
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.,
riunita in data 22/12/2022 alla procedura esecutiva R.G.Es. 109/2014

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI	4
LOTTO UNICO	7
<i>Descrizione</i>	8
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	8
<i>Titolarietà</i>	9
<i>Confini</i>	9
<i>Consistenza</i>	10
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	15
<i>Dati Catastali</i>	17
<i>Stato conservativo</i>	22
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	22
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	22
<i>Stato di occupazione</i>	31
<i>Provenienze Ventennali</i>	32
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	33
<i>Regolarità edilizia</i>	50
STIMA DEL LOTTO UNICO	59
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	62
<i>Lotto Unico</i>	62
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022 DEL R.G.E. (riunita alla procedura R.G.Es. 109/2014)	63
<i>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.260,56</i>	63



INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. +39.347.189.5537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA) – Largo Madonna di Pompei s.n.c.



CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto, inevitabilmente, alla formazione di n°1 lotto unico così composto:

– **Lotto unico:**

- *Bene n°1* – Locale commerciale adibito a bar/pizzeria, al catasto censito ed identificato al Fg. 11, P.Illa 797, di categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe) di 2°cl., consistenza 186 mq, superficie catastale 216 mq, rendita di € 2.439,95, sito in Largo Madonna di Pompei s.n.c., con accesso da piano terra e distribuito su tre livelli fuori terra.

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere *diretta o sintetica* (comparativa) oppure *indiretta o analitica* (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di *fonti dirette* (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e *fonti indirette* (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.



Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il *metodo comparativo monoparametrico*, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la *superficie commerciale o superficie convenzionale* espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il *metodo comparativo multiparametrico*, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il *metodo MCA* (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (*Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.*) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. *Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008*) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (*modello additivo*) o dal prodotto (*modello moltiplicativo*) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.



Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq)

Cm = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA) – Largo Madonna di Pompei s.n.c.

DESCRIZIONE

Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA), in Largo Madonna di Pompei. Nelle immediate vicinanze del centro storico, lungo la SP108, insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale commerciale, attualmente adibito a bar-ristorante-pizzeria, distribuito su 3 livelli fuori terra oltre corte di pertinenza e veranda chiusa. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da modulo di verifica depositato, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

Come riportato nella lettera di trasmissione al Modulo di Verifica depositato, e come riportato nel paragrafo dedicato (Formalità pregiudizievoli), si segnala, tuttavia, che dall'analisi delle risultanze ipocatastali, è presente una Trascrizione del 29/01/2015 nn°3668/2894 che riporta gli stessi soggetti a favore e contro e gli stessi immobili oggetto della Trascrizione del 19/06/2015 nn°23219/17936 (successiva di 5 mesi rispetto alla precedente) che ha dato adito al procedimento esecutivo R.G.Es. 97/2015, iscritto a ruolo in data 10/06/2015 dichiarato estinto da questo Spett.le Tribunale in data 18/05/2018 con Provvedimento del 17/05/2018. Da un primo controllo non risultano ulteriori procedimenti esecutivi avviati presso questo Spett.le Tribunale. Tuttavia sarà avviata, di concerto con il custode nominato, ulteriore e approfondita ricerca per verificare l'esistenza di eventuali procedimenti esecutivi avviati dalla Trascrizione del 29/01/2015 nn°3668/2894.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Giuliana, giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 16/10/2023 Prot. n°0007050, la Sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 08/04/1989 con il Sig. **** Omissis ****. Non risultano annotazioni a margine del certificato relativi al regime patrimoniale, da cui si deduce che i coniugi hanno optato per il regime della comunione dei beni. L'immobile oggetto di analisi è stato edificato dal soggetto esecutato su terreni (P.Ile 461 e 671) pervenuti allo stesso giusta Atto di Donazione del 15/06/1995 Rep. 45156 Rac. 13221. Tuttavia, il bene acquisito successivamente al matrimonio per effetto di donazione rimane un bene personale del donatario non rientrando nel regime patrimoniale della comunione dei beni.

CONFINI

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. 11, P.Ila 797) confina:

- a nord con la p.Ila 340 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, sommaccheto di 2° cl., avente superficie pari a 106 mq e intestato a **** Omissis **** e **** Omissis ****)
- a est, oltre il terrapieno, con le p.Ile 374 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, seminativo di 3° cl., avente superficie pari a 282 mq e intestato a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) e 467 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, seminativo di 3° cl, avente superficie pari a 16 mq e intestato a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a sud con parcheggio e strada pubblica (Largo Madonna di Pompei);
- a ovest con le p.Ile 460 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, sommaccheto di 2° cl., avente superficie pari a 102 mq e intestato a **** Omissis ****) e 807 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°7 subalterni - locale commerciale, magazzino, in corso di costruzione, lastrico solare e beni comuni non censibili, intestati a **** Omissis ****).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra - Locali avente funzione principale	71,10 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,40 m	Terra
Piano Terra - Locali accessori a servizio diretto	14,60 mq	22,20 mq	0,5	11,10 mq	3,40 m	Terra
Piano Terra - Area scoperta di pertinenza esclusiva	46,50 mq	52,80 mq	0,2	10,60 mq	3,40 m	Terra
Piano Terra - Veranda chiusa	46,20 mq	50,00 mq	0,1	5,00 mq	3,40 m	Terra
Piano Primo - Locali avente funzione principale	70,80 mq	81,40 mq	1	81,40 mq	3,20 m	Primo
Piano Primo - Locali accessori a servizio diretto	8,70 mq	13,10 mq	0,5	6,60 mq	3,20 m	Primo
Piano Secondo - Locali avente funzione principale	37,80 mq	45,40 mq	1	45,40 mq	3,20 m	Secondo
Piano Secondo - Locali accessori a servizio diretto	8,20 mq	14,50 mq	0,5	7,30 mq	3,20 m	Secondo
Piano Secondo - Terrazza aperta	48,90 mq	53,10 mq	0,1	5,30 mq	3,20 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				254,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				254,70 mq		

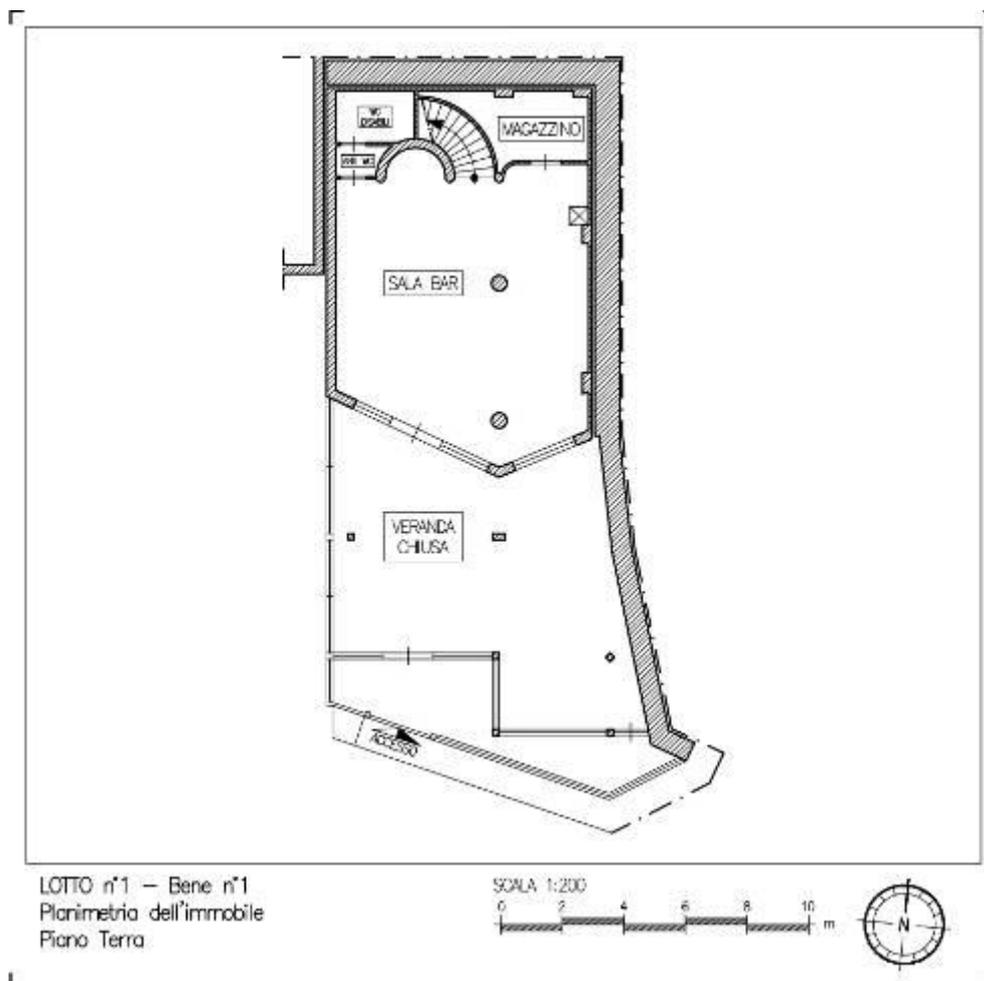
Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del *"Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*. Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)"* colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel *"Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard"* per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

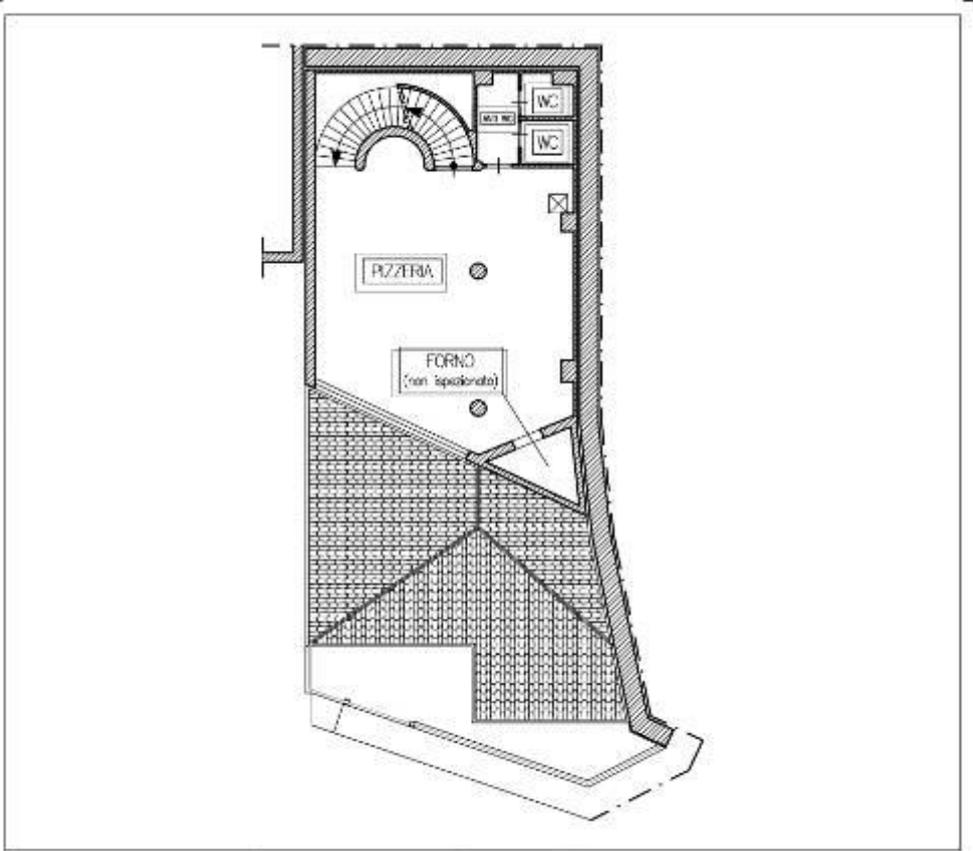
La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi, dei pilastri e della mobilia e attrezzature presenti all'interno dei locali avente funzione principale (banconi, frigoriferi, espositori, ecc.).



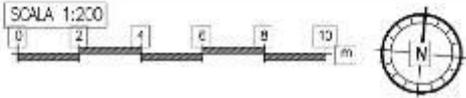
La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo T - Unità immobiliari a destinazione terziaria, T/1 - Negozi e locali assimilabili) è data dalla somma:

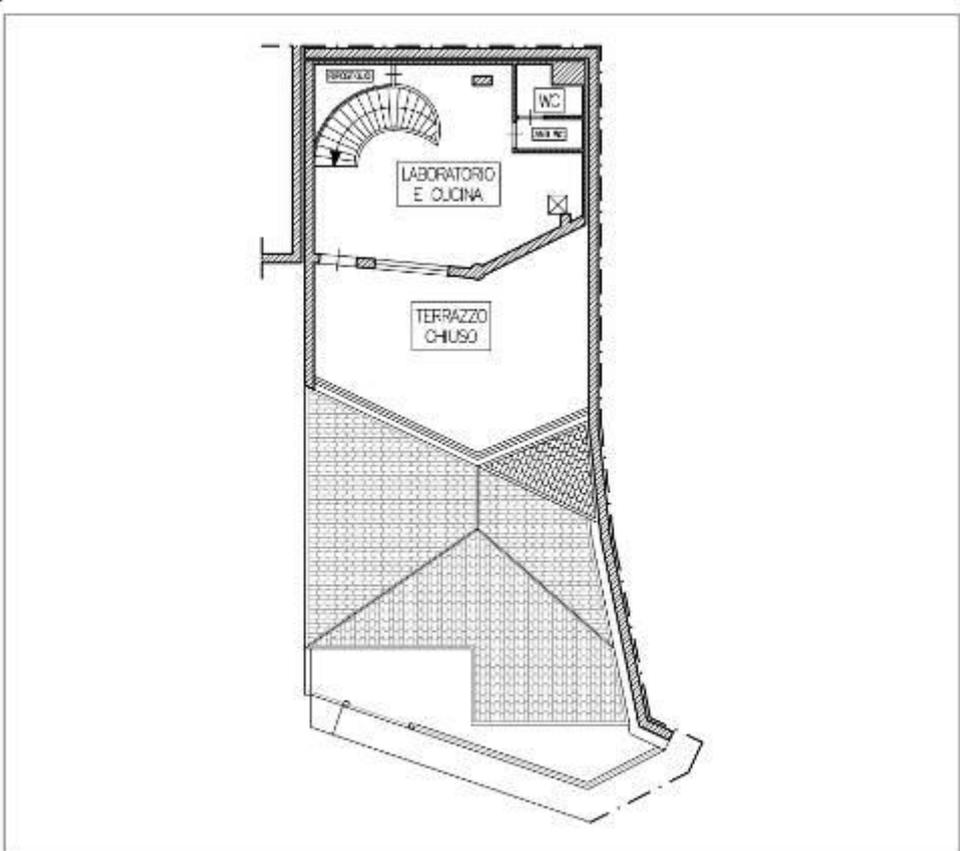
- A) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 100%;
- B) della superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 50%;
- C) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;
- D) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 20%.



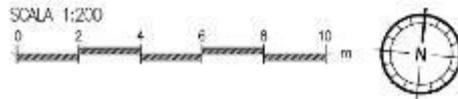


LOTTO n°1 – Bene n°1
Planimetria dell'immobile
Piano Primo





LOTTO n°1 – Bene n°1
Planimetria dell'immobile
Piano Secondo



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°1

PIANO TERRA

SC – Superficie Commerciale	108,7 m ²
composta da:	
100% – Locali avente funzione principale	82,0 m ²
50% – Locali accessori a servizio diretto (totale 22,2 m ²).....	11,1 m ²
20% – Area scoperta di pertinenza esclusiva (totale 52,8 m ²)	10,6 m ²
10% – Veranda chiusa (totale 50,0 m ²)	5,0 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	176,4 m ²
composta da:	
Locali avente funzione principale	71,1 m ²
Locali accessori a servizio diretto	14,6 m ²
Area scoperta di pertinenza esclusiva	46,5 m ²
Veranda chiusa	46,2 m ²

PIANO PRIMO

SC – Superficie Commerciale	88,0 m ²
composta da:	
100% – Locali avente funzione principale	81,4 m ²
50% – Locali accessori a servizio diretto (totale 13,1 m ²).....	6,6 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	79,5 m ²
composta da:	
Locali avente funzione principale	70,8 m ²
Locali accessori a servizio diretto	8,7 m ²

PIANO SECONDO

SC – Superficie Commerciale	58,0 m ²
composta da:	
100% – Locali avente funzione principale	45,4 m ²
50% – Locali accessori a servizio diretto (totale 14,5 m ²).....	7,3 m ²
10% – Terrazza (totale 53,1 m ²)	5,3 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	94,9 m ²
composta da:	
Locali avente funzione principale	37,8 m ²
Locali accessori a servizio diretto	8,2 m ²
Terrazza	48,9 m ²

TOTALE DELLE SUPERFICI BENE n°1

SC – Superficie Commerciale	251,7 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	352,8 m ²

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Il vano scala è computato una sola volta;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza, vista la particolare situazione meglio specificata nel paragrafo Regolarità Edilizia, è stato determinato tenendo in considerazione la situazione assentita e assentibile per la regolarizzazione delle opere illegittime e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD. **La superficie commerciale dell'immobile è pari a 254,7 mq.**



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 14/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 340 Qualità Sommaccheto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 46 Reddito dominicale € 1,18 Reddito agrario € 0,18
Dal 08/03/1988 al 21/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 461 Qualità Sommaccheto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 72 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,01
Dal 14/03/1991 al 21/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 671 Qualità Sommaccheto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 40 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,02
Dal 21/07/1998 al 21/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 797 Qualità Sommaccheto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 12 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,03
Dal 21/07/1998 al 12/10/2023	PARTICELLA SOPPRESSA	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 797 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 21/07/1998 al 13/10/2023	PARTICELLA SOPPRESSA	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 461 Qualità SOPPRESSO Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 21/07/1998 al 13/10/2023	PARTICELLA SOPPRESSA	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 671 Qualità SOPPRESSO Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 10/09/1998 al 02/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 797 Categoria F3 Piano T-1-2



Dal 02/06/1999 al 23/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 797 Categoria C1 Cl.2, Cons. 186 mq Rendita € 2.439,95 Piano T-1-2
Dal 23/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 797 Categoria C1 Cl.2, Cons. 186 mq Rendita € 2.439,95 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 15/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 797 Categoria C1 Cl.2, Cons. 186 mq Superficie catastale 308 mq Rendita € 2.439,95 Piano T-1-2
Dal 15/11/2018 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 797 Categoria C1 Cl.2, Cons. 186 mq Superficie catastale 216 mq Rendita € 2.439,95 Piano T-1-2

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data del 14/03/1991 corrisponde alla data del frazionamento che ha generato la P.IIa 671 (su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento) dall'originaria P.IIa 340 (Frazionamento n°985);
- la data del 21/07/1998 corrisponde alla data della VARIAZIONE GEOMETRICA che ha unito le p.IIe 461 e 671 generando la p.IIa 797 e alla data del TIPO MAPPALE (n°35945.1/1998) che ha migrato la p.IIa dal catasto terreni al catasto fabbricati;
- la data del 10/09/1998 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (n°E02519.1/1998) dell'immobile al Catasto Fabbricati;
- la data del 02/06/1999 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Ultimazione di fabbricato urbano n°H01467.1/1999);
- la data del 23/06/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA;
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 15/11/2018 corrisponde alla data della VARIAZIONE Prot. PA0216290 (Aggiornamento planimetrico n°59833.1/2018);



- le date del 12/10/2023 e del 13/10/2023 corrispondono alle date in cui sono state effettuate le visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	797			C1	2	186 mq	216 mq	2439,95 €	T-1-2		

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In primo luogo si segnala che, sovrapponendo la planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto, si evince un evidente sconfinamento dell'immobile oggetto di pignoramento nel confine sud. Lo scrivente, visti comunque i diversi atti autorizzatori comunali, ritiene sia un problema di allineamento mappe al catasto, di semplice regolarizzazione. Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima dei costi per la regolarizzazione catastale.

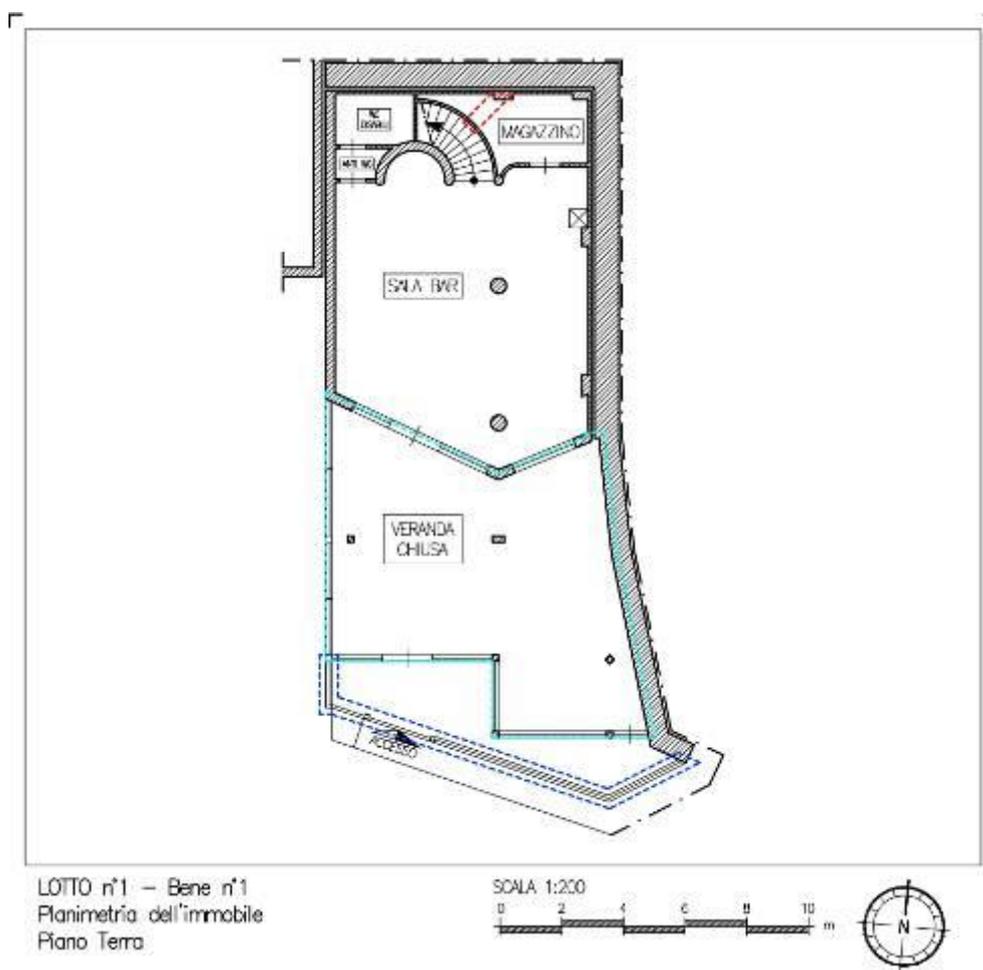
Dalle risultanze catastali e dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di

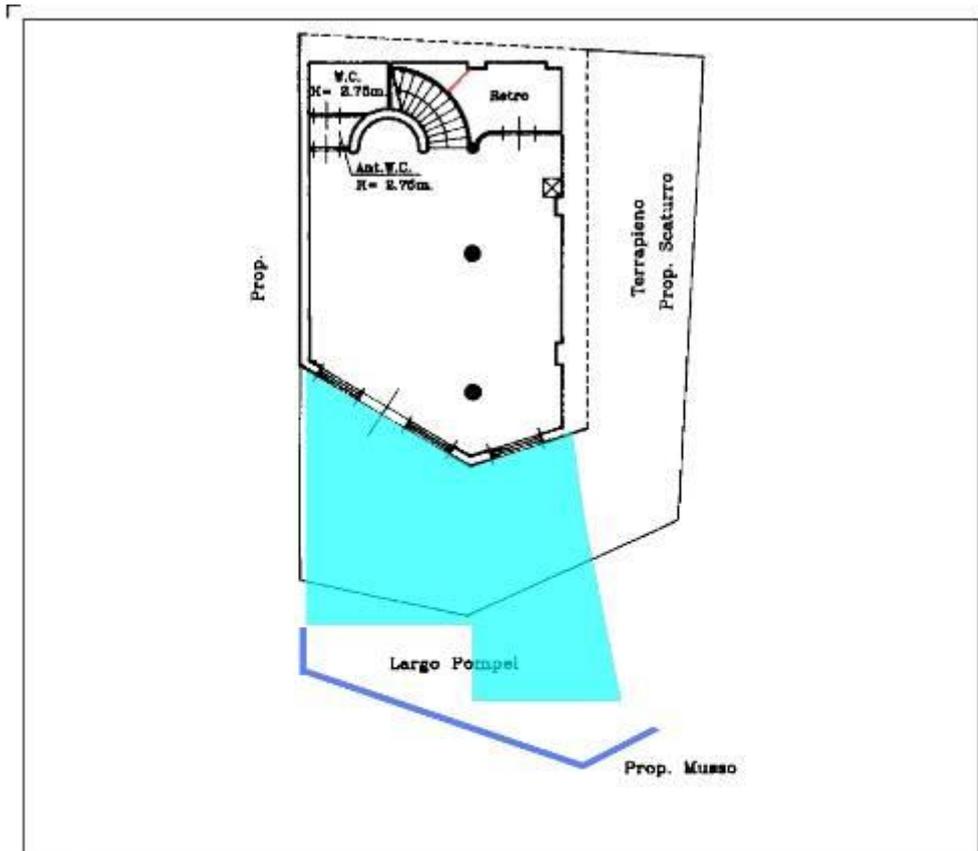


pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al catasto sono:

- 1) Al piano terra:
 - Mancanza della tettoia e relativa chiusura;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Al piano primo:
 - Modifica del prospetto con la chiusura del vano finestra e contestuale realizzazione del forno;
- 3) Al secondo piano:
 - Mancanza della tettoia e relativa chiusura del terrazzo;
 - Difformità strutturali consistenti nell'inesistenza del pilastro riportato nella planimetria catastale.





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Situazione Assentita al Catasto
 Piano Terra

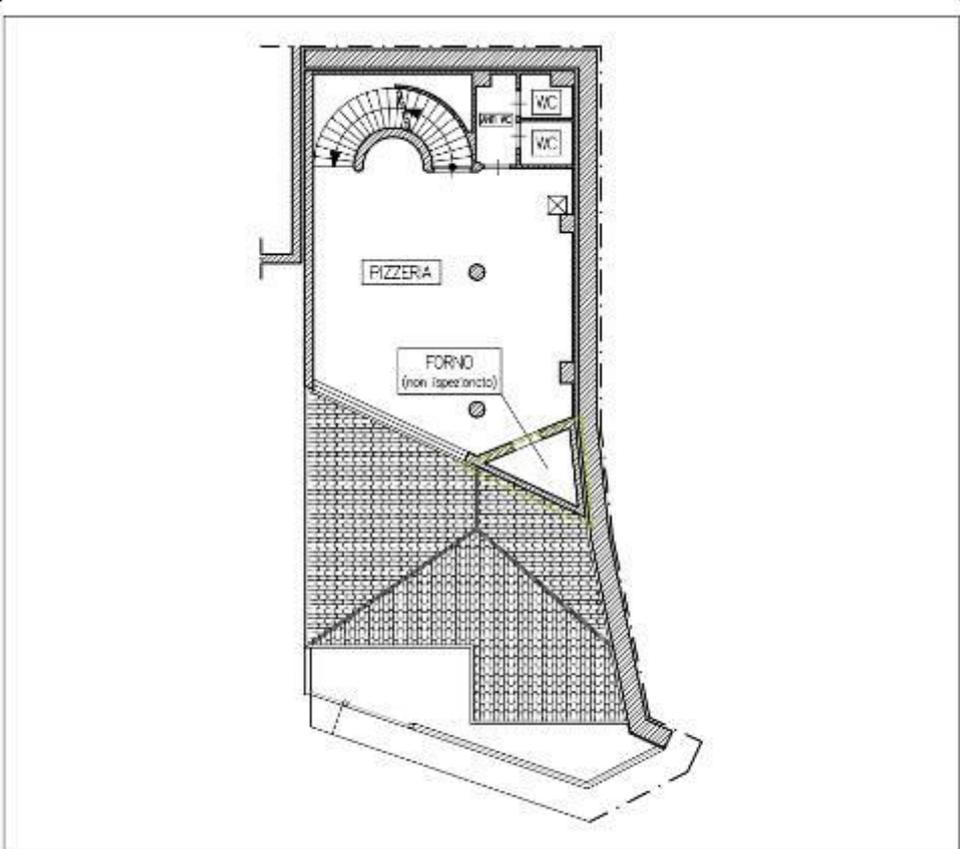
SCALA 1:200



DIFFERMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFERMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

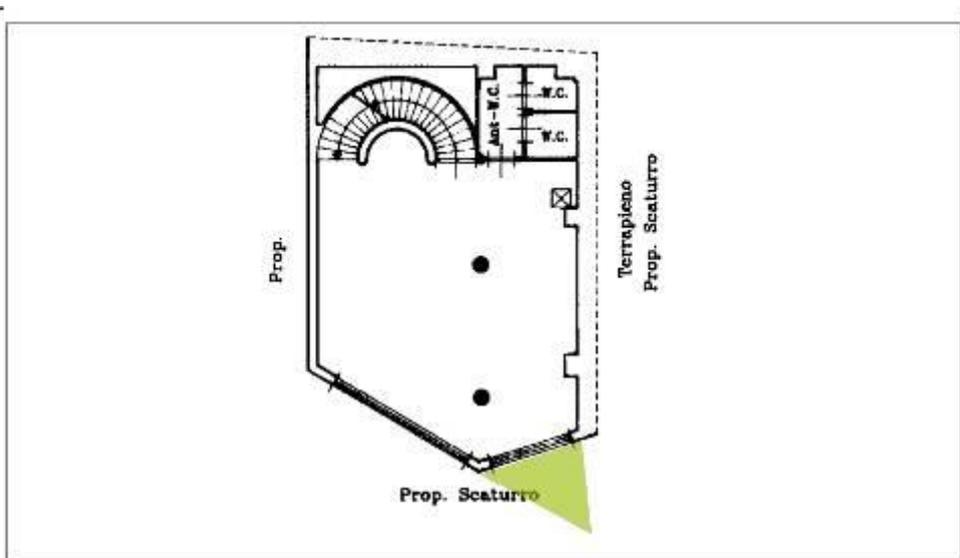
-  Chiusura veranda piano terra con infissi apribili e non
-  Recinzione piano terra: muretto e installazione inferriata
-  Diversa distribuzione degli spazi interni





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Primo

SCALA 1:200



LOTTO n°1 – Bene n°1
 Situazione Assentita al Catasto
 Piano Primo

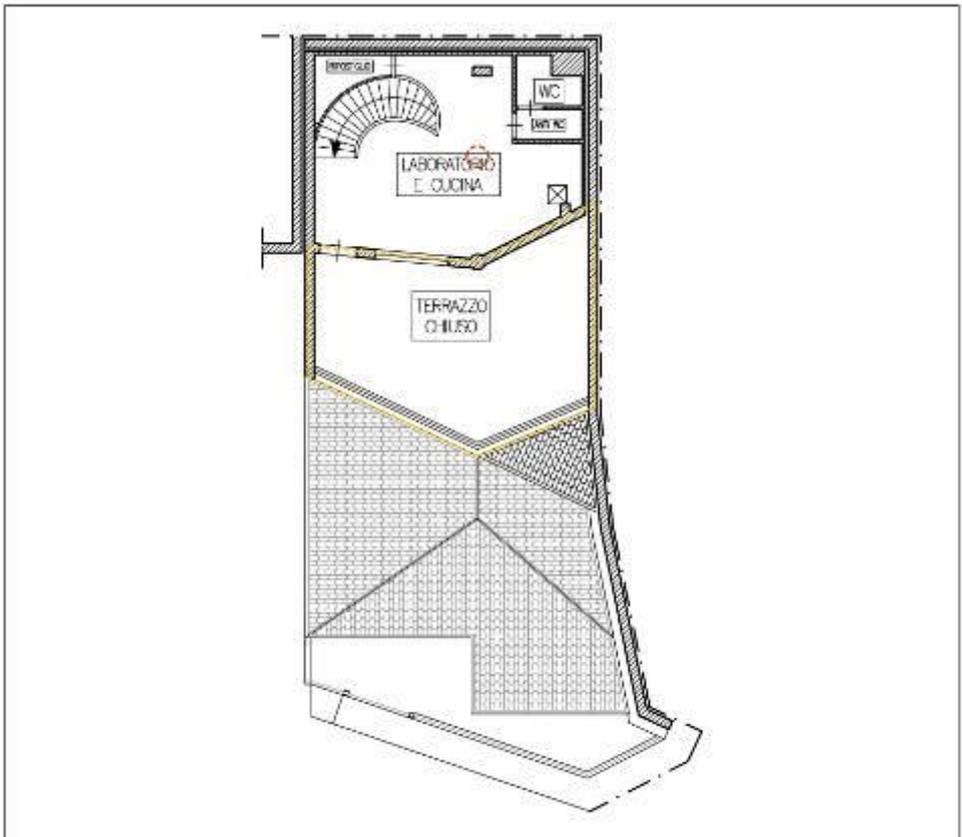
SCALA 1:200



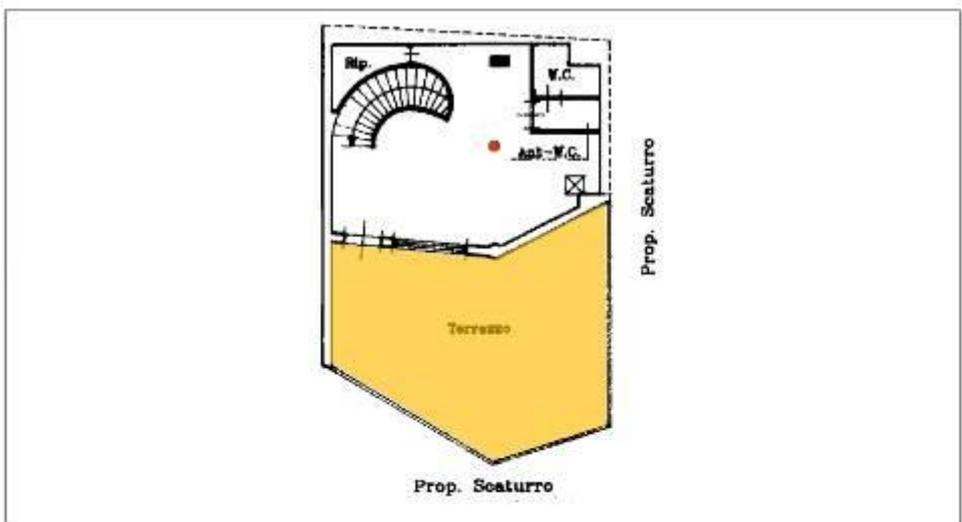
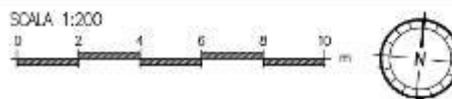
DIFFERITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFERITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

Modifica di prospetto: realizzazione forno e chiusura vano finestra

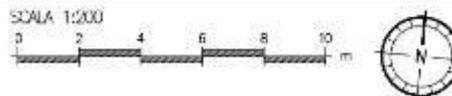




LOTTO n°1 – Bene n°1
 Perimetria dell'immobile
 Piano Secondo



LOTTO n°1 – Bene n°1
 Situazione Assentita al Catasto
 Piano Secondo



DIFFERMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFERMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

- Chiusura terrazza con infissi
- Differmità strutturali: inesistenza pilastro da progetto



Come esplicitato nel paragrafo dedicato "Regolarità Edilizia" tali difformità non sono assentite al Comune.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € **1.000,00** gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in questione e per la rettifica dell'intestazione della p.la oggetto di pignoramento.

Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia, obbligo dello scrivente, è quello di sottolineare come la presenza di arredi fissi (banconi, espositori, piani di lavoro) e controsoffitti rendevano impossibile una ispezione totale di tutti i paramenti murari dell'involucro interno dell'immobile ispezionato. Inoltre si evidenziano evidenti degradi da umidità nelle pareti del servizio igienico del piano terra dovuti a umidità di risalita o proveniente dall'intercapedine/giunto tecnico (solo presunta in quanto non ispezionabile, ma presente negli elaborati di progetto reperiti dallo scrivente) aderente al muro di contenimento posto a nord del suddetto servizio igienico. Non si escludono ulteriori degradi della stessa natura nella parete est del piano terra, al momento del sopralluogo non ispezionabile in quanto rivestito da espositori fissi in legno e vetro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Giuliana (PA), in Largo Madonna di Pompei. Nelle immediate vicinanze del centro storico di Giuliana, l'immobile, dichiarato agibile nel luglio 1999, consiste in un in un versatile locale commerciale, attualmente adibito a bar-ristorante-pizzeria, distribuito su 3 livelli fuori terra oltre corte di pertinenza e veranda chiusa. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.



La struttura portante del fabbricato è costituita da un sistema intelaiato in travi e pilastri a maglia chiusa in calcestruzzo armato. La parte nord del fabbricato, interrata, è stata anticipata da un muro di contenimento in c.a..

I solai, aventi spessore grezzo di totale di 25 cm, sono stati realizzati in calcestruzzo armato misti a laterizi. La scala elicoidale di collegamento è del tipo a sbalzo da una parete semicircolare in calcestruzzo armato.

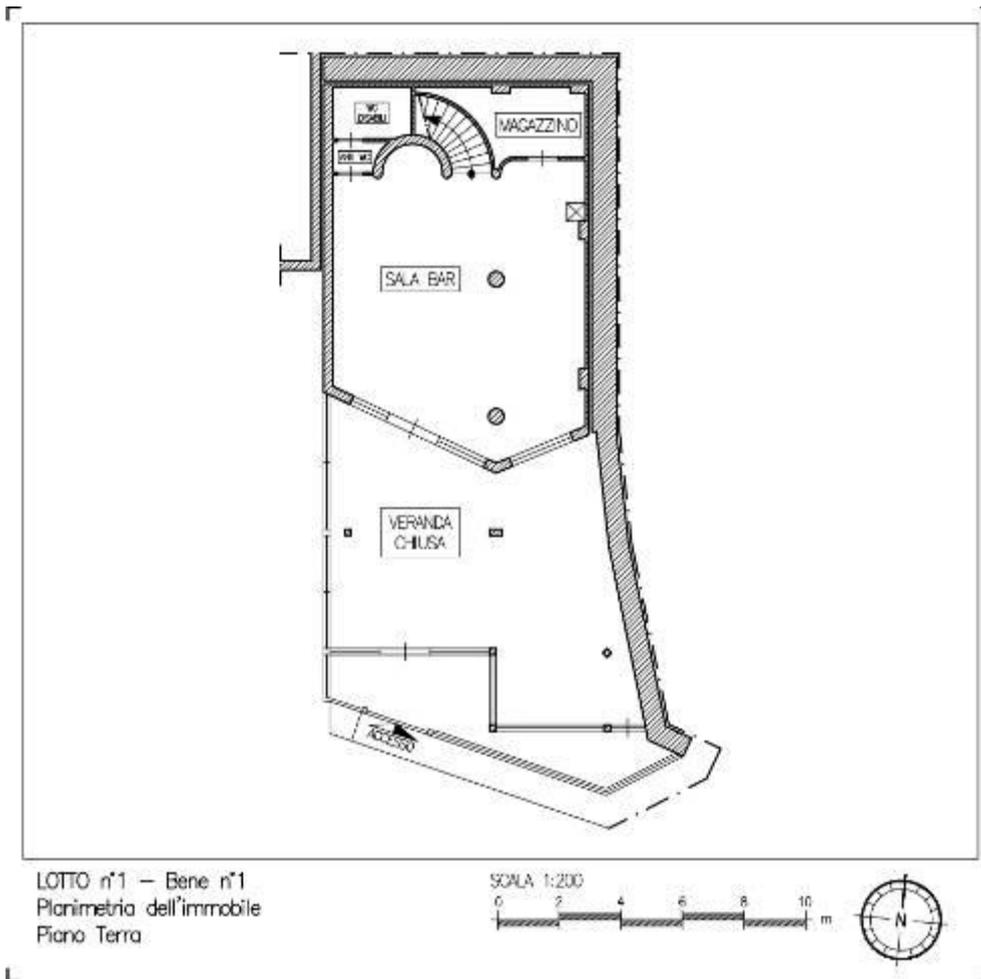
I paramenti murari esterni ed interni sono finiti con tutti gli strati funzionali di intonaco del tipo civile e tinteggiati con colori neutri e tenui. Gli infissi esterni (del piano primo e delle verande chiuse) sono in pvc e permettono una adeguata aeroilluminazione all'interno. I pavimenti e i rivestimenti delle pareti dei locali igienici e della cucina/laboratorio del piano secondo sono di buona fattura e dall'aspetto gradevole e moderno, funzionali per la specifica destinazione d'uso in cui sono stati posati. L'immobile è completato da una copertura a falde inclinate (al piano secondo e da una tettoia al piano terra).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a bar/ristorante/pizzeria distribuito su tre livelli fuori terra.

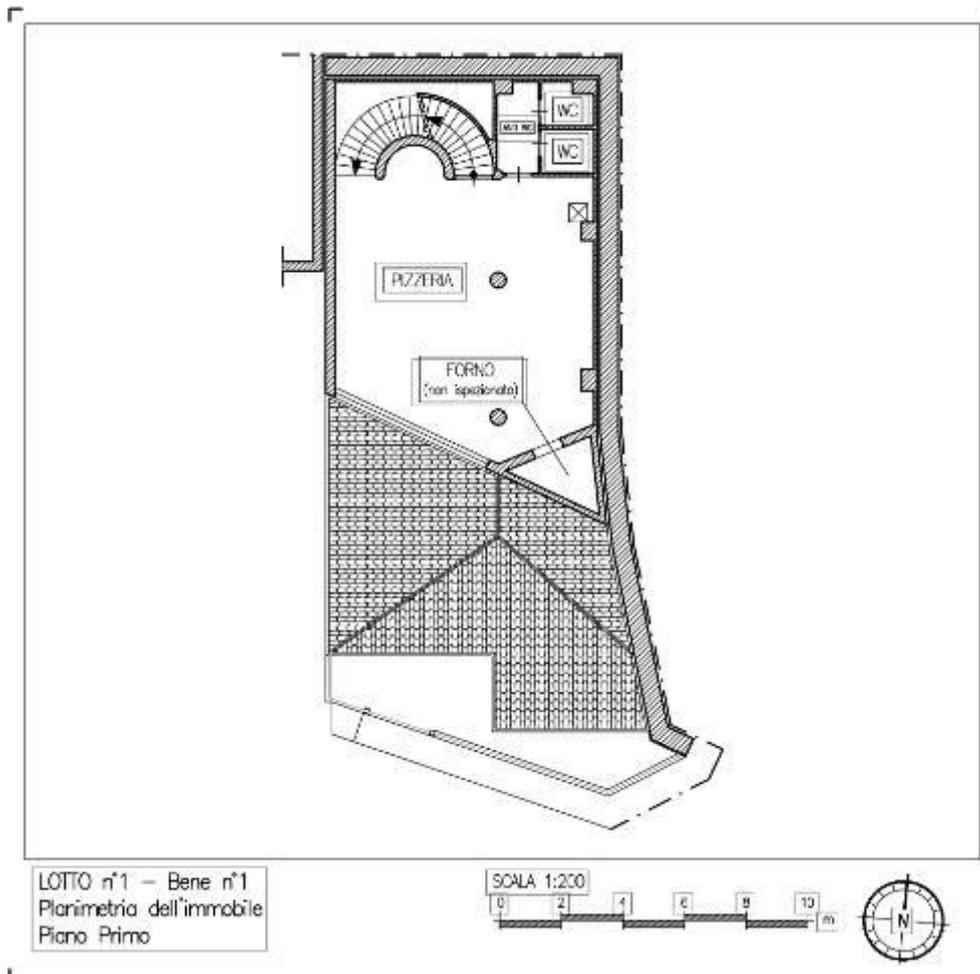
Dall'asse stradale, attraverso un cancello metallico, si accede prima ad una piccola corte di pertinenza aperta, poi attraverso un infisso in pvc alla veranda coperta chiusa arredata al momento del sopralluogo con tavoli e sedie per il servizio ai clienti. La veranda chiusa è collegata direttamente al piano terra con il locale bar, un ampio vano arretrato con bancone, espositori e gelateria nel fianco est, la zona della cassa nel fianco nord e un area delimitata da pannelli verticali in metallo e vetro satinato (per inibire la vista dall'esterno) adibita a zona slot. Sul fianco nord è presente un piccolo retrobottega (adibito a magazzino e locale tecnico), alla destra della cassa, e un servizio igienico dotato di antibagno dimensionato per l'accessibilità dei soggetti disabili, alla sinistra della cassa.





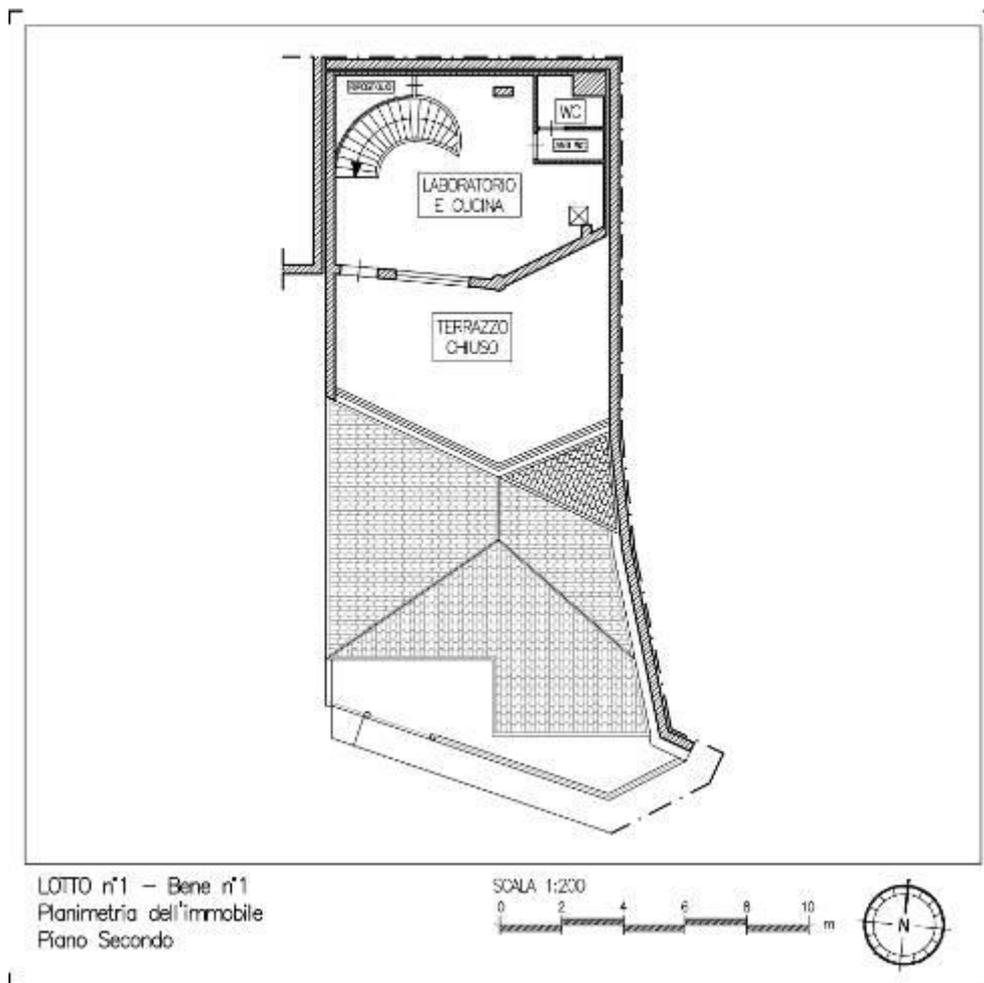
Percorrendo la scala elicoidale si raggiunge il primo piano, un grande vano dotato di piano di lavoro e forno a legna adibito a zona ristorazione. Sul fianco nord, alla destra del vano scala, insistono i servizi igienici del piano, dotata di antibagno e due w.c. distinti e separati.





Continuando a percorrere la scala elicoidale, si raggiunge infine il secondo piano del locale, anch'esso un grande vano dotato di piani di lavori, fuochi, celle frigorifere e cappe aspiranti, adibito a cucina e laboratorio culinario. In aderenza alla scala, sul fianco nord e delimitato da infissi in pvc, insiste un piccolo ripostiglio. Sul fianco nord-est sono posizionati i servizi igienici, composti da un antibagno (adibito anche a spogliatoio) e un w.c.. Il secondo piano è dotato di una terrazza chiusa, con affaccio diretto sulla copertura del piano terra, adibito al momento del sopralluogo a magazzino e locale di deposito.





IMPIANTI

L'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico a norma e acqua (in adduzione e scarico) completamente sottotraccia mentre risulta privo di impianto di riscaldamento, gas e caldaia. La fornitura dell'acqua avviene da acquedotto comunale. Lo scarico delle acque avviene direttamente nella pubblica fognatura. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da due boiler elettrici, il primo posto al piano terra a servizio del w.c. e del bancone del bari e il secondo nel locale cucina/laboratorio culinario a servizio anche del locale igienico del piano primo. Sulla copertura del secondo piano è inoltre presente una riserva idrica di 2.000 litri.

L'immobile è dotato di sistema di impianto di climatizzazione, composto da 4 motori esterni e 3 split interni (di cui 1 al piano terra nel locale bar e 2 al primo piano nel locale pizzeria). Da informazioni assunte durante le attività di sopralluogo è emerso che la predisposizione del 4° split interno (anch'esso al piano terra a servizio del locale bar) è stato eliminato per motivi logistici.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in ottime condizioni manutentive e buone condizioni strutturali, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari e risulta ad oggi agibile e consono all'attività per cui è stato progettato e realizzato.



RILIEVO FOTOGRAFICO BENE N° 1

IMG 1_Prospetto Sud



IMG 2_Ovest interno



IMG 3_Prospetto Ovest



IMG 4_Prospetto Ovest



IMG 5_Veranda chiusa



IMG 7_Veranda chiusa



IMG 9_Locale bar



IMG 12_Locale bar



IMG 15_Magazzino e locale tecnico



IMG 17_WC



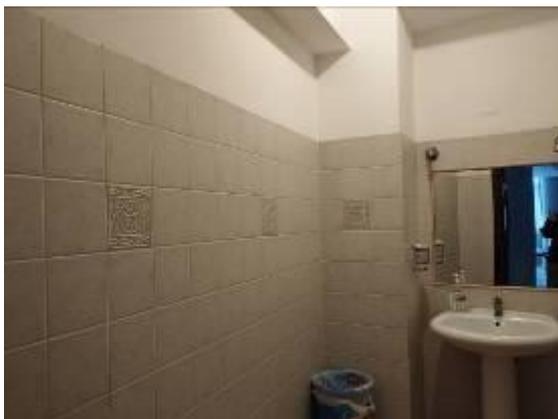
IMG 19_Locale pizzeria



IMG 20_Locale pizzeria



IMG 23_Antibagno



IMG 24_Antibagno



IMG 25_W.C.



IMG 26_W.C.



IMG 29_Locale cucina e laboratorio



IMG 30_Locale cucina e laboratorio



IMG 31_Locale cucina e laboratorio



IMG 32_Locale cucina e laboratorio



IMG 33_Locale cucina e laboratorio



IMG 34_Ripostiglio



IMG 38_Terrazza chiusa



IMG 40_Terrazza chiusa



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2015
- Scadenza contratto: 30/04/2021
- Scadenza disdetta: 30/10/2020

CANONI DI LOCAZIONE

- Canone mensile: € 700,00
- Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 700,00

L'immobile è di proprietà esclusiva di **** Omissis ****.

In data 27/04/2015 la suddetta proprietaria stipulava Contratto di Locazione Commerciale registrato all'*Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Palermo 2* in data 04/05/2015 al n°3741-3T.

La locatrice e la conduttrice convenivano al punto 4) del contratto che la locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal 01/05/2015 e termine al 30/04/2021, con rinnovo automatico di ulteriori anni 6 in caso di mancata disdetta delle parti (con preavviso di 6 mesi dalla parte conduttrice e con preavviso di 12 mesi dalla parte locatrice). Entro il termine della scadenza del 30/04/2021 le parti non hanno avviato procedura di disdetta, di conseguenza il Contratto di Locazione Commerciale in precedenza esplicitato si intende automaticamente rinnovato di ulteriori 6 anni dal precedente termine di scadenza e valido fino al 30/04/2027. **La parti concordavano un corrispettivo della locazione pari a € 8.400,00 annue, pari a 12 rate mensili da pagarsi entro il 10 di ogni mese di importo di € 700,00.**

L'immobile risulta quindi occupato dalla **** Omissis **** con Contratto di Locazione Commerciale opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento.

Dall'analisi dei valori locatari degli immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di procedura, desunto da fonti dirette (agenzie immobiliari, anche online, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), emerso che il prezzo di locazione annuale dell'immobile pignorato non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Nella zona in questione infatti il valore di locazione oscilla:

- tra **2,3 €/mq e 3,5 €/mq per mese** (*Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare*);
- tra **2,09 e 3,28 €/mq per mese** (*Valori Borsino Immobiliare*).

L'immobile pignorato è attualmente locato a € 700,00. La superficie commerciale dell'immobile, desunta dall'analisi delle consistenze, è pari a 254,70 mq (superficie commerciale). **Di conseguenza attualmente l'immobile è locato a 2,75 €/mq al mese e quindi in linea con l'offerta locativa della zona.**



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1985 al 15/06/1995	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea Sorrentino	12/12/1985	15371	5032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	01/01/1986	8	146		
Dal 15/06/1995	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea Sorrentino	15/06/1995	45156	13221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/07/1995	25986	19575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Corleone	03/07/1995	441	IV		

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.

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato dal soggetto esecutato sul lotto di terreno identificato e censito al Catasto Terreni di Giuliana al Fg. 11, P.IIe 461 e 671, che risultano essere oggetto dei due atti in precedenza esplicitati.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 13/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

– **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Palermo il 11/03/2000

Reg. gen. 8951 - Reg. part. 1386

Importo: Lire 300.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: Lire 150.000.000,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Notaio Dott. Francesco Raso

Data: 01/03/2000

N° repertorio: 19939

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato: Il mutuo avrà la durata di anni 10 e dovrà essere estinto mediante il pagamento di numero 120 rate costanti mensili posticipate di lire 1.703.220 ciascuna, salvo le variazioni di cui al contratto di mutuo, comprensive di parte del capitale e degli interessi a scalare convenuti, quali rate la mutuataria **** Omissis **** si obbliga, per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di corrispondere alla mutuante **** Omissis **** alla fine di ogni mese per tutta la durata del mutuo, cominciando a fare il primo versamento al 30 aprile 2000, e così di seguito di mensilità in mensilità fino alla scadenza dell'ultima rata. Procedendo l'ammortamento della presente operazione dal giorno 31 marzo 2000, la parte mutuataria si obbliga di corrispondere alla banca alla fine del mese solare in corso, gli interessi di preammortamento sulla somma mutuata, da oggi al 31 marzo 2000 al tasso del 6,50%. la parte mutuataria riconosce e accetta espressamente la pattuizione di che trattasi e si obbliga di addivenire a tutto quanto consequenzialmente necessario ivi compresa ove occorra la stipulazione di atti integrativi.

– **Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73**

Iscritto a Palermo il 13/12/2004

Reg. gen. 61136 - Reg. part. 17192

Importo: € 21.067,48

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.533,74

Rogante: Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi

Data: 25/10/2004



N° repertorio: 129482

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato: Richiesta di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

– **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Palermo il 26/04/2006

Reg. gen. 26460 - Reg. part. 10051

Importo: € 460.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 230.000,00

Interessi: € 230.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Notai Dott. Francesco Di Natale

Data: 13/04/2006

N° repertorio: 12170

N° raccolta: 6108

Note: L'iscrizione ha come oggetto, oltre al bene oggetto di analisi e di stima, anche altri compendi immobiliari (n°14 terreni siti nello stesso Comune ma estranei all'incarico ricevuto dallo scrivente) intestati a soggetti terzi.

Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato: Sulla somma di denaro mutuata la parte mutuataria si è obbligata a corrispondere alla banca mutuante l'interesse in ragione di un tasso annuo indicizzato al seguente parametro:

- tasso ufficiale di riferimento (t.u.r.) più 2 (due) punti percentuali.

L'indicatore sintetico di costo (isc) calcolato conformemente alla disciplina sul tasso effettivo annuo globale (taeg) ai sensi dell'art.122 del t.u. e relative disposizioni di attuazione, sulla base del tasso annuo per come sopra determinato è pari al 4,620% (quattro virgola seicentoventi per cento). La parte mutuataria si è obbligata inoltre a corrispondere alla banca, su tutte le somme non pagate alle rispettive scadenze, a decorrere dal giorno della scadenza fino a quello dell'effettivo pagamento, l'interesse di mora nella misura del tasso contrattuale corrente, come sopra determinato, aumentato di 2 (due) punti percentuali. su detti interessi non è stata consentita la capitalizzazione periodica. La tabella della quale risultano le tariffe relative agli oneri e condizioni di natura economica della parte mutuataria in dipendenza dell'atto, sottoscritta dalle parti e dal notaio che è stata allegata all'atto sotto la lettera "b", formandone parte integrante e sostanziale. La parte mutuataria ha accordato specificatamente alla banca la facoltà di modificare il tasso di interesse così come ogni altro prezzo e condizione economica che regolano il mutuo, rispettando, in caso di variazione in senso sfavorevole al cliente, la disposizioni relative alla trasparenza bancaria. entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di dette modifiche la parte mutuataria avrà diritto di recedere dal contratto



a termini di legge. La parte mutuataria si è obbligata per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a restituire alla banca mutuante la somma ricevuta nel termine di anni 20 (venti) mediante il pagamento di numero 240 (duecentoquaranta) rate mensili costanti posticipate dell'importo di euro 1.455,10 (millequattrocentocinquantacinque virgola dieci) ciascuna, tutte comprensive di quota capitale e quota interessi, calcolati questi ultimi al tasso fissato a norma dell'art.1, attualmente del 4,50% (quattro virgola cinquanta per cento) in ragione d'anno; quali rate la parte mutuataria si è obbligata, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di corrispondere alla mutuante **** Omissis **** l'ultimo giorno di ciascun mese per tutta la durata del mutuo, cominciando a fare il primo versamento al trentuno maggio duemilasei (31.05.2006) e così di seguito di mese in mese fino alla scadenza dell'ultima rata, senza bisogno di particolare richiesta, dovendo la parte mutuataria stessa intendersi costituita in mora, a tutti gli effetti di legge, per il solo fatto della scadenza del termine convenuto per ciascun pagamento. per il periodo dalla data di svincolo al trenta aprile duemilasei (30.04.2006) saranno dovuti gli interessi di preammortamento allo stesso tasso annuale del 4,5% (quattro virgola cinque per cento) che la parte mutuataria o i suoi aventi causa pagherà in data trenta aprile duemilasei (30.04.2006). La parte mutuataria ha riconosciuto e accettato espressamente la pattuizione di che trattasi e si è obbligata di addivenire a tutto quanto conseguenzialmente necessario ivi compreso ove occorra la stipulazione di atti integrativi.

Descrizione dell'immobile oggetto di ipoteca:

- immobile di proprietà della **** Omissis ****:
 - fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in giuliana nella Piazza Madonna di Pompei snc, costituito da:
 - un piano terra adibito a bar con annesso w.c. per portatori di handicap, occupante la superficie di metri quadrati 80 (ottanta) circa;
 - da un primo piano adibito a ristorante-pizzeria con annessi servizi igienici ed occupante la superficie di metri quadrati 80 (ottanta) circa;
 - da un secondo piano composto da un vano adibito a laboratorio per una superficie di metri quadrati 30 (trenta) circa nonché da terrazzo coperto per una superficie metri quadrati 50 (cinquanta) circa.

L'intero fabbricato nel suo insieme confina: con proprietà di **** Omissis ****, con proprietà di **** Omissis **** e con la Piazza Madonna di Pompei. Distinto al catasto fabbricati del comune di Giuliana al foglio 11, particella 797, Piazza Madonna di Pompei snc, piano terra, primo e secondo, categoria c/1, classe 2, mq.286, r.c. euro 2.439,95;
- immobile di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****:
 - fondo rustico sito in Giuliana nella contrada "Cosenza" esteso ettari cinque, are ottantadue e centiaresessantadue (ha.05.82.62) circa e per quanto realmente si trova, confinante: con proprietà di **** Omissis ****, con proprietà di **** Omissis



****, e con proprietà di **** Omissis ****. Distinto al catasto terreni del Comune di Giuliana al foglio 9, particelle:

- 362, bosco ceduo 2, are 8,48, r.d. euro 0,35, r.a. euro 0,26;
- 433, seminativo 2, ha.1.75.90, r.d. euro 63,59, r.a. euro 27,25;
- 57, seminativo 2, are 69,00, r.d. euro 24,94, r.a. euro 10,69;
- 674, pascolo 1, are 38,35, r.d. euro 3,96, r.a. euro 1,78;
- 673, pascolo 1, are 24,08, r.d. euro 2,49, r.a. euro 1,12;
- 115, seminativo arborato 3, are 14,15, r.d. euro 5,85, r.a. euro 2,19;
- 410, seminativo 2, are 68,88, r.d. euro 24,90, r.a. euro 10,67;
- 49, seminativo 2, are 37,80, r.d. euro 13,67, r.a. euro 5,86;
- 345, seminativo 2, are 17,28, r.d. euro 6,25, r.a. euro 2,68;
- 108, seminativo arborato 2, are 12,50, r.d. euro 6,13, r.a. euro 2,58;
- 109, uliveto 1, are 24,36, r.d. euro 10,69, r.a. euro 9,44;
- 80, seminativo 2, are 5,44, r.d. euro 1,97, r.a. euro 0,84;
- 81, seminativo 2, are 6,00, r.d. euro 2,17, r.a. euro 0,93;
- 82, seminativo 2, are 6,32, r.d. euro 2,28, r.a. euro 0,98.

La banca, ha eletto domicilio presso la propria sede legale, sita in **** Omissis ****.

– **Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73**

Iscritto a Palermo il 07/12/2007

Reg. gen. 78825 - Reg. part. 19657

Importo: € 53.176,82

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.588,41

Rogante: Serit Sicilia SPA

Data: 22/10/2007

N° repertorio: 119547

Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato: Richiesta d'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto più accessori.

TRASCRIZIONI

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 29/01/2015

Reg. gen. 3668 - Reg. part. 2894

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Note: L'iscrizione ha come oggetto, oltre al bene oggetto di analisi e di stima, anche altri compendi immobiliari (n°31 unità negoziali per un totale di 112 immobili) intestati anche a soggetti terzi.

Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato: La **** Omissis **** in persona del suo presidente del Consiglio di Amministrazione creditrice dei sigg.ri: **** Omissis ****; **** Omissis ****, dell'importo in linea capitale di 230.000,00 ed accessori, in forza di mutuo ipotecario rogato dal Notaio Dott. **** Omissis **** in data 13 aprile 2006 (repertorio n. 12170, raccolta n. 6108), munito di formula esecutiva. la **** Omissis **** ha notificato ai sigg.ri **** Omissis ****, e **** Omissis ****, atto di precetto a pagamento portante un importo di euro 175.228,73. In data 16 dicembre 2014 la **** Omissis **** ha proceduto al pignoramento immobiliare dei seguenti beni:

- beni di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****:
 - o fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Giuliana nella Piazza Madonna di Pompei snc, costituito da: un piano terra adibito a bar con annesso w.c. occupante la superficie di mq.80 circa; da un primo piano adibito a ristorante pizzeria con annessi servizi igienici di mq.80 circa e da un secondo piano di mq.30 circa nonché da terrazzo coperto per una superficie di mq.50 circa. L'intero fabbricato distinto al catasto fabbricati del Comune di Giuliana al foglio 11, particella 797, Piazza Madonna di Pompei snc, piano terra, primo e secondo, categoria c/1, classe 2, mq.186;
- beni di proprietà esclusiva dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****:
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna piano s1 di mq. 99, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 7, categoria c/6 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna piano s1 di mq. 20, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 8, categoria c/6 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano 1 di vani 4,5, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 5, categoria a/3 classe 3;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano 1 di vani 1, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 6, categoria a/3 classe 3;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano t di mq.55, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 3, categoria c/1 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano t di mq.11, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 4, categoria c/1 classe 4;
- beni di proprietà esclusiva dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****:
 - o fondo rustico sito in Giuliana nella contrada "Cosenza" esteso ettari cinque, are ottantadue e centiare sessantadue (ha.05.82.62) circa e per quanto si trova. distinto al catasto terreni del Comune di Giuliana al foglio 9 particelle:
 - 362, bosco ceduo 2, are 8.48; - 433, seminativo 2, ha.1.75.90;
 - 57, seminativo 2, are 69.00; - 674, pascolo 1, are 38.35;



- 673, pascolo 1, are 24.08; - 115, seminativo arborato 3, are 14.15;
- 410 seminativo 2, are 68.88; - 49, seminativo 2, are 37.80;
- 345, seminativo 2, are 17.28; - 108, seminativo arborato 2, are 12.50;
- 109, uliveto 1, are 24.36; - 80, seminativo 2, are 5.44;
- 81, seminativo 2, are 6.00; - 82, seminativo 2, are 6.32;
- o terreno in agro di Giuliana di are 4 e centiare 96, in catasto terreni al foglio 29 particella 488 seminativo;
- o terreno in agro di Giuliana di ettari 1 are 98 e centiare 86, in catasto terreni al foglio 29 particella 489 seminativo;
- o terreno in agro di Giuliana di are 9 e centiare 9, in catasto terreni al foglio 29 particella 490 seminativo;
- o terreno in agro di Giuliana di ettari 1 are 54, in catasto terreni al foglio 29 particella 491 seminativo;
- o terreno in agro di Giuliana di are 5 e centiare 71, in catasto terreni al foglio 29 particella 494 seminativo;
- beni di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis ****:
 - o fabbricato in Giuliana c.da Cosenza piano t di mq. 19, in n.c.e. u. al foglio 9 particella 909 subalterno 1 categoria c/6 classe 5;
 - o fabbricato in Giuliana contrada Cosenza piano t di vani 6, n.c.e.u. al foglio 9 particella 909 subalterno 2 categoria a/3 classe 2;
 - o fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di mq. 19, in catasto edilizio urbano al foglio 9 particella 985 categoria c/2 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di mq. 84, in catasto edilizio urbano al foglio 9 particella 987 categoria c/2 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di mq. 27, in n.c.e.u. al foglio 9 particella 996 subalterno 2 categoria c/6 classe 2;
 - o fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di vani 11, in n.c.e.u. al foglio 9 particella 996 subalterno 3 categoria a/3 classe 2;
 - o fabbricato in Giuliana Via Collegio a piano t di vani 6,5, in n.c.e.u. al foglio 33 particella 868 subalterno 1 categoria a/6 classe 3;
 - o terreno in Giuliana di centiare 72, in catasto terreni al foglio 10 particella 689 vigneto;
 - o terreno in Giuliana di are 5 e centiare 42, in catasto terreni al foglio 31 particella 355 seminativo;
 - o 500/1000 di terreno in Giuliana di are 3 e centiare 54, in catasto terreni al foglio 31 particella 357 seminativo;
 - o terreno in Giuliana di are 4 e centiare 87, in catasto terreni al foglio 31 particella 359 seminativo;
 - o 500/1000 di terreno in Giuliana di are 2 e centiare 84, in catasto terreni al foglio 31 particella 361 seminativo;



- terreno in Giuliana di are 2 e centiare 91, in catasto terreni al foglio 31 particella 362 seminativo;
- terreno in Giuliana di centiare 80, in catasto terreni al foglio 31 particella 364 seminativo;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 398 modello 26;
- terreno in Giuliana , in catasto terreni al foglio 6 particella 411;
- terreno in Giuliana di are 4 e centiare 40, in catasto terreni al foglio 6 particella 546 vigneto;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 549 ;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 550;
- terreno in Giuliana di are 5 e centiare 20, in catasto terreni al foglio 6 particella 551 seminativo;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 552;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 553;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 554;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 555;
- terreno in Giuliana, di are 9 e centiare 80, in catasto terreni al foglio 9 particella 16 uliveto;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 17;
- terreno in Giuliana, di are 8 e centiare 57, in catasto terreni al foglio 9 particella 18 uliveto;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 182;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 19;
- terreno in Giuliana di are 7 e centiare 52, in catasto terreni al foglio 9 particella 20 pascolo;
- terreno in Giuliana di are 9 e centiare 66, in catasto terreni al foglio 9 particella 21 pascolo;
- 3/4 porzione di fabbricato rurale in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 22;
- terreno in Giuliana di are 13 e centiare 55, in catasto terreni al foglio 9 particella 23 seminativo;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 24;
- terreno in Giuliana di are 8 e centiare 48, in catasto terreni al foglio 9 particella 362 bosco;
- terreno in Giuliana , in catasto terreni al foglio 9 particella 428;
- terreno in Giuliana di are 4 e centiare 58, in catasto terreni al foglio 9 particella 432 seminativo;
- terreno in Giuliana di are 25, in catasto terreni al foglio 9 particella 55 vigneto;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 8;



- terreno in Giuliana di are 9 e centiare 18, in catasto terreni al foglio 9 particella 903 seminativo;
- terreno in Giuliana di are 6 e centiare 64, in catasto terreni al foglio 9 particella 905 seminativo;
- terreno in Giuliana di are 4 e centiare 15, in catasto terreni al foglio 9 particella 907 seminativo;
- terreno in Giuliana di are 11 e centiare 88, in catasto terreni al foglio 9 particella 908 seminativo;
- beni di proprietà esclusiva della sig.ra **** Omissis ****:
 - fabbricato in Giuliana contrada San Giuliano a piano t di mc 35, in catasto edilizio urbano al foglio 19 particella 506 subalterno 3 categoria b/5 classe u;
 - 500/1000 di fabbricato in Giuliana Via Collegio n.16 a piano t di mq. 11, in catasto edilizio urbano al foglio 33 particella 872 subalterno 1 categoria c/2 classe 2;
 - 500/1000 di fabbricato in Giuliana Via Padre Olimpo n.36 a piano t di vani 4, in catasto edilizio urbano al foglio 33 particella 868 subalterno 4 categoria a/6 classe 3;
 - 1/3 di terreno in Bisacquino di centiare 25, in catasto terreni al foglio 59 particella 92 fabbricato rurale;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 60 e centiare 55, in catasto terreni al foglio 19 particella 375 Seminativo;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 1 e centiare 94, in catasto terreni al foglio 19 particella 503 fico d'india;
 - 1/8 di terreno in Giuliana centiare 45, in catasto terreni al foglio 19 particella 61 seminativo;
 - 1/4 di terreno in Giuliana di are 1 e centiare 70, in catasto terreni al foglio 19 particella 63 fico d'india;
 - 1/3 di terreno in Giuliana di are 18 e centiare 38, in catasto terreni al foglio 24 particella 209 vigneto;
 - 2/16 di terreno in Giuliana di centiare 89, in catasto terreni al foglio 24 particella 210 fabbr. rurale;
 - 10/24 di fabbricato rurale in Giuliana di centiare 36, in catasto terreni al foglio 29 particella 25;
 - 10/24 di terreno in Giuliana di are 8 e centiare 91, in catasto terreni al foglio 29 particella 469 seminativo;
 - 10/24 di terreno in Giuliana di are 22 e centiare 60, in catasto terreni al foglio 29 particella 470 seminativo;
 - 10/24 di terreno in Giuliana di are 23 e centiare 80, in catasto terreni al foglio 29 particella 471 seminativo;
 - 10/24 di terreno in Giuliana di are 21 e centiare 91, in catasto terreni al foglio 29 particella 482;



- 10/24 di terreno in Giuliana di are 12, in catasto terreni al foglio 29 particella 483 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 1 e centiare 84, in catasto terreni al foglio 29 particella 484 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 58 e centiare 35, in catasto terreni al foglio 29 particella 485 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di centiare 74, in catasto terreni al foglio 29 particella 487 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana , in catasto terreni al foglio 29 particella 72;
- 1/2 di terreno in Giuliana di are 24 e centiare 36, in catasto terreni al foglio 9 particella 109 uliveto;
- 1/2 di terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 part. 207;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 208;
- 1/2 di terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 part. 345;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 part. 506;
- terreno in Giuliana di are 37 e centiare 8, in catasto terreni al foglio 9 particella 986 uliveto;
- beni di proprietà esclusiva della sig.ra **** Omissis ****:
 - terreno in Giuliana di are 1 e centiare 12, in catasto terreni al foglio 25 particella 204 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 10 e centiare 50, in catasto terreni al foglio 25 particella 206 uliveto;
 - terreno in Giuliana di centiare 24, in catasto terreni al foglio 25 particella 210 seminativo;
 - 1/3 di terreno in Giuliana di centiare 90, in catasto terreni al foglio 25 particella 211 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 4 e centiare 14, in catasto terreni al foglio 28 particella 1 seminativo;
 - terreno in Giuliana in catasto terreni al foglio 28 particella 275;
 - terreno in Giuliana di are 7 e centiare 55, in catasto terreni al foglio 28 particella 3 uliveto;
 - terreno in Giuliana in catasto terreni al foglio 28 particella 4;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 12 e centiare 80, in catasto terreni al foglio 7 particella 323 seminativo;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 16 e centiare 72, in catasto terreni al foglio 7 particella 324 incolto; uliveto;
- beni di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis ****:
 - terreno in Giuliana di are 2 e centiare 50, in catasto terreni al foglio 15 particella 882 frutteto;



- terreno in Giuliana di are 3 e centiare 64, in catasto terreni al foglio 29 particella 27 seminativo;
- terreno in Giuliana di centiare 46, in catasto terreni al foglio 29 particella 29 fico d'india;
- terreno in Giuliana di are 3 e centiare 50, in catasto terreni al foglio 29 particella 30 uliveto;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 29 particella 31;
- terreno in Giuliana di are 18 e centiare 51, in catasto terreni al foglio 29 particella 32 seminativo;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 29 particella 42;
- terreno in Giuliana di are 20 e centiare 36, in catasto terreni al foglio 29 particella 41 uliveto;
- terreno in Giuliana di are 19 e centiare 37, in catasto terreni al foglio 29 particella 43 vigneto;

La trascrizione del pignoramento viene eseguita sui cespiti come sopra descritti, nonché su ogni loro accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e su quanto di costruzione ed ogni elevazione vi insista anche se qui non specificatamente descritto.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 19/06/2015

Reg. gen. 23219 - Reg. part. 17936

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: L'iscrizione ha come oggetto, oltre al bene oggetto di analisi e di stima, anche altri compendi immobiliari (n°31 unità negoziali per un totale di 112 immobili) intestati anche a soggetti terzi.

Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato: La **** Omissis **** in persona del suo presidente del Consiglio di Amministrazione creditrice dei sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, dell'importo in linea capitale di 230.000,00 ed accessori, in forza di mutuo ipotecario rogato dal Notaio Dott. **** Omissis **** in data 13 aprile 2006 (repertorio n. 12170, raccolta n. 6108), munito di formula esecutiva. La **** Omissis **** ha notificato ai sigg.ri **** Omissis ****, e **** Omissis ****, atto di precetto a pagamento portante un importo di euro 175.228,73. In data 16 dicembre 2014 la **** Omissis **** ha proceduto al pignoramento immobiliare dei seguenti beni:

- beni di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****:
 - fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Giuliana nella Piazza Madonna di Pompei snc, costituito da: un piano terra adibito a bar con annesso w.c. occupante la superficie di mq.80 circa; da un primo piano adibito a ristorante pizzeria con annessi



servizi igienici di mq.80 circa e da un secondo piano di mq.30 circa nonché da terrazzo coperto per una superficie di mq.50 circa. L'intero fabbricato distinto al catasto fabbricati del Comune di Giuliana al foglio 11, particella 797, Piazza Madonna di Pompei snc, piano terra, primo e secondo, categoria c/1, classe 2, mq.186;

- beni di proprietà esclusiva dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****:
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna piano s1 di mq. 99, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 7, categoria c/6 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna piano s1 di mq. 20, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 8, categoria c/6 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano 1 di vani 4,5, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 5, categoria a/3 classe 3;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano 1 di vani 1, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 6, categoria a/3 classe 3;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano t di mq.55, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 3, categoria c/1 classe 4;
 - o fabbricato in Giuliana nella Via Principe Colonna n.68 piano t di mq.11, in catasto al foglio 15 particella 1074 subalterno 4, categoria c/1 classe 4;
- beni di proprietà esclusiva dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****:
 - o fondo rustico sito in Giuliana nella contrada "Cosenza" esteso ettari cinque, are ottantadue e centiare sessantadue (ha.05.82.62) circa e per quanto si trova. distinto al catasto terreni del Comune di Giuliana al foglio 9 particelle:
 - 362, bosco ceduo 2, are 8.48;
 - 433, seminativo 2, ha.1.75.90;
 - 57, seminativo 2, are 69.00;
 - 674, pascolo 1, are 38.35;
 - 673, pascolo 1, are 24.08;
 - 115, seminativo arborato 3, are 14.15;
 - 410 seminativo 2, are 68.88;
 - 49, seminativo 2, are 37.80;
 - 345, seminativo 2, are 17.28;
 - 108, seminativo arborato 2, are 12.50;
 - 109, uliveto 1, are 24.36;
 - 80, seminativo 2, are 5.44;
 - 81, seminativo 2, are 6.00;
 - 82, seminativo 2, are 6.32;
 - o terreno in agro di Giuliana di are 4 e centiare 96, in catasto terreni al foglio 29 particella 488 seminativo;
 - o terreno in agro di Giuliana di ettari 1 are 98 e centiare 86, in catasto terreni al foglio 29 particella 489 seminativo;



- terreno in agro di Giuliana di are 9 e centiare 9, in catasto terreni al foglio 29 particella 490 seminativo;
- terreno in agro di Giuliana di ettari 1 are 54, in catasto terreni al foglio 29 particella 491 seminativo;
- terreno in agro di Giuliana di are 5 e centiare 71, in catasto terreni al foglio 29 particella 494 seminativo;
- beni di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis ****:
 - fabbricato in Giuliana c.da Cosenza piano t di mq. 19, in n.c.e. u. al foglio 9 particella 909 subalterno 1 categoria c/6 classe 5;
 - fabbricato in Giuliana contrada Cosenza piano t di vani 6, n.c.e.u. al foglio 9 particella 909 subalterno 2 categoria a/3 classe 2;
 - fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di mq. 19, in catasto edilizio urbano al foglio 9 particella 985 categoria c/2 classe 4;
 - fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di mq. 84, in catasto edilizio urbano al foglio 9 particella 987 categoria c/2 classe 4;
 - fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di mq. 27, in n.c.e.u. al foglio 9 particella 996 subalterno 2 categoria c/6 classe 2;
 - fabbricato in Giuliana contrada Cosenza a piano t di vani 11, in n.c.e.u. al foglio 9 particella 996 subalterno 3 categoria a/3 classe 2;
 - fabbricato in Giuliana Via Collegio a piano t di vani 6,5, in n.c.e.u. al foglio 33 particella 868 subalterno 1 categoria a/6 classe 3;
 - terreno in Giuliana di centiare 72, in catasto terreni al foglio 10 particella 689 vigneto;
 - terreno in Giuliana di are 5 e centiare 42, in catasto terreni al foglio 31 particella 355 seminativo;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 3 e centiare 54, in catasto terreni al foglio 31 particella 357 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 4 e centiare 87, in catasto terreni al foglio 31 particella 359 seminativo;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 2 e centiare 84, in catasto terreni al foglio 31 particella 361 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 2 e centiare 91, in catasto terreni al foglio 31 particella 362 seminativo;
 - terreno in Giuliana di centiare 80, in catasto terreni al foglio 31 particella 364 seminativo;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 398 modello 26;
 - terreno in Giuliana , in catasto terreni al foglio 6 particella 411;
 - terreno in Giuliana di are 4 e centiare 40, in catasto terreni al foglio 6 particella 546 vigneto;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 549 ;



- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 550;
 - terreno in Giuliana di are 5 e centiare 20, in catasto terreni al foglio 6 particella 551 seminativo;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 552;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 553;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 554;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 6 particella 555;
 - terreno in Giuliana, di are 9 e centiare 80, in catasto terreni al foglio 9 particella 16 uliveto;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 17;
 - terreno in Giuliana, di are 8 e centiare 57, in catasto terreni al foglio 9 particella 18 uliveto;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 182;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 19;
 - terreno in Giuliana di are 7 e centiare 52, in catasto terreni al foglio 9 particella 20 pascolo;
 - terreno in Giuliana di are 9 e centiare 66, in catasto terreni al foglio 9 particella 21 pascolo;
 - 3/4 porzione di fabbricato rurale in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 22;
 - terreno in Giuliana di are 13 e centiare 55, in catasto terreni al foglio 9 particella 23 seminativo;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 24;
 - terreno in Giuliana di are 8 e centiare 48, in catasto terreni al foglio 9 particella 362 bosco;
 - terreno in Giuliana , in catasto terreni al foglio 9 particella 428;
 - terreno in Giuliana di are 4 e centiare 58, in catasto terreni al foglio 9 particella 432 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 25, in catasto terreni al foglio 9 particella 55 vigneto;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 8;
 - terreno in Giuliana di are 9 e centiare 18, in catasto terreni al foglio 9 particella 903 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 6 e centiare 64, in catasto terreni al foglio 9 particella 905 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 4 e centiare 15, in catasto terreni al foglio 9 particella 907 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 11 e centiare 88, in catasto terreni al foglio 9 particella 908 seminativo;
- beni di proprietà esclusiva della sig.ra **** Omissis ****:



- fabbricato in Giuliana contrada San Giuliano a piano t di mc 35, in catasto edilizio urbano al foglio 19 particella 506 subalterno 3 categoria b/5 classe u;
- 500/1000 di fabbricato in Giuliana Via Collegio n.16 a piano t di mq. 11, in catasto edilizio urbano al foglio 33 particella 872 subalterno 1 categoria c/2 classe 2;
- 500/1000 di fabbricato in Giuliana Via Padre Olimpo n.36 a piano t di vani 4, in catasto edilizio urbano al foglio 33 particella 868 subalterno 4 categoria a/6 classe 3;
- 1/3 di terreno in Bisacquino di centiare 25, in catasto terreni al foglio 59 particella 92 fabbricato rurale;
- 500/1000 di terreno in Giuliana di are 60 e centiare 55, in catasto terreni al foglio 19 particella 375 Seminativo;
- 500/1000 di terreno in Giuliana di are 1 e centiare 94, in catasto terreni al foglio 19 particella 503 fico d'india;
- 1/8 di terreno in Giuliana centiare 45, in catasto terreni al foglio 19 particella 61 seminativo;
- 1/4 di terreno in Giuliana di are 1 e centiare 70, in catasto terreni al foglio 19 particella 63 fico d'india;
- 1/3 di terreno in Giuliana di are 18 e centiare 38, in catasto terreni al foglio 24 particella 209 vigneto;
- 2/16 di terreno in Giuliana di centiare 89, in catasto terreni al foglio 24 particella 210 fabbr. rurale;
- 10/24 di fabbricato rurale in Giuliana di centiare 36, in catasto terreni al foglio 29 particella 25;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 8 e centiare 91, in catasto terreni al foglio 29 particella 469 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 22 e centiare 60, in catasto terreni al foglio 29 particella 470 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 23 e centiare 80, in catasto terreni al foglio 29 particella 471 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 21 e centiare 91, in catasto terreni al foglio 29 particella 482;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 12, in catasto terreni al foglio 29 particella 483 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 1 e centiare 84, in catasto terreni al foglio 29 particella 484 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di are 58 e centiare 35, in catasto terreni al foglio 29 particella 485 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana di centiare 74, in catasto terreni al foglio 29 particella 487 seminativo;
- 10/24 di terreno in Giuliana , in catasto terreni al foglio 29 particella 72;



- 1/2 di terreno in Giuliana di are 24 e centiare 36, in catasto terreni al foglio 9 particella 109 uliveto;
- 1/2 di terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 part. 207;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 particella 208;
- 1/2 di terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 part. 345;
- terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 9 part. 506;
- terreno in Giuliana di are 37 e centiare 8, in catasto terreni al foglio 9 particella 986 uliveto;
- beni di proprietà esclusiva della sig.ra **** Omissis ****:
 - terreno in Giuliana di are 1 e centiare 12, in catasto terreni al foglio 25 particella 204 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 10 e centiare 50, in catasto terreni al foglio 25 particella 206 uliveto;
 - terreno in Giuliana di centiare 24, in catasto terreni al foglio 25 particella 210 seminativo;
 - 1/3 di terreno in Giuliana di centiare 90, in catasto terreni al foglio 25 particella 211 seminativo;
 - terreno in Giuliana di are 4 e centiare 14, in catasto terreni al foglio 28 particella 1 seminativo;
 - terreno in Giuliana in catasto terreni al foglio 28 particella 275;
 - terreno in Giuliana di are 7 e centiare 55, in catasto terreni al foglio 28 particella 3 uliveto;
 - terreno in Giuliana in catasto terreni al foglio 28 particella 4;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 12 e centiare 80, in catasto terreni al foglio 7 particella 323 seminativo;
 - 500/1000 di terreno in Giuliana di are 16 e centiare 72, in catasto terreni al foglio 7 particella 324 incolto;
- beni di proprietà esclusiva del sig. **** Omissis ****:
 - terreno in Giuliana di are 2 e centiare 50, in catasto terreni al foglio 15 particella 882 frutteto;
 - terreno in Giuliana di are 3 e centiare 64, in catasto terreni al foglio 29 particella 27 seminativo;
 - terreno in Giuliana di centiare 46, in catasto terreni al foglio 29 particella 29 fico d'india;
 - terreno in Giuliana di are 3 e centiare 50, in catasto terreni al foglio 29 particella 30 uliveto;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 29 particella 31;
 - terreno in Giuliana di are 18 e centiare 51, in catasto terreni al foglio 29 particella 32 seminativo;
 - terreno in Giuliana, in catasto terreni al foglio 29 particella 42;



- terreno in Giuliana di are 20 e centiare 36, in catasto terreni al foglio 29 particella 41 uliveto;
- terreno in Giuliana di are 19 e centiare 37, in catasto terreni al foglio 29 particella 43 vigneto;

La trascrizione del pignoramento viene eseguita sui cespiti come sopra descritti, nonché su ogni loro accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e su quanto di costruzione ed ogni elevazione vi insista anche se qui non specificatamente descritto. Inoltre è riportato il riferimento all'Annotazione del 18/09/2018 nn°34765/3626 di Cancellazione.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 27/06/2022

Reg. gen. 31717 - Reg. part. 25151

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La trascrizione ha come oggetto, oltre al bene oggetto di analisi e di stima, anche altri compendi immobiliari (n°5 immobili ulteriori) intestati per 1/2 al soggetto esecutato e per 1/2 ad un soggetto terzo.

Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni è testualmente riportato: In relazione al quadro A si precisa che si agisce per importo complessivo di euro 130.167,43 oltre interessi e spese dalla data del precetto. In relazione al quadro B si precisa che si omettono dalla trascrizione gli ulteriori immobili indicati nel verbale di pignoramento in quanto non si ha interesse ad agire anche su tali beni, con esonero del conservatore dei rr.ii. da ogni responsabilità a riguardo. In relazione al quadro C si precisa che i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano coniugati tra loro in regime di comunione legale de i beni.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

– **Richiesta esattoriale - Annotazione a Iscrizione (803 Cancellazione totale)**

Iscritto a Palermo il 21/03/2006

Reg. gen. 17884 - Reg. part. 1980

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione riferita all'Iscrizione del 13/12/2004 nn°61136/17192.

– **Richiesta esattoriale - Annotazione a iscrizione (803 Cancellazione totale)**

Iscritto a Palermo il 01/09/2017

Reg. gen. 34121 - Reg. part. 3566

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione riferita all'Iscrizione del 07/12/2007 nn°78825/19657.



ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI

– Atto giudiziario - Annotazione a Trascrizione (705 Cancellazione)

Trascritto a Palermo il 18/09/2018

Reg. gen. 34765 - Reg. part. 3626

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Annotazione riferita alla trascrizione del 19/06/2015 nn°23219/17936.

La presente procedura esecutiva è stata riunita in data 22/12/2022 al procedimento R.G.Es. 109/2014, iscritto a ruolo in data 03/06/2014, avviato dalla Trascrizione del 22/07/2014 nn°31880/25105 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis **** e avente come oggetto un compendio di n°6 immobili (tra cui non compare l'immobile oggetto di analisi). Alla procedura R.G.Es. 109/2014 è stata riunita in data 10/02/2016 anche il procedimento R.G.Es. 97/2015, iscritto a ruolo in data 10/06/2015, avviato dalla Trascrizione del 19/06/2015 nn°23219/17936 (riportata nella precedente tabella) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e avente come oggetto un compendio di n°112 immobili (tra cui l'immobile oggetto di analisi) e dichiarata estinta da questo Spett.le Tribunale in data 18/05/2018 con Provvedimento del 17/05/2018. La trascrizione del 19/06/2015 nn°23219/17936, dall'Elenco Sintetico delle Formalità, infatti, risulta essere correlato all'Annotazione n°3626 del 18/09/2018 (Annotazione a trascrizione - 705 Cancellazione). Si segnala che la Trascrizione del 29/01/2015 nn°3668/2894 (precedente di 5 mesi circa) riporta gli stessi soggetti a favore e contro e gli stessi immobili oggetto di trascrizione.

Infine, in data 20/05/2022 è stato iscritto a ruolo il presente procedimento esecutivo R.G.Es. 59/2022, riunita alla R.G.Es. 109/2014, e avviato dalla Trascrizione del 27/06/2022 nn°31717/25151 (riportata nella precedente tabella) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis **** e avente come oggetto, oltre il bene oggetto di analisi (di proprietà esclusiva di **** Omissis ****) anche altri n°5 immobili (già oggetto di pignoramento della R.G.Es. 109/2014) di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altri procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

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

- *Diffformità edilizie e strutturali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 18.000,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- *Diffformità catastali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 1.000,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- *Redazione dell'A.P.E* (Attestato di Prestazione Energetica), che comporta una spesa stimata totale di **€ 500,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato C - Documentazione della Conservatoria).

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.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico di Giuliana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato giusta Concessione Edilizia 6/95 del 02/05/1995 rilasciata ai precedenti proprietari dei terreni su cui è stato poi edificato l'immobile. Tale concessione è stata poi volturata in favore del soggetto eseguito in data 14/07/1995 con comunicazione Prot. n°4297 del 15/07/1995.

Inoltre, su istanza dell'avente diritto del 13/03/1999 Prot. n°1862, visto il parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale, è stata rilasciata dal Sindaco Autorizzazione del 09/04/1999 per la realizzazione di una struttura in legno a copertura dell'area antistante (copertura della veranda del piano terra).

Infine, su istanza dell'avente diritto del 11/06/1999 Prot. n°4133, vista la corrispondenza dell'immobile con il progetto approvato relazionato e certificato dal preposto comunale e visto il parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio igiene pubblica, è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità Prot. n°4678 del 01/07/1999.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate al soggetto eseguito.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

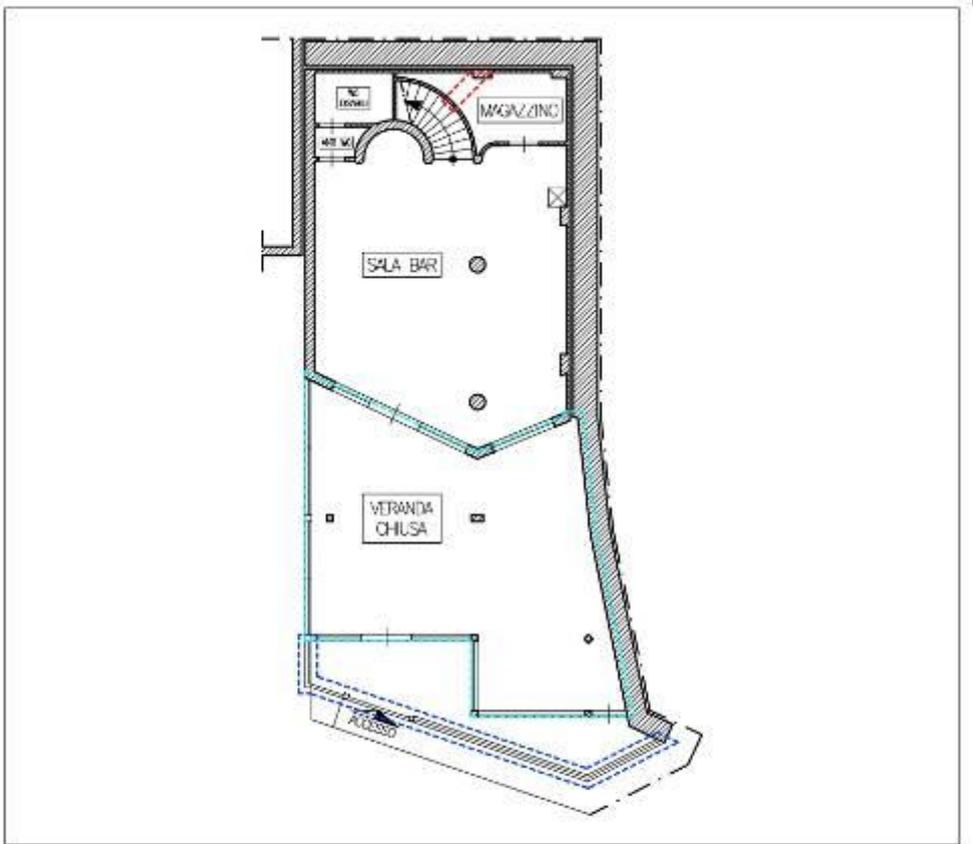
- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati tecnici reperiti dallo scrivente dall'ufficio tecnico di Giuliana, si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento non è conforme allo stato di fatto rappresentato dai suddetti elaborati tecnici.

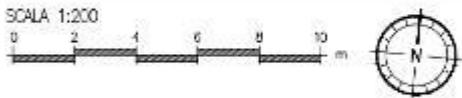
Le difformità riscontrate sono:

- 1) Al piano terra:
 - A. Chiusura della veranda con infissi apribili e non;
 - B. Recinzione della pertinenza esterna con realizzazione del muretto e installazione dell'inferriata e del cancello;
 - C. Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Al piano primo:
 - D. Modifica del prospetto con la chiusura del vano finestra e contestuale realizzazione del forno;
- 3) Al secondo piano:
 - E. Chiusura del terrazzo con infissi apribili e non;
 - F. Difformità strutturali consistenti nell'inesistenza del pilastro riportato nel progetto.

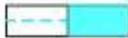




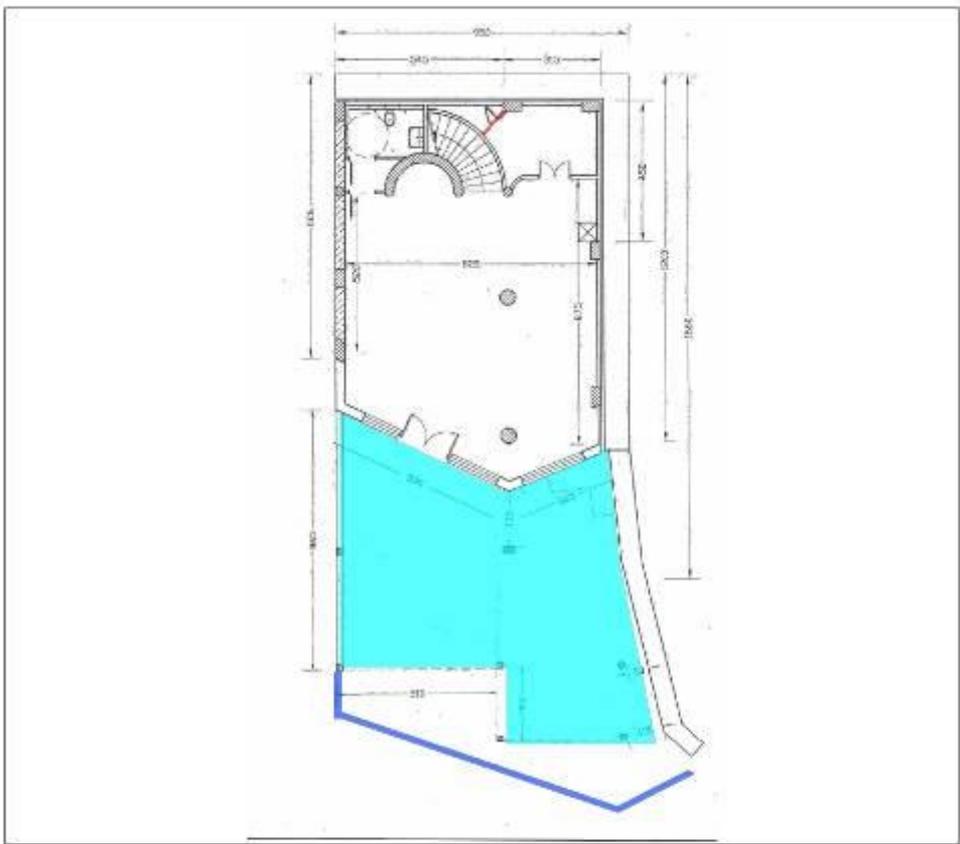
LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Terra



DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFORMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

-  Chiusura veranda piano terra con infissi apribili e non
-  Recinzione piano terra: muretto e installazione inferriata
-  Diversa distribuzione degli spazi interni



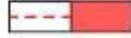


LOTTO n°1 – Bene n°1
 Situazione Assentita al Comune
 Piano Terra

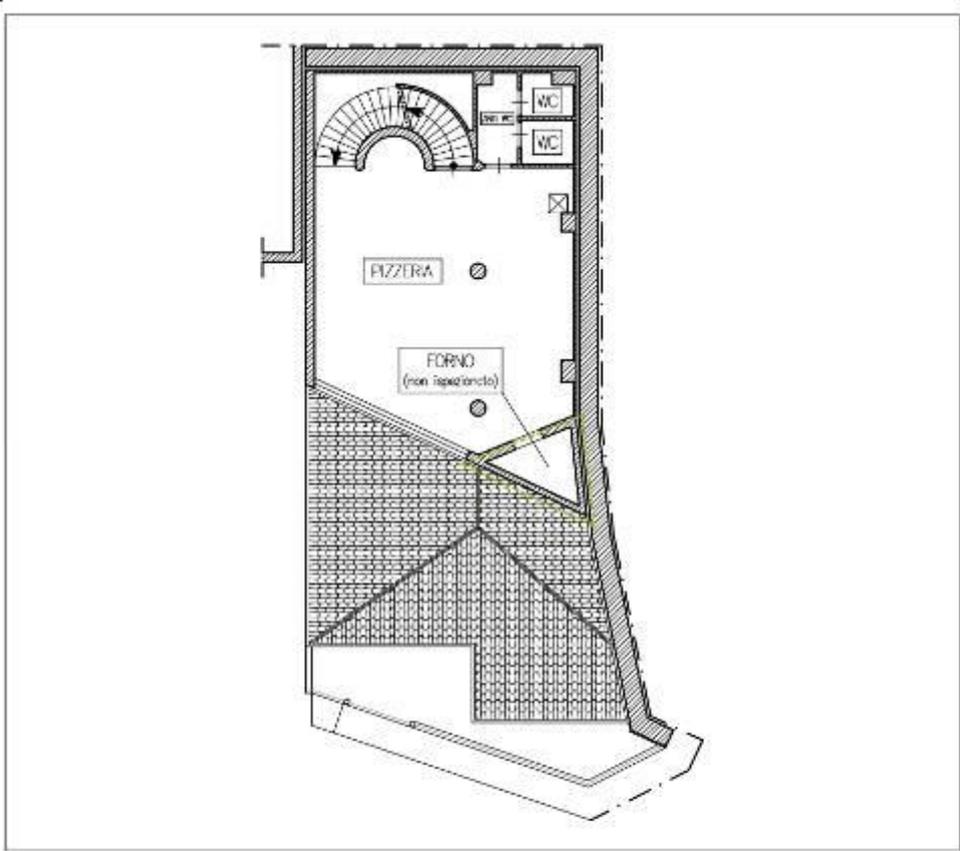
SCALA 1:200



DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFORMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

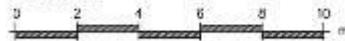
-  Chiusura veranda piano terra con infissi apribili e non
-  Recinzione piano terra: muretto e installazione inferriata
-  Diversa distribuzione degli spazi interni





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Primo

SCALA 1:200

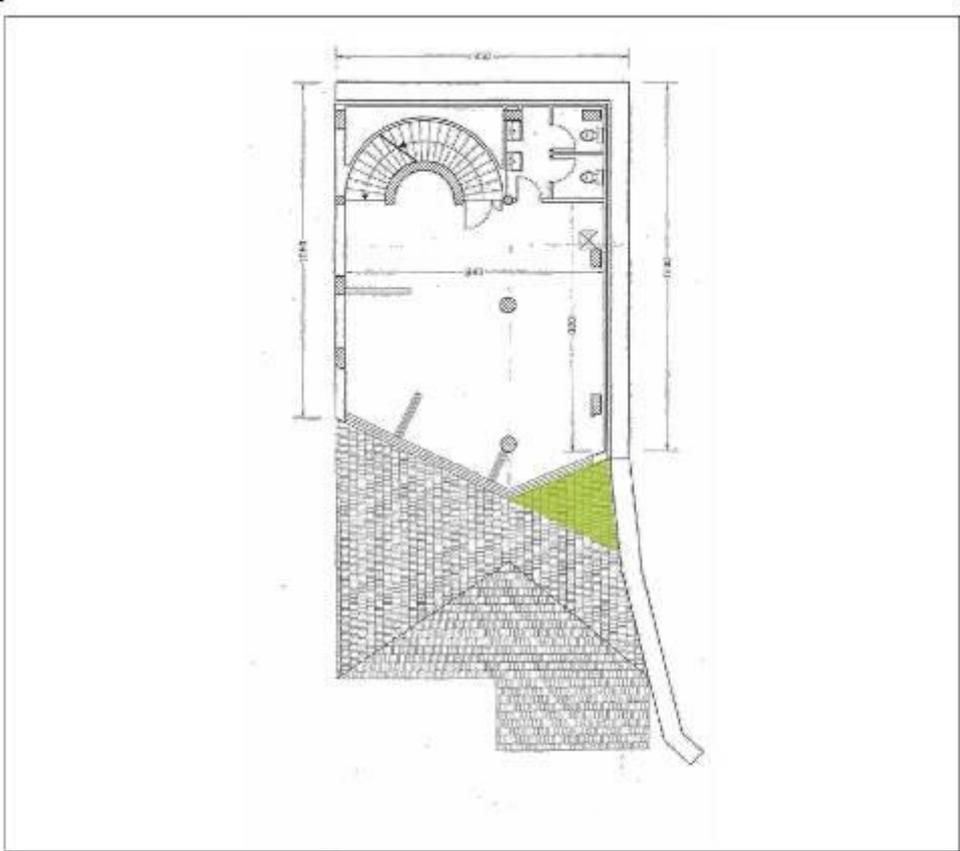


DIFFERENZA TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFERENZA CON IL PROGETTO DEPOSITATO



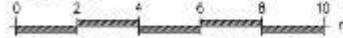
Modifica di prospetto: realizzazione forno e chiusura vano finestra





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Situazione Assentita al Comune
 Piano Primo

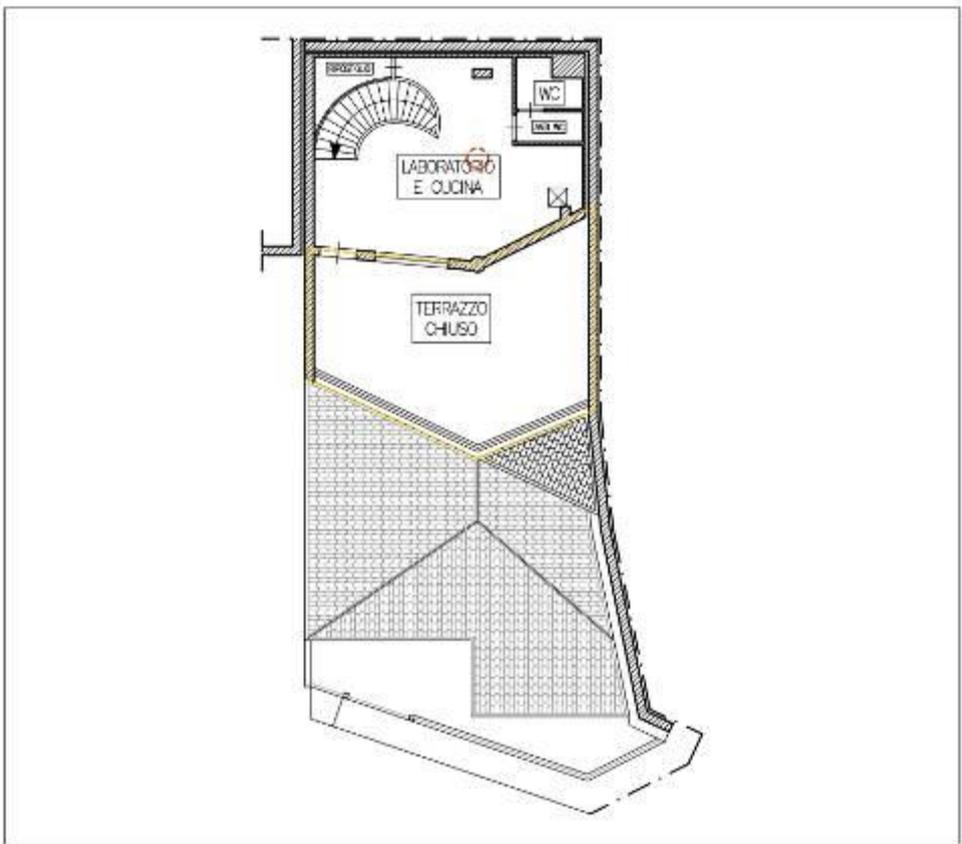
SCALA 1:200



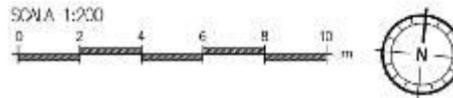
DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFORMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

 Modifica di prospetto: realizzazione forno e chiusura vano finestra





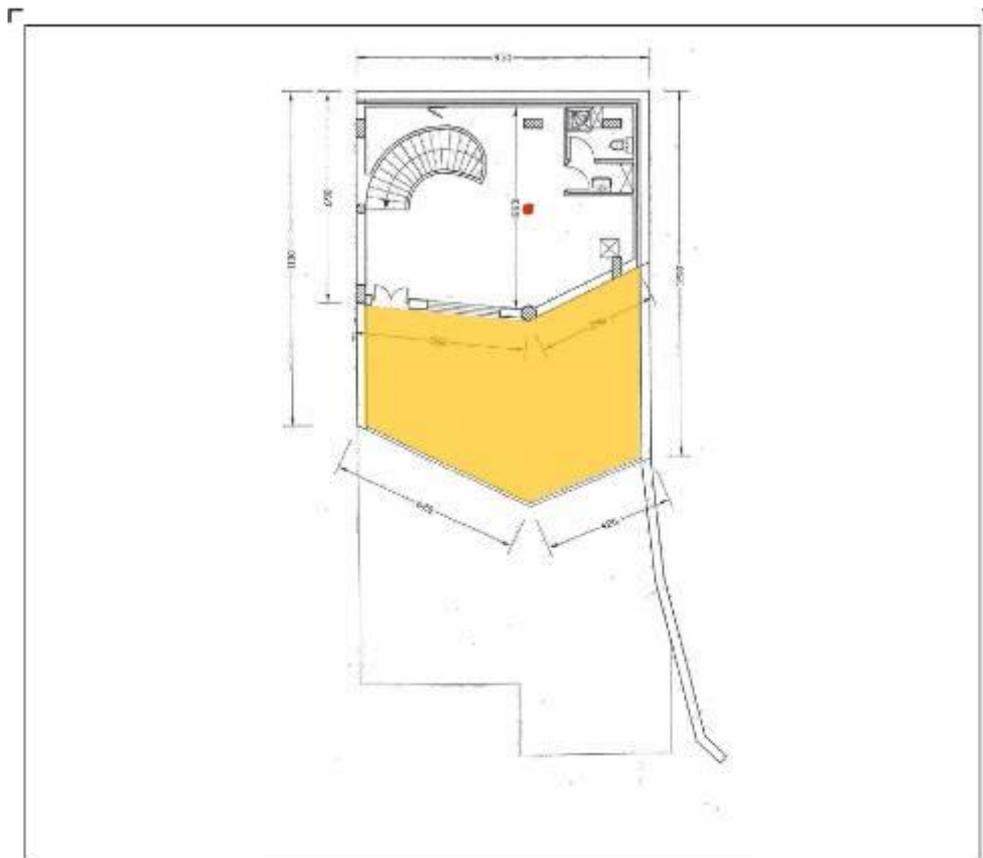
LOTTO n°1 – Bene n°1
 Planimetria dell'immobile
 Piano Secondo



DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFORMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

-  Chiusura terrazza con infissi
-  Difformità strutturali: inesistenza pilastro da progetto





LOTTO n°1 – Bene n°1
 Situazione Assentita al Comune
 Piano Secondo

SCALA 1:200



DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO
INTERVENTI EDILIZI IN DIFFORMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

- Chiusura terrazza con infissi
- Difformità strutturali: inesistenza pilastro da progetto

L'intervento codificato al punto 1.A (Chiusura della veranda) potrebbe essere sanato presentando una C.I.L.A. per art.20 L.R. 4/2003 qualora la superficie chiusa fosse ridotta a a 50 mq totali (attualmente la veranda coperta ha una superficie lorda pari a 77,8 mq). Per rendere la struttura sanabile è necessario quindi provvedere allo smontaggio degli infissi nel fianco est del prospetto sud della veranda e provvedere all'installazione di nuovi infissi della stessa tipologia, colore e natura degli esistenti indietreggiando il prospetto sud (fianco est) sino alla coppia di pilastri in legno pressoché al centro dell'attuale veranda chiusa, fino ad ottenere una superficie lorda coperta pari a 50,0 mq.

L'intervento codificato al punto 3.F (Chiusura del terrazzo con infissi) non può essere sanato in quanto la presentazione della C.I.L.A. per art. 20 L.R. 4/2003 per il precedente intervento descritto esaurisce i 50 mq disponibili per ogni immobile. Lo scrivente quindi stimerà di seguito i costi, da detrarre al valore dell'immobile, per la rimozione e la rimessa in pristino della terrazza aperta (come da progetto reperito negli uffici comunali).

Gli interventi codificati dallo scrivente ai punti 1.B, 1.C, 2.D e 3.F possono essere sanati presentando, vista la presenza di un intervento che ha modificato il prospetto dell'immobile, una S.C.I.A. in sanatoria all'U.T.C. di Giuliana, contenente anche la comunicazione della rimessa in pristino dell'intervento illegittimo di cui al



punto 3.F e la comunicazione per art.20 L.R. 3/2004 di cui al punto 1.A (nelle modalità sopra descritte per ridurre fino a 50 mq la superficie lorda della veranda chiusa del piano terra).

L'iter per la regolarizzazione dell'immobile allo Stato di Fatto riscontrato dallo scrivente prevede:

- la presentazione agli uffici preposti del Comune di Giuliana di una S.C.I.A. in sanatoria (comprendente le opere di rimessa in pristino, la diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura della veranda ex art.20 l. 4/2003, le difformità strutturali, la realizzazione della recinzione del piano terra) contestualmente alla presentazione agli uffici preposti del genio civile del progetto di diversa conformazione strutturale;
- la rimessa in pristino dei manufatti illegittimi non sanabili;
- la riduzione della superficie della veranda chiusa del piano terra;
- la trasmissione agli uffici preposti dell'aggiornamento catastale (planimetria catastale aggiornata);
- la trasmissione agli uffici preposti della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità).

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore. Tali costi possono essere così esplicitati:

- S.C.I.A. (e contestuale art.20 l.r. 4/2003) + Progetto Diversa Conformazione Strutturale: **€ 2.000,00**;
- *Importo da versare al Comune per la chiusura della veranda al piano terra (Art.20 L.R.4/2003) chiusura del portico nord (50 €/mq x 50 mq) = € 2.500,00*;
- *Sanzione per S.C.I.A. in sanatoria (sanzione minima € 516,00) = € 1.000,00* (stimata dallo scrivente ma definita dall'U.T.C.);
- *Rimozione e rimessa in pristino delle opere illegittime non sanabili (smontaggio infissi e copertura piano secondo, oltre opere accessorie per dare il lavoro finito e a perfetta regola d'arte): € 3.000,00*;
- *Smontaggio infissi della porzione est della veranda chiusa del piano terra e fornitura e installazione dei nuovi infissi a delimitare la nuova superficie lorda della veranda: € 8.000,00*;
- *Modello Pre.Geo. e Do.C.Fa. da trasmettere agli uffici preposti del catasto (aggiornamento catastale): € 1.000,00* (tale voce sarà computata nel paragrafo specifico);
- S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità): **€ 1.000,00**;
- *Diritti di segreteria e marche da bollo per le PP.AA.: € 500,00* (stimati dallo scrivente ma definiti dalle PP.AA.).

In data 13/03/2015 il tecnico certificatore **** Omissis ****, iscritto al n°11546 dell'Elenco Regionale Sicilia dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici emetteva l'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento, con validità pari a 10 anni, fino al Marzo 2025 . Tuttavia, risulta necessario, a seguito delle opere di regolarizzazione edilizia e catastale sopra descritte, provvedere alla redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la redazione della nuova S.C.A.. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa nel portale



predisposto dalla Regione Sicilia può essere quantificato in **€ 500,00**. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

Utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore, il sottoscritto stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in **€ 18.500,00** (*al netto della pratica catastale, esplicitata nel paragrafo specifico*).

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario, dalla definizione delle sanzioni e dai diritti di segreteria e marche da bollo necessarie per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico).



STIMA DEL LOTTO UNICO

– **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA) - Largo Madonna di Pompei s.n.c.**

Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA), in Largo Madonna di Pompei. Nelle immediate vicinanze del centro storico, lungo la SP108, insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale commerciale, attualmente adibito a bar-ristorante-pizzeria, distribuito su 3 livelli fuori terra oltre corte di pertinenza e veranda chiusa. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 797, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 173.450,70

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zona centrale/centro urbano;
- Destinazione d'uso = commerciale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = negozi e botteghe;
- Taglio commerciale = immobile di circa 200 mq e superiore;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza commerciale adibiti a negozio siti a Giuliana in zona centrale in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate, nonché i dati riportati nel servizio dell'*Agenzia delle Entrate relativi ai valori dichiarati nei atti di compravendita*.

Dalla consultazione delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), si deduce che viene assegnato un **valore medio di mercato unitario pari a 655 €/mq** per gli immobili a destinazione commerciale (negozi e botteghe) in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato un **valore medio di mercato unitario pari a 602 €/mq** per gli immobili a destinazione commerciale (negozi e



botteghe) in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati, si deduce che il **valore di mercato dichiarato medio unitario è pari a 615 €/mq** per gli immobili a destinazione commerciale (negozi e botteghe) in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari dichiarati nelle compravendite a titolo oneroso utilizzate.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati dei valori dichiarati, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 624 €/mq, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito **pari a 1,092.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 681,22 €/mq arrotondato a 681 €/mq equivalente ad un valore di mercato totale di € 173.450,70.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Locale commercial Giuliana (PA) - Largo Madonna di Pompei s.n.c.	254,70 mq	681,00 €/mq	€ 173.450,70	100,00%	€ 173.450,70
				Valore di stima:	€ 173.450,70



Valore di stima: € 173.450,70

DEPREZZAMENTI

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 20% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile e l'assenza di garanzia per vizi nonché della particolare destinazione d'uso dell'immobile pignorato che potrebbe, insieme all'ampiezza dello stesso, rendere lo stesso poco appetibile sul mercato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata, come da incarico ricevuto	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese Tecniche (Pratiche edilizie)	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia - Oneri art. 20 L.R. 4/2003, S.C.I.A. in sanatoria e diritti di segreteria	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia - Importo stimato interventi di rimessa in pristino e regolarizzazione opere illegittime	11000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	500,00	€

Valore finale di stima: € 119.260,56

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.

Trabia, li 30/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

– **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA) - Largo Madonna di Pompei s.n.c.**

Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA), in Largo Madonna di Pompei. Nelle immediate vicinanze del centro storico, lungo la SP108, insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale commerciale, attualmente adibito a bar-ristorante-pizzeria, distribuito su 3 livelli fuori terra oltre corte di pertinenza e veranda chiusa. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 797, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 119.260,56



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022 DEL R.G.E.
(riunita alla procedura R.G.Es. 109/2014)

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.260,56

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Giuliana (PA) - Largo Madonna di Pompei s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 797, Categoria C1	Superficie	254,70 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia, obbligo dello scrivente, è quello di sottolineare come la presenza di arredi fissi (banconi, espositori, piani di lavoro) e controsoffitti rendevano impossibile una ispezione totale di tutti i paramenti murari dell'involucro interno dell'immobile ispezionato. Inoltre si evidenziano evidenti degradi da umidità nelle pareti del servizio igienico del piano terra dovuti a umidità di risalita o proveniente dall'intercapedine/giunto tecnico (solo presunta in quanto non ispezionabile, ma presente negli elaborati di progetto reperiti dallo scrivente) aderente al muro di contenimento posto a nord del suddetto servizio igienico. Non si escludono ulteriori degradi della stessa natura nella parete est del piano terra, al momento del sopralluogo non ispezionabile in quanto rivestito da espositori fissi in legno e vetro.		
Descrizione:	Locale commerciale ubicato a Giuliana (PA), in Largo Madonna di Pompei. Nelle immediate vicinanze del centro storico, lungo la SP108, insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un versatile locale commerciale, attualmente adibito a bar-ristorante-pizzeria, distribuito su 3 livelli fuori terra oltre corte di pertinenza e veranda chiusa. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

