

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 13/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS – OMISSIS

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO 2:

- **Piena Proprietà di immobile ad uso abitazione, sito nel Comune di Bagheria, via Caramia nn. 2-2A, piano primo e secondo annotato in catasto fabbricati al Fg. 500, p.lla 1577, sub 4.**

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 13/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS – OMISSIS

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
E DESCRIZIONE MATERIALE
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- Conclusioni

- ELENCO ALLEGATI



PREMESSA

Con decreto del 01/04/2022, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** coniugati fra di loro in regime di comunione dei beni, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta del bene oggetto del pignoramento notificato in data **25/01/2022** e trascritto a Palermo ai nn. 10172/8050 in data 03/03/2022.

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS** e **OMISSIS**, colpisce tra gli altri, il seguente cespite:

- *Piena proprietà in ragione di ½ ciascuno, di immobile sito in Bagheria nella Via Giuseppe Scordato n° 42, piano primo, composto da una stanza, cucina e w.c., disimpegno e terrazzo l piano secondo, confinante con detta via, con via g. Scordato, con vano scala e proprietà aliena identificato in catasto al Fg. 500, P.Illa 1577, Sub. 4.*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza di Atto di Acquisto del 17/01/2013.

Si precisa tuttavia che per mero refuso, è stato erroneamente indicato l'indirizzo di Via Giuseppe Scordato n°42, mentre in realtà, in visura catastale, l'immobile risulta annotato in Via Caramia nn. 2-2A.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità.

Al fine dell'esatta individuazione dello stesso si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (Fig.1).

Dalla sovrapposizione effettuata (Fig.2) risulta accertata l'esatta individuazione del bene



oggetto di pignoramento.

Si accerta inoltre che il predetto bene non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento*



*Fig.2 Immagine acquisita da Google Earth
Sovrapposizione dell'immagine con stralcio di mappa catastale*

In riferimento al confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, a seguito di



rilievo e restituzione grafica si è proceduto alla sovrapposizione degli elaborati; in base alla sovrapposizione risultano accertate lievi difformità la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al Quesito n. 3 riguardante l'identificazione catastale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda il bene in oggetto, data l'esigua quadratura, si esclude di procedere alla formazione di più lotti; si procede quindi con lotto unico come di seguito denominato:

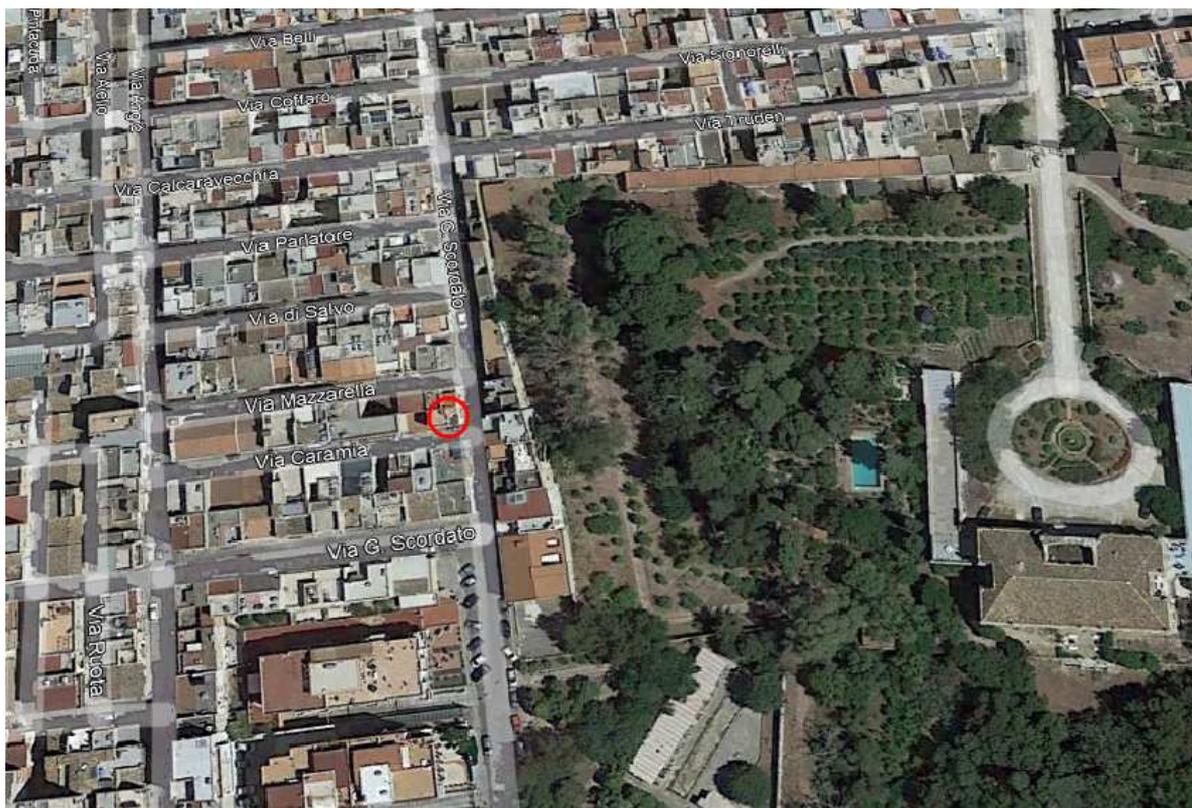
- **LOTTO 2: Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Bagheria, Via Caramia nn° 2-2A, Piano Primo e Secondo, annotato in catasto al Fg. 500 p.Ila 1577, Sub.4.**
- **Confini:**
 - A nord con immobile censito al Fg. 500, p.Ila 1576;
 - A est con Via Giuseppe Scordato;
 - A sud con Via Caramia;
 - A ovest, in parte con scala comune agli immobili censiti al Fg. 500 p.Ila 1577 sub 3 e al Fg. 500 p.Ila 1578 e in parte con immobile censito al Fg. 500 p.Ila 1578.



Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta composto da una piccola unità immobiliare destinata ad abitazione, ubicata al piano primo e secondo di un piccolo fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Bagheria ad angolo tra la Via Giuseppe Scordato e la Via Caramia, in contesto urbano ricadente nel Perimetro del Centro Storico (Fig.3).



*Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth
Individuazione dell'immobile*

Trattasi di costruzione tipologicamente riconducibile a casa di cortina con caratteristiche architettoniche tipiche dei primi anni del Novecento costituita da uno / due vani per piano collegati da scala interna e con accesso indipendente ai vani di piano terra.

L'aspetto della costruzione risulta sufficientemente decoroso per la presenza di cornici verticali di tufo scanalato negli spigoli, per l'elegante disegno della ringhiera e dei reggimensole in ferro del balconcino di piano primo, nonché per la presenza delle persiane in legno nei serramenti esterni.





Foto 1 – Via G. Scordato

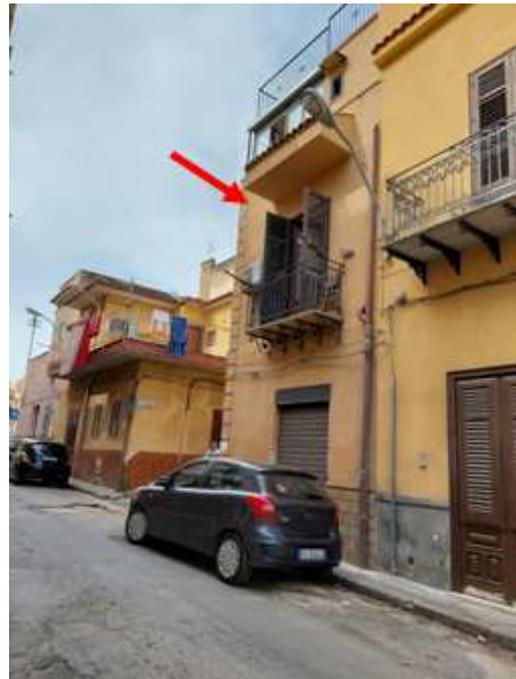


Foto 2 – Via G. Scordato

L'immobile risulta confinante per due lati con unità immobiliari di caratteristiche similari e prospiciente per gli altri due lati su via G. Scordato (Foto 1,2) e su Via Caramia (Foto 3,4); su quest'ultima risulta ubicato il portoncino d'ingresso che introduce alla scala di collegamento verticale (Foto 3,4).



Foto 3 – Via Caramia



Foto 4 – Portoncino di accesso alla scala

Varcato il portoncino d'ingresso, si accede a un pianerottolo (Foto 5) che consente l'accesso a un'unità immobiliare di proprietà aliena ed estranea alla procedura esecutiva, annotata in catasto al Fg.500 p.IIa 1578; segue quindi una prima rampa di scale (Foto 6) nel quale si



trova ubicata la porta di accesso al soppalco di pertinenza dell'unità immobiliare di piano terra, di proprietà degli esecutati ed oggetto di procedura (Lotto 1).

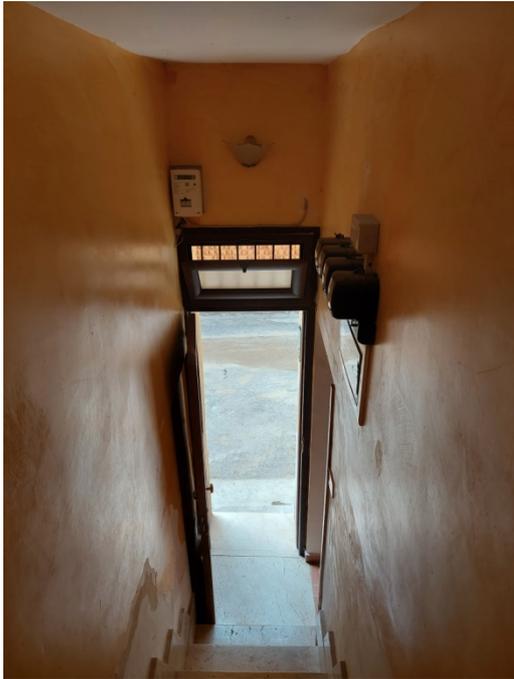


Foto 5 – Accesso alla scala



Foto 6 – Rampa di scala comune

Superata la prima rampa, comune ad altre unità, si prosegue con lo sviluppo di una seconda rampa che immette nel pianerottolo d'accesso al piano primo (Foto 7).

Dal predetto pianerottolo si dipartono altre due rampe che raggiungono il piano secondo (Foto 8).



Foto 7 – Pianerottolo di piano primo



Foto 8 – Rampa di piano secondo



La scala è rifinita in ogni sua parte; presenta rivestimento con lastre di marmo tipo Botticino, le pareti sono intonacate e rifinite a stucco mentre il parapetto consiste in una ringhiera in ferro verniciata di colore grigio antracite.

Come rappresentato nelle planimetrie di rilievo (Fig.4), il piano primo consiste in un ambiente destinato a cucina soggiorno (Foto 9,10) nel quale risulta ubicato un servizio igienico dotato di finestrella(Foto 11) e da un ambiente destinato a camera con finestra che si affaccia su Via Caramia (Foto 12).



Via G. Scordato

PLANIMETRIA PIANO PRIMO



Via G. Scordato

PLANIMETRIA PIANO SECONDO

Fig.4 – Planimetrie di rilievo piano primo e secondo



Foto 9 – Soggiorno piano 1°



Foto 10 – Soggiorno piano 1°

L'ambiente cucina soggiorno risulta dotato di balconcino prospiciente Via Giuseppe Scordato.





Foto 11 – W.C. piano 1°



Foto 12 – Camera piano 1°

Il piano secondo si apre su un piccolo ambiente d'ingresso (*Foto 13,14*) che disimpegna una camera con finestra (*Foto 15*) e un servizio igienico con finestrella (*Foto 16*).

Nel sopracitato ambiente ingresso risulta collocato un piccolo angolo cottura (*Foto 14*) e un serramento esterno che conduce a un terrazzino verandato (*Foto 17, 18*).

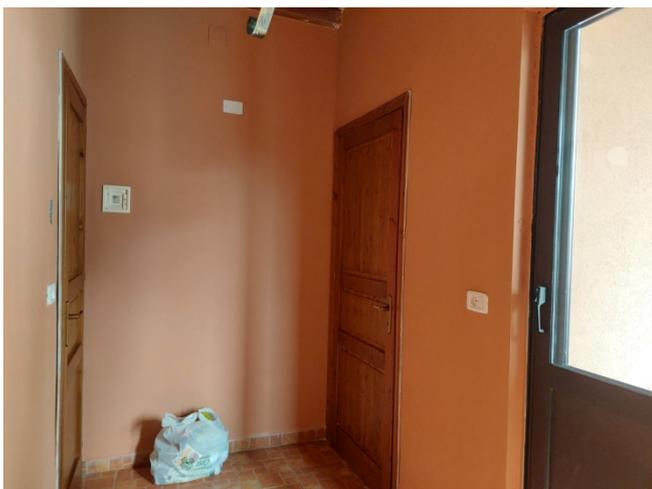


Foto 13 – Ingresso piano 2°



Foto 14 – Angolo cottura piano 2°

Nel soffitto del terrazzino verandato (struttura in alluminio e vetrate con copertura tipo coibentato) (*Foto 18*) è presente una botola con scala retrattile che consente l'accesso alla



terrazza di copertura del fabbricato.



Foto 15 – Camera piano 2°



Foto 16 – Servizio igienico piano 2°



Foto 17 – Terrazzino verandato piano 2°



Foto 18 – Terrazzino verandato piano 2°

Il servizio igienico, provvisto di sanitari standard e doccia, presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza pari a m 2,00.

La pavimentazione degli ambienti di piano primo e secondo consiste in piastrelle di ceramica simil cotto.

Tutti i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato color legno, compresa la finestrella del servizio igienico che risulta dotata di persiana anch'essa in alluminio anodizzato color legno.

Le porte interne sono in legno tipo tamburato.



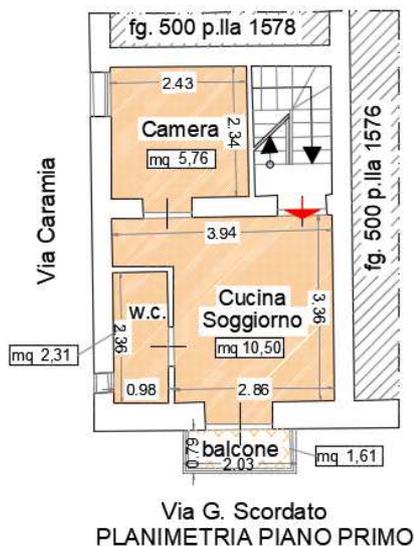
Il paramento murario esterno, a meno del basamento rivestito, è rifinito con intonaco tipo Li Vigni color giallo tufo mentre le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e finitura in gesso di colore bianco.

La costruzione, realizzata presumibilmente agli inizi del 1900, ed oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, presenta struttura principale in muratura portante con solai in legno e copertura a terrazza.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico non a norma, sprovvisto di impianto gas e di riscaldamento; risulta allacciato alle reti idriche e fognarie comunali e dotato di impianto di climatizzazione tramite condizionatore caldo/freddo.

Tenuto conto della recente ristrutturazione, lo stato di manutenzione è buono.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.6):



SUP. UTILE : MQ 18,57

SUP. non Residenziale : MQ 1,61



SUP. UTILE : MQ 15,32

SUP. non Residenziale : MQ 4,50

Fig.6 – Planimetrie quotate

DATI METRICI

- Altezza utile piano primo : m 2,95
- Altezza utile piano secondo : m 3,00
- Superficie utile calpestabile piano primo : mq 18,57
- Superficie utile calpestabile piano secondo : mq 15,32

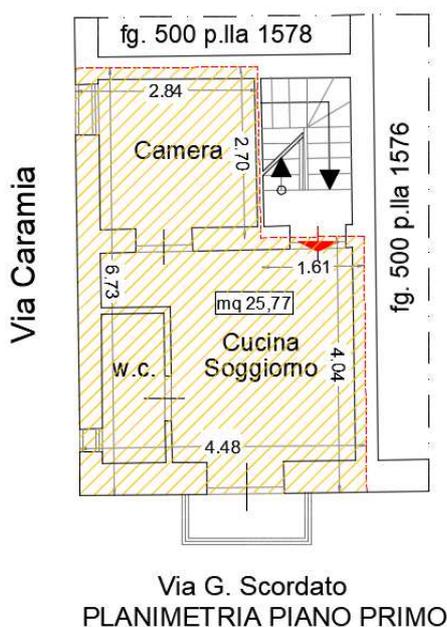


- **Superficie utile calpestabile complessiva: mq 33,89**
- Superficie non residenziale piano primo (balcone) : mq 1,61
- Superficie non residenziale piano secondo (terrazzino) : mq 4,50
- **Superficie non residenziale complessiva : mq 6,11**

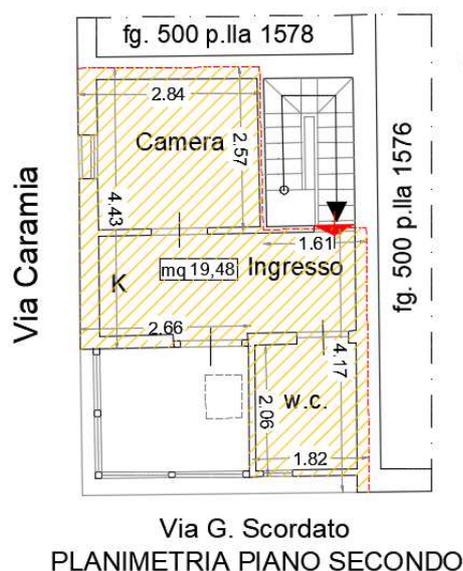
In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.



SUP. LORDA : MQ 25,77



SUP. LORDA : MQ 19,48

Fig.7 – Planimetrie quotate



Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (*Fig.7*), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri piano primo: mq 25,77
- Superficie al lordo dei muri piano secondo : mq 19,48
- Sup. pertinenze accessorie omogeneizzate piano primo e secondo : mq (6,11 x 30/100):
mq 1,83
- **Superficie commerciale** : mq (25,77+19,48+1,83) : mq 142,52 \equiv **mq 47,08.**

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica il cui costo pari ad **€ 150,00**, verrà decurtato dal valore di stima.



Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

Sulla scorta dell'esame effettuato sulle risultanze catastali, al fine della cronistoria catastale riguardante il ventennio, in riferimento **ai dati identificativi** dell'immobile, originariamente censito al Fg. MU p.IIa 1577 Sub 2 si annota:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dal 30/06/1987 al 20/04/2009**, l'immobile risultava censito al **Fg MU p.IIa 1577 sub 2**;
- Dal **20/04/2009 al 06/12/2012**, l'immobile risultava censito al **Fg 500 p.IIa 1577 sub 2** per Variazione d'Ufficio a causa di Allineamento Mappe del 20/04/2009 in atti del 20/04/2009 Collegamento Mappe col Catasto Terreni;
- Dal **06/12/2012 ad Oggi**, l'immobile risulta censito al **Fg 500 p.IIa 1577 sub 4** per Demolizione parziale – Ristrutturazione – variazione di Toponomastica.

In riferimento alla storia degli intestati:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dal 30/06/1987 al 20/09/2000** l'immobile risulta in testa per l'intera proprietà a **OMISSIS**;
- Dal **20/09/2000 al 22/03/2005** l'immobile risulta volturato in Diritto di Usufrutto a **OMISSIS** e in diritto di nuda proprietà per 1/3 ciascuno a **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** in virtù di Atto del 20/09/2000 Pubblico Ufficiale Notaio Zalapì Rep. 22128 - **DONAZIONE** . Voltura n. 115889 in atti del 13/03/2001;
- Dal **22/03/2005 al 17/01/2013** l'immobile risulta volturato in Diritto di Proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni a **OMISSIS e OMISSIS** in virtù di **Atto di COMPRAVENDITA** del 22/03/2005 Pubblico Ufficiale Diliberto Clemente Rep. 51036. Nota presentata con Modello Unico n. 10243.1/2005 in atti del 07/04/2005;
- Dal **17/01/2013 ad Oggi** l'immobile risulta volturato in Diritto di Proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni a **OMISSIS e OMISSIS** in virtù di **Atto di COMPRAVENDITA** del 17/01/2013 Pubblico Ufficiale Tripodo Sergio Rep. 100576. Nota presentata con Modello Unico n. 10778.1/2013 in atti del 15/03/2013;

In base alla ricostruzione catastale, nelle risultanze delle visure storiche non si riscontrano difformità tali da pregiudicare la vendita dell'immobile.

Per quanto concerne la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione delle prime con i grafici di rilievo effettuato in sede di sopralluogo



(Fig. 8), a parte lievissime ed irrilevanti difformità generali riguardanti le dimensioni dell'immobile, si accertano le seguenti difformità:

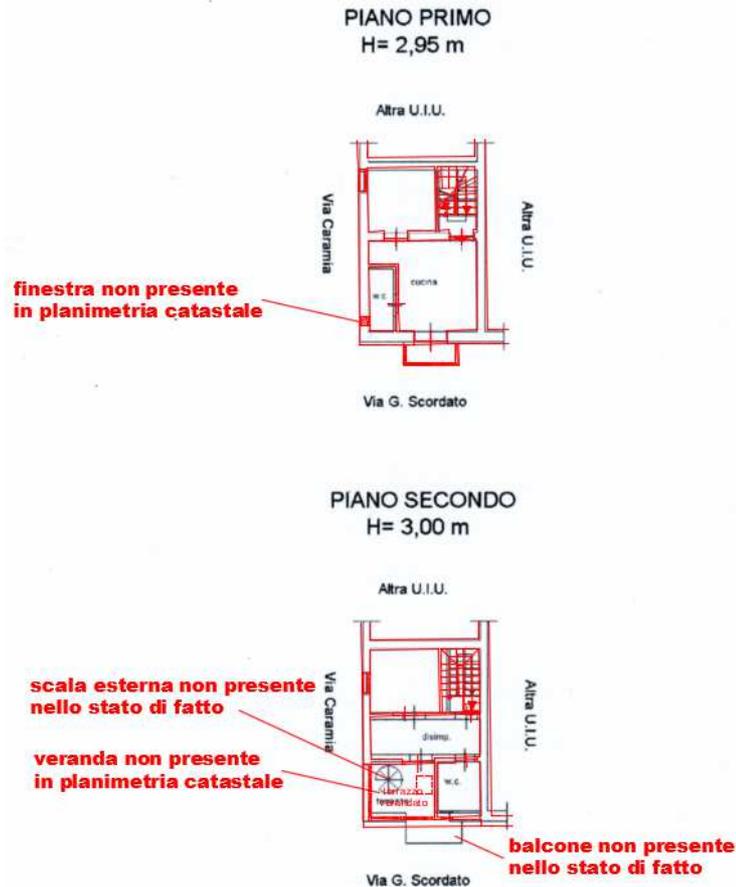


Fig. 8- Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale

- nella planimetria catastale il servizio igienico di piano primo non presenta finestra;
- non risulta rappresentata veranda nel terrazzino di piano secondo, né viceversa risulta allo stato di fatto il balcone rappresentato nella planimetria catastale;
- non risulta allo stato di fatto la scala a chiocciola esterna rappresentata in planimetria catastale.

Sulla scorta delle difformità rilevate, al fine della regolarizzazione catastale occorrerà provvedere alla variazione con la presentazione di un documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

- Variazione Dofa:
 - Tasse fisse: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00.



Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 – Piena Proprietà di immobile ad uso abitazione, sito nel Comune di Bagheria, via Caramia n°2-2A , piano primo e secondo, annotato in catasto fabbricati al Fg.500, p.lla 1577, sub 4. Superficie utile calpestabile pari a mq 33,89, superficie accessoria pari a mq. 6,11; Superficie commerciale pari a mq 47,08.

- **DESCRIZIONE** : l'immobile consiste in una semi indipendente abitazione, ubicata ad angolo tra Via Giuseppe Scordato e Via Caramia e confinante per due lati con scala comune ad altre unità e ad altri fabbricati; risulta ubicato al piano primo e secondo di un piccolo fabbricato consistente in tre elevazioni fuori terra.
Risulta accessibile sia da Via Caramia n°2 – 2A.
Il piano primo consiste in un ambiente principale destinato a cucina soggiorno nel quale risulta ubicato un servizio igienico e di una piccola camera da letto; al piano è presente un balcone.
Il piano secondo risulta costituito da sala d'ingresso con angolo cottura, una piccola camera e un servizio igienico; al piano è presente un terrazzino che consente l'accesso anche al terrazzo di copertura del fabbricato.
Presenta struttura in muratura portante e solai in legno.
La superficie utile calpestabile è pari a mq 33,89; la superficie accessoria è pari a mq 6,11; la superficie commerciale è pari a mq 47,08.
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 500, p.lla 1577 sub. 4, Via Caramia nn. 2-2A piano 1° -2° Cat. A/4, Cl.5, Cons. 4 vani, Superficie catastale mq 49, Rendita Euro 206,58.
- **CONFINI** : confina a est e a sud rispettivamente con Via G. Scordato e Via Caramia, a nord con immobile censito al Fg. 500 p.lla 1576, a ovest con scala comune e con immobile censito al Fg. 500 p.lla 1578;
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde all'incirca alla consistenza catastale; le planimetrie non risultano del tutto corrispondenti pertanto si prevede una regolarizzazione catastale il cui costo è stato detratto dal valore di stima;
- **CONFORMITA' URBANISTICA**: il bene risulta realizzato in data antecedente al 1942 e non suscettibile di rilascio di licenza edilizia e non risulta dotato di Certificato di



Abitabilità; per via di recenti interventi di ristrutturazione leggera, in assenza di adeguati titoli abitativi, occorre provvedere alla regolarizzazione delle difformità, il cui costo complessivo è stato detratto dal valore di stima;

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** l'immobile ricade in Zona "A2" del Centro Storico, e soggetto a vincolo paesaggistico;
- **STATO DI CONSERVAZIONE :** lo stato di conservazione è buono.
- **IMPIANTI TECNOLOGICI :** risulta allacciato agli impianti idrico e fognario comunali; sprovvisto di impianto di riscaldamento ma tuttavia dotato di impianto di climatizzazione; l'impianto elettrico non risulta conforme alle norme vigenti.
- **PREZZO BASE euro 28.000,00.**



Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base ai titoli di proprietà acquisiti, riguardanti il ventennio e procedendo a ritroso si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, il bene risulta in diritto di piena proprietà degli esecutati **OMISSIS E OMISSIS**, fra loro coniugati in regime di comunione dei beni, per averlo acquistato da **OMISSIS** e **OMISSIS** in data **17/01/2013** a rogito del Notaio Tripodo Sergio di Palermo, Rep. 100576 - Racc. 14753, trascritto a Palermo il 15/03/2013 ai nn. 10778/14008;
- Il bene perveniva a **OMISSIS** e **OMISSIS** per averlo acquistato in data **22/03/2005**, da i Sigg.ri **OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Diliberto Clemente di Palermo, Rep. 51036 - Racc. 15413, trascritto a Palermo il 05/04/200 ai nn. 10243/17397;
- Il bene perveniva ai Sigg.ri **OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS** in virtù di atto di Donazione da potere di **OMISSIS** a ministero del Notaio Zalapì Domenico in data **20/09/2000**, Rep. 22128, trascritto a Palermo il 26/09/2000 ai nn. 26829/36165.



Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In riferimento all'accertamento relativo dell'epoca di costruzione del fabbricato si può ipotizzare senza alcun dubbio che trattandosi di immobile ricadente in area Centro Storico, come accertato attraverso il Certificato di Destinazione Urbanistica, lo stesso fosse già edificato nei primi anni del Novecento.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, è risultato che in data 18/07/2006, per l'immobile in oggetto era stata rilasciata Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria.

La sopracitata Autorizzazione, assunta al n° 121/06 (*Allegato B*), corredata di grafici e relazione tecnica, nonché di Parere Favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA., riguardava l'esecuzione delle seguenti opere:

- Realizzazione dell'intonaco esterno del tipo Li Vigni di colore a scelta tra la gamma delle terre naturali;
- Ripristino degli infissi esterni del tipo a persiana, di colore verde o marrone, eliminando la saracinesca a piano terra;
- Realizzazione di pluviali con tubi di rame o tubi in pvc preverniciati dello stesso colore del prospetto;
- Tinteggiatura degli elementi in ferro color grigio antracite.

I predetti interventi venivano autorizzati alle seguenti condizioni:

- che i lavori venissero iniziati e comunicati entro dodici mesi dal rilascio dell'Autorizzazione;
- che le opere dovevano risultare conformi al progetto allegato e in ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza:
 - eliminazione del muretto del balcone di secondo piano, realizzando una ringhiera in ferro a partitura semplice verticale tinteggiata di colore grigio antracite scuro;
 - realizzazione di intonaci esterni in tinta monocromatica con l'esclusione di fasce marcapiano e rivestimenti nella parte basamentale del prospetto;
 - realizzazione di pluviali in rame o lamierino con l'esclusione di elementi in pvc colorati.



- che venisse comunicato il fine lavori.

Di fatto, sebbene il fabbricato risulti in buone condizioni e certamente interessato da recenti interventi di ripristino, non risulta agli atti che sia mai stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori.

Premesso dunque che l’Autorizzazione Edilizia del 2006, scaduti abbondantemente i termini di inizio lavori ha perso ogni efficacia, al fine di verificare l’attuale conformità urbanistica dell’immobile occorre certamente effettuare un confronto con le planimetrie allegato al progetto di Autorizzazione sulle quali l’Ufficio Tecnico non aveva espresso alcuna perplessità; in secondo luogo occorre verificare se le opere risultano conformi alle prescrizioni fissate dagli organi competenti.

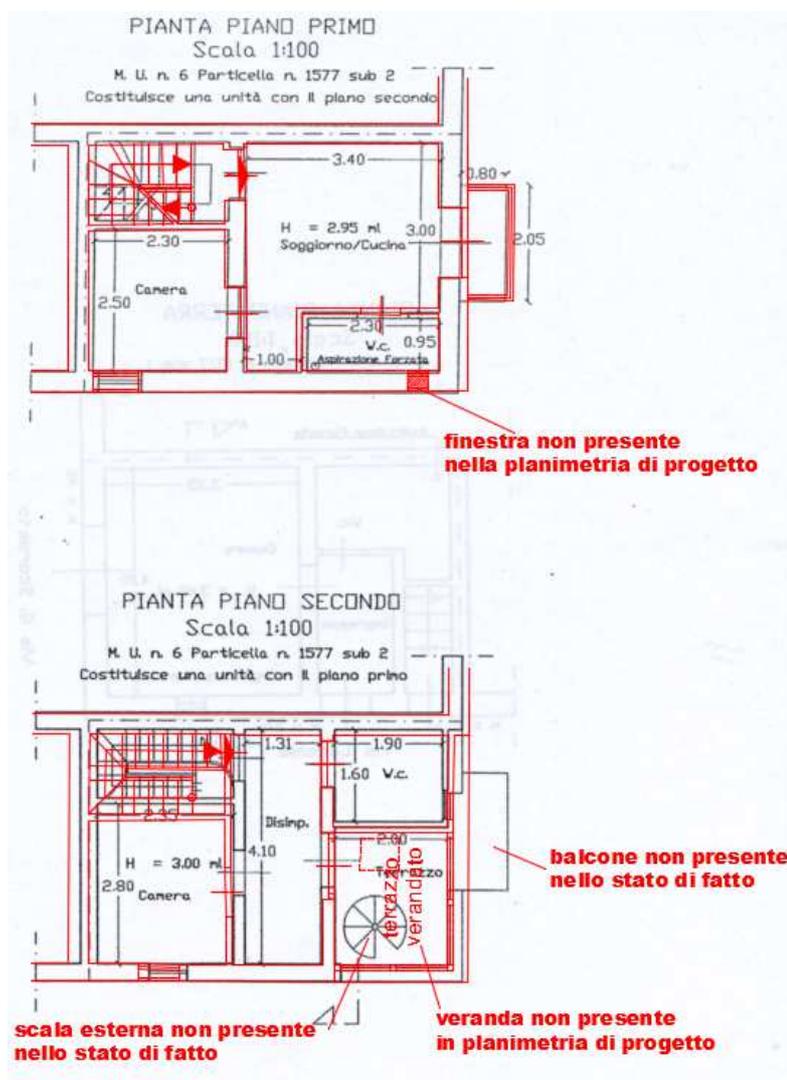


Fig. 9- Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie di progetto

In base alla sovrapposizione con le planimetrie di progetto, si riscontrano le seguenti difformità (Fig.9):



1. Apertura di vano finestra nel servizio igienico di piano primo contrariamente all'ipotesi di progetto che prevedeva l'aerazione forzata; il suddetto intervento, corrispondente a modifiche nelle bucatore di prospetto non può essere regolarizzato e pertanto occorre procedere con la dismissione dell'infisso e ricostruzione della muratura;
2. La veranda realizzata nel terrazzino, non prevista in progetto, sebbene corrispondente a struttura precaria risulta abusiva in quanto prospiciente su viabilità pubblica; trattandosi di opera non sanabile occorre procedere con la dismissione;
3. Non risulta presente il balcone in aggetto come da progetto né la scala a chiocciola esterna di collegamento con la terrazza di copertura del fabbricato; poiché si suppone che tali elementi fossero preesistenti, al fine di salvaguardare il prospetto originati si dovrà provvedere alla realizzazione degli stessi e secondo le prescrizioni fissate dagli organi competenti; trattandosi di opere strutturali (balcone in aggetto) si dovrà provvedere al rilascio del Nulla Osta presso il Genio Civile e alla presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per i suddetti interventi di ripristino.

Sulla scorta di quanto accertato, ai fini della regolarità urbanistico edilizia dell'immobile, si prevede l'iter procedurale della SCIA il cui costo ammonta:

- **SCIA**
 - o Istruttoria pratica : euro 200,00
 - o Spese tecniche : euro 1.000,00
 - o **Costo complessivo : euro 1.200,00**

Per quanto riguarda le opere strutturali (apertura vano porta nella muratura portante e realizzazione di soppalco) occorre il rilascio del Nulla Osta del Genio Civile il cui costo ammonta:

- o Istruttoria pratica : euro 100,00
- o Spese tecniche : euro 600,00
- o **Costo complessivo : euro 700,00**

Per quanto riguarda gli interventi di ripristino si presumono i seguenti costi:

- Importo forfetario per la dismissione della finestra del servizio igienico di piano primo e ripristino della muratura : **€ 500,00**



- Importo forfetario per la dismissione della veranda nel terrazzino di piano secondo : **€ 600,00**
- Importo forfetario per la realizzazione di balconcino in aggetto e di scala a chiocciola esterna : **€ 3.000,00**
- **Sommano : € 4.100,00**

A completezza degli accertamenti effettuati si precisa che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile ricade nel Perimetro del Centro Storico in Zona Omogenea di tipo "A2": Tessuti urbani di valore storico ambientale; risulta inoltre soggetto a vincolo paesaggistico e per esso possono essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia. Gli interventi devono rispettare la scansione originaria delle bucatore e al ripristino del sistema degli infissi. Gli interventi di demolizione e ricostruzione condotti nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia non possono interessare i fronti degli edifici che si affacciano su strada che vanno ricomposti attraverso il recupero degli elementi di finitura ancora esistenti.

Riepilogando, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, ammontano a:

- SCIA: € 1.200,00
- Nulla Osta Genio Civile : € 600,00
- Opere di ripristino: € 4.100,00
- **SOMMANO : € 5.900,00**

Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base a quanto accertato il piano primo dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **OMISSIS**, mentre il piano secondo, in assenza di contratto di locazione risulta occupato di fatto dal soggetto terzo **OMISSIS**.

Data l'assenza di un regolare contratto di locazione si procede con la determinazione di seguito indicate:

- Quantificazione del canone di locazione:
 - Superficie commerciale piano secondo : mq 20,83
 - Valore unitario locazione : €/mq 6,6
 - Canone di mercato (mensile) : € 137,48
- Indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante: in considerazione delle



circostanze che attengono alla procedura esecutiva, ovvero di una durata ridotta e precaria dell'occupazione, di un eventuale obbligo immediato di rilascio dell'immobile, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, si ritiene opportuno ridurre l'importo mensile del canone di mercato, fissando in € 120,00 l'indennità mensile di occupazione da richiedere al terzo occupante.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni assunte presso il Tribunale di Termini Imerese si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato;

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di un'unità immobiliare semi indipendente l'immobile non risulta soggetto a vincoli di carattere condominiale.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie; l'unità immobiliare risulta gravata da:
 - ipoteca volontaria iscritta ai nn. 964/14009 del 15/03/2013 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;
 - ipoteca legale iscritta ai nn. 7738/25348 del 16/05/2005 a favore di **OMISSIS** Servizio Riscossione Tributi contro **OMISSIS** nella quota di 1/3 di nuda proprietà.
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare non risulta gravata da trascrizioni di pignoramento del bene a parte quella a favore dell'ente procedente ovvero trascrizione di verbale di pignoramento a favore di **OMISSIS** del 03/03/2022 ai nn. 8050/10172;



- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono state rilevate difformità urbanistiche, tuttavia sanabili e il cui costo complessivo, pari ad € 5.900,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre presentare aggiornamento con documentazione Docfa il cui costo, pari ad 600,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile ricade in pieno centro storico, in contesto edilizio ben definito, caratterizzato da costruzioni della stessa epoca ovvero risalenti ai primi anni del 1900. Si precisa tuttavia che l'ubicazione dell'immobile risulta di particolare pregio per la posizione decentrata rispetto al fitto tessuto edilizio e per la vicinanza sia all'elegante Corso



Umberto 1° che ad un giardino pubblico nonché alle prestigiose costruzioni di Villa Trabia e Villa Valguarnera, considerate gioielli dell'architettura barocca in Sicilia (Fig. 11).

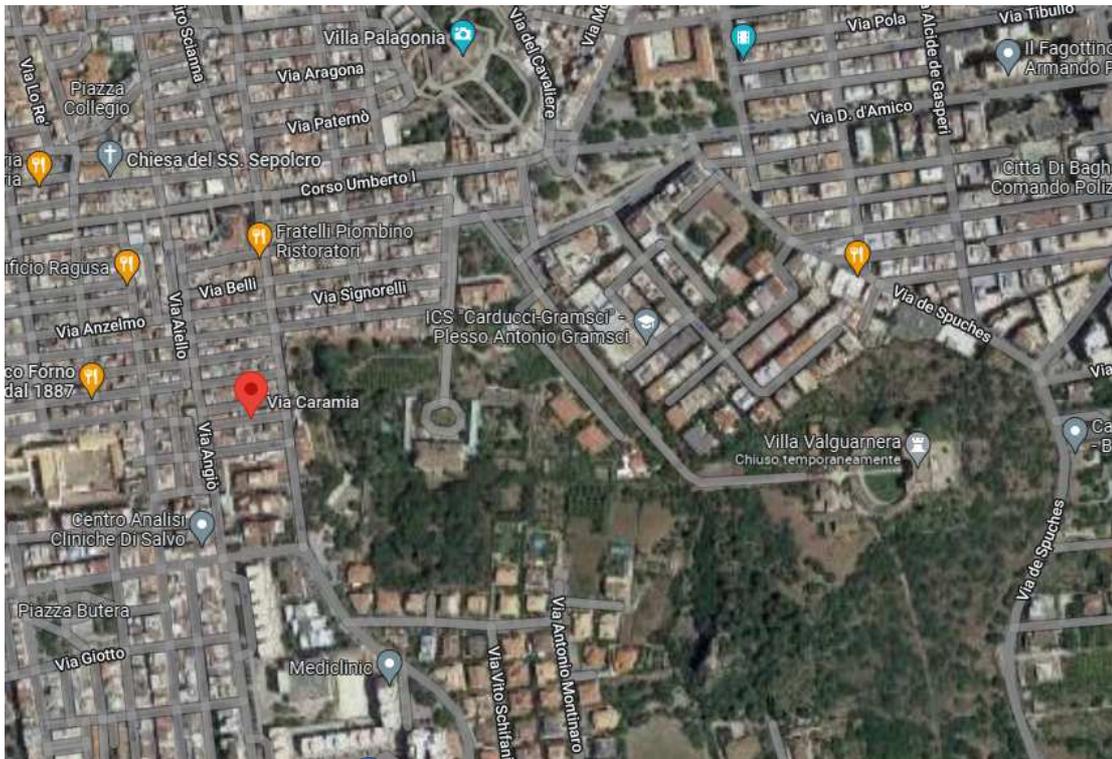


Fig. 11- Ubicazione dell'immobile

Ritenendo il tessuto edilizio del contesto abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al sito Mercato Immobiliare.info.

Si sottolinea che le inserzioni di pubblicità immobiliare rintracciate sul web, proposte da varie agenzie, riportano valori di mercato simili a quelle riportate dalle fonti ufficiali sopracitate.

Tenuto conto del buono stato di conservazione del bene oggetto di stima e della sua felice ubicazione, si è ritenuto opportuno assumere i valori massimi indicati nelle due fonti ed operare su di essi la media aritmetica:



- I valori unitari €/mq max in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni di tipo economico, per stato di conservazione normale, indicati sulla Banca dati dell'**O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate** risultano pari rispettivamente ad **€ 750/mq**;
- I valori unitari €/mq max in riferimento alla tipologia residenziale, indicati sulla Banca dati del **Mercato Immobiliare.info** risultano pari rispettivamente ad **€ 950/mq**;
- Operando la media aritmetica tra i due valori indicati (€ 750 - € 950) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 850/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, basato sulla media aritmetica dei valori massimi indicati nella banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad **€ 850/mq**.

Premesso che non si ritiene opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla superficie commerciale, si riepiloga che in merito agli adeguamenti del valore di stima, verranno detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione edilizio / urbanistica: € 5.900,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 6.650,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 850,00/mq

Superficie commerciale: mq 47,08

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 40.018,00

Costi in detrazione: € 6.650,00

Valore di stima dell'immobile: € 33.368,50

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si ritiene opportuno applicare una percentuale di



ribasso pari al 15%.

Valore di stima dell'immobile: € 33.368,00

Percentuale di ribasso: 15%

PREZZO BASE D'ASTA: € 28.362,00 arrotondati ad € 28.000,00

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base ai certificati di stato civile, rilasciati al Sottoscritto dal Comune di Palermo, gli eseguiti risultano fra loro coniugati in regime di comunione dei beni.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 33.368,00**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 28.000,00**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo li 10/08/2022

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI "A":

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO "B":

- **Verbale delle operazioni peritali**
- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà e Titolo di provenienza**
- **Certificato di stato civile delle parti esegutate**
- **Certificato di residenza soggetto terzo occupante**
- **Certificato di destinazione urbanistica**
- **Autorizzazione edilizia con relazione e grafici**

