effettuati dal Comune di competenza. Da segnalare inoltre che tale importo sarà a carico dell'aggiudicatario per il 50% e il restante a carico del proprietario non eseguito.

Dall'analisi del Permesso di Agibilità n°59 del 12/11/2011 emerge il l'immobile è dotato di certificato di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte ex L.37/08, rilasciato dalla ditta **** Omissis **** di **** Omissis **** in data 08/06/2006.

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 30/09/2021, risulta presente l'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Dall'A.P.E. risulta che l'immobile è di classe energetica E con una prestazione energetica globale pari a 9,66 kWh/m³*anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni relativi alle spese condominiali ed all'esistenza di un regolamento di condominio registrato, il CTU, in sede di sopralluogo, ha assunto informazioni in merito direttamente dal debitore esecutato. Questo ha riferito che: " 1) l'immobile in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non è costituito in condominio e non esiste un regolamento condominiale; 2) l'immobile oggetto di pignoramento non è gravato da oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'unico immobile oggetto di pignoramento è stato proposto nel LOTTO UNICO - N.C.E.U. di Bagheria - Fg. 14, P.lla 2218, Sub. 6.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approach (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagheria (PA) - Via Niccolò Machiavelli 24/a - 24/b
Laboratorio artigianale posto al piano terra di un fabbricato di 3 elevazioni fuori terra, sito nell'area urbana di Bagheria (PA). Con accesso diretto da strada pubblica (due vetrine), è composto da un ampio vano pilastrato, con annesso ripostiglio, wc e corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 90.818,00
I valori OMI aggiornati al 2° semestre 2020 riportano per la tipologia in esame e nella zona di Bagheria risultano variare da un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq.
Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. In base all'indagine di mercato si rivela che i valori Omi non sono in linea con quelli riscontrati nel mercato locale. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Bagheria (PA) - Via Niccolò Machiavelli	182,00 mq	998,00 €/mq	€ 181.636,00	50,00%	€ 90.818,00

24/a - 24/b						
					Valore di stima:	€ 90.818,00

Valore di stima: € 90.818,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1650,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	200,00	€

Valore finale di stima: € 75.345,30

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche e delle condizioni in cui versa l'immobile.

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

Termini Imerese, li 04/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Bagheria (PA) - Via Niccolò Machiavelli 24/b
Laboratorio artigianale posto al piano terra di un fabbricato di 3 elevazioni fuori terra, sito nell'area urbana di Bagheria (PA). Con accesso diretto da strada pubblica (due vetrine), è composto da un ampio vano pilastrato, con annesso ripostiglio, wc e corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 75.345,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.345,30

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Niccolò Machiavelli 24/a - 24/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 2218, Sub. 6, Categoria C3	Superficie	182,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile presenta all'interno alcune porzioni di intonaco mancante sia a livello superficiale che in alcuni punti più profondo tale da portare alla luce i ferri di armatura delle strutture armate. Inoltre un pilastro presenta una lesione al piede riferita però allo strato superficiale di intonaco e copriferro. Nonostante ciò l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e in sufficienti condizione di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale posto al piano terra di un fabbricato di 3 elevazioni fuori terra, sito nell'area urbana di Bagheria (PA). Con accesso diretto da strada pubblica (due vetrine), è composto da un ampio vano pilastro, con annesso ripostiglio, wc e corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		