

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 255/2017

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 29-09-2022 ore 11:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Arch. Anna Graziano**

promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

OMISSIS

Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



SOMMARIO

INCARICO.....	3
Operazioni peritali.....	3
LOTTO UNICO.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Dati Catastali.....	5
Confini.....	7
Descrizione.....	7
Consistenza.....	10
Stato di occupazione.....	10
Corrispondenza catastale.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima.....	15
ALLEGATI.....	17



INCARICO

All'udienza del 31.03.2018, la sottoscritta Arch. Anna Graziano, con studio in Bagheria via Donatello, 28 - 90011 - Bagheria (PA), email arch.anna_graziano@libero.it, PEC anna_graziano@archiworld-pec.it, Tel. 3927833961, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 06.04.2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con provvedimento del 18.06.2018, in considerazione della carenza documentale, il Giudice disponeva la sospensione delle operazioni di stima.

Con ordinanza del 24.02.2022, la dott.ssa Giovanna Debernardi disponeva il richiamo della sottoscritta, per la prosecuzione delle operazioni peritali, limitatamente all'immobile in Piazza Gramsci n.4;

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 23.04.2022 alle ore 10:00, sui luoghi oggetto di esecuzione, in territorio di Petralia Sottana. La sottoscritta unitamente al custode giudiziario, avv.to Massimiliano Ficarra si è recata presso gli immobili in c.da Affari e in Piazza Gramsci, n.4. In suddetta data non è stato possibile eseguire l'accesso, in quanto nessuno era presente sui luoghi.

In considerazione dell'ordinanza di richiamo del 24.02.2022, le operazioni peritali proseguivano in data 19.04.2022, anche in suddetta data nessuno era presente sui luoghi. In data 20.05.2022, la sottoscritta unitamente al custode giudiziario, mediante accesso forzoso, accede al locale commerciale oggetto di esecuzione immobiliare. Nel corso del sopralluogo è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Bene Unico** – Locale commerciale posto al piano terra, facente parte di un edificio ubicato in territorio di Petralia Sottana (PA) - P.zza Gramsci n.4.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del lotto, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

Completezza documentazione ex art. 567

Nella relazione notarile a firma del notaio Brucato Maria Elena, si specificava che l'immobile era pervenuto "in piena proprietà, quale bene personale" alla Omissis. Ma dall'estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Petralia in data 22.02.2018, allegato all'integrazione della relazione notarile del 09.03.2018, non risultava alcuna annotazione in merito al regime patrimoniale. Con ricorso ex art. 627 c.p.c. per la riassunzione del processo esecutivo il creditore riporta quanto segue: *“stante il lungo tempo trascorso e il provvedimento di sospensione della procedura esecutiva fino alla definizione del procedimento ex art. 702 bis cpc, intende procedere speditamente nell'esecuzione, limitando l'esecuzione al solo dell'atto di pignoramento che non presente alcun dubbio in ordine alla titolarità e alla relativa provenienza, stante che su detto bene non vi sono dubbi di alcun genere poiché, come già detto il bene, è pervenuto al omissis in virtù del contratto di donazione con onere del 11.07.2005, stipulata tra omissis e omissis in Cefalù per atto del Notaio Emilia Anastasi, rep. n. 51440 trascritta il 12.7.2005 ai*

Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



nn. 37632 Registro generale / 21755 Registro speciale, donazione dichiarato inefficace nei confronti del creditore, omissis con sentenza n. 48/2013 del 15/02/2013 dal Tribunale di Termini Imerese – sezione distacca di Cefalù -. Bene individuato nell'atto di pignoramento con il n. 1 e così descritto: 1) Magazzino sito in Petralia Sottana, P.zza Gramsci n 4, distinto al Catasto Urbano con la MU 251 sub 7.”

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è nella titolarità di:

- **Omissis (proprietà per 1/1)**

L'atto di donazione in suo favore risulta revocato dalla sentenza n.48/2013 del 15.02.2013 dal Tribunale di Termini Imerese. Il precedente proprietario è omissis.

Dati catastali

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Petralia (Codice G511) con i seguenti identificativi:

- Piazza Antonio Gramsci n. 4, piano T:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	251	7	C/1	4	38 mq	Totale 45 mq	€ 1.012,67

ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, proprietà per 1/1 .

Fg. MU p.lla 251 sub 7 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare l'impianto meccanografico con atto del 13/04/1987:

- VARIAZIONE del 13/04/1987 in atti dal 23/04/1999 RETTIFICA DELLA DEN. VAR. N 22489/86 PER ERRATO RIFERIMENTO ALL'UBICAZIONE (n. 12611.1/1987).

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 14/04/1986 (antecedente all' impianto meccanografico):

- VARIAZIONE del 14/04/1986 in atti dal 29/01/1996 CLASSAMENTO (n. 22489.4/1986).



Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 14/04/1986 (antecedente all' impianto meccanografico):

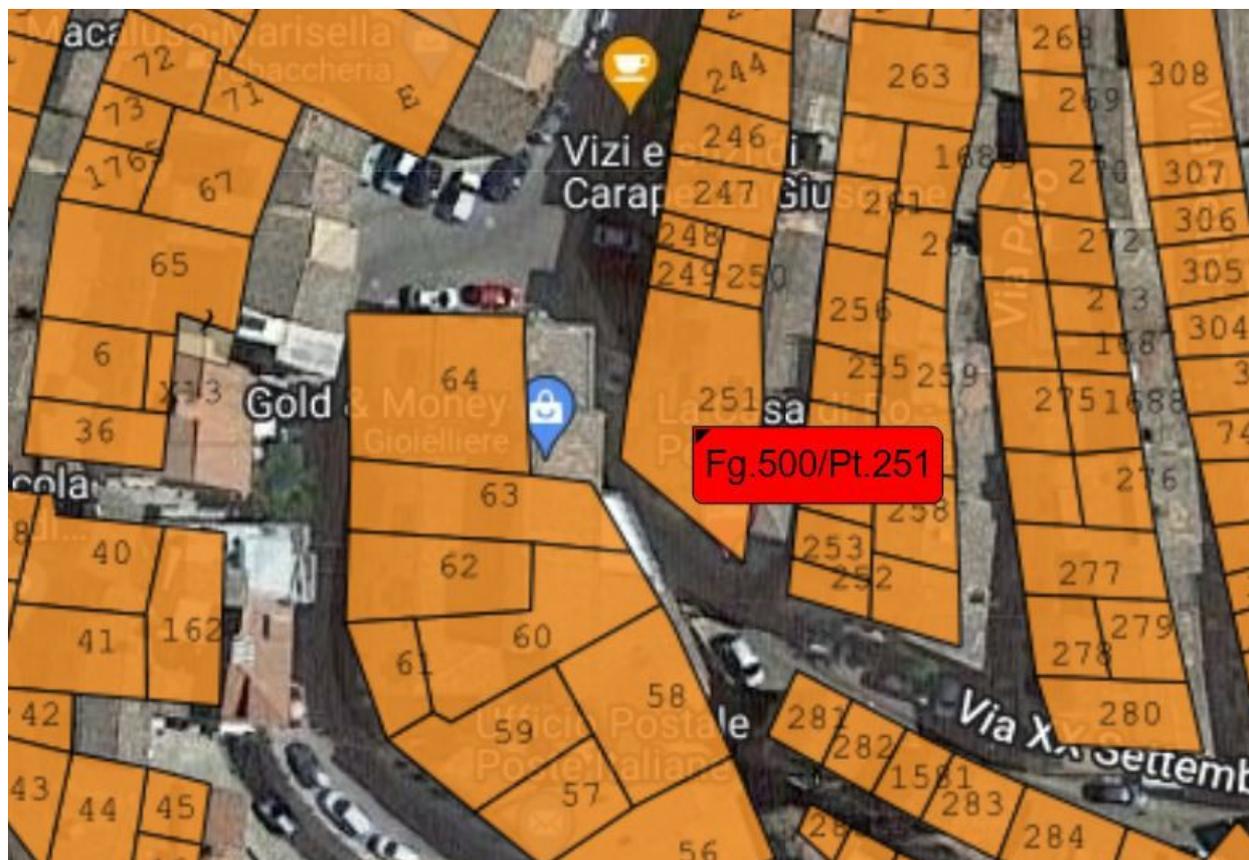
- FRAZIONAMENTO del 14/04/1986 in atti dal 09/05/1989 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUVAR (n. 22489/1986)

derivante da

Fg. MU p.lla 251 sub 3 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Confini

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con le particelle 249 e 250, ad est con immobili facenti parte della stessa particella, a sud con la via XX settembre, ad ovest con una stradina interna non carrabile.

Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Descrizione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in territorio di Petralia (PA) in Corso Paolo Agliata al civico n. 4, piano terra, di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, con copertura in parte a terrazzo, in parte a falda inclinata. Si precisa che catastalmente l'ubicazione dell'immobile è indicata in piazza Antonio Gramsci n. 4.

Detto fabbricato confina a nord, ad est ed a sud con proprietà aliene e pertanto ha un solo fronte su strada.

Il prospetto risulta in muratura faccia vista. L'ingresso all'immobile posto al piano terra, è consentito mediante un portone in ferro e vetro a due ante battenti.

L'immobile risulta così composto: un vano posto all'ingresso destinato alla ricezione del pubblico; un disimpegno; un servizio igienico senza finestre.

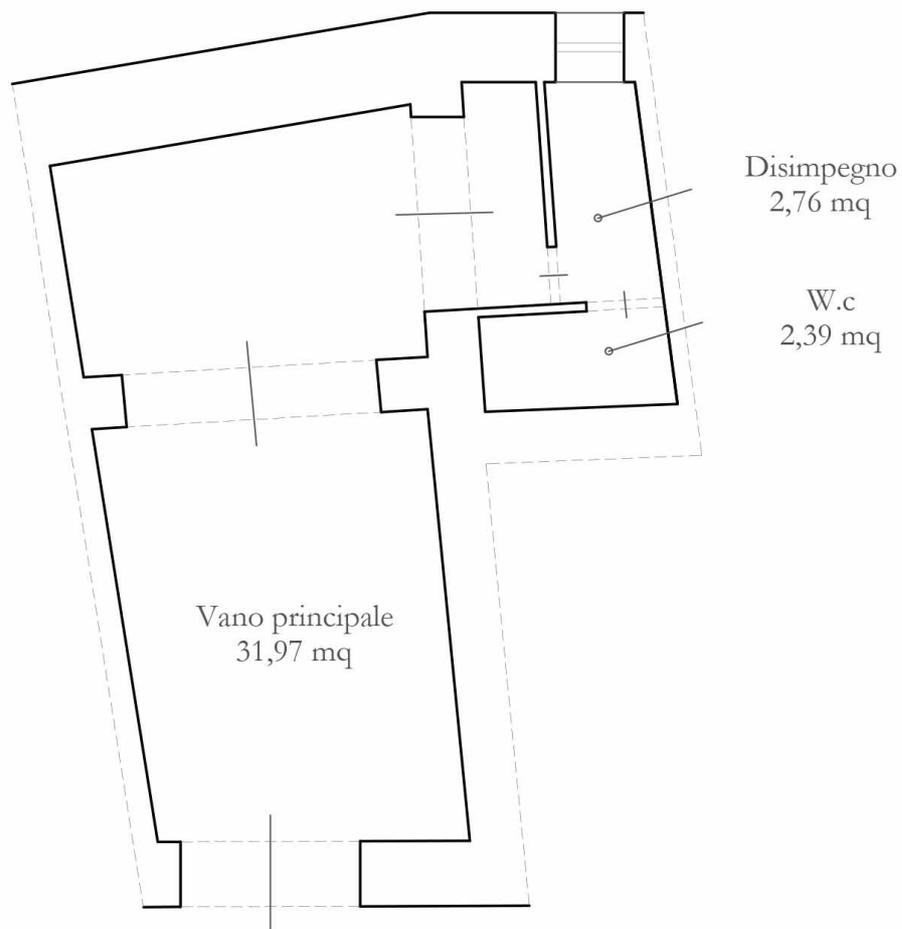
Non è presente nessuna porta interna, mentre l'infisso esterno è in ferro e vetro. L'immobile al suo interno è interamente rivestito da pannelli in cartongesso, così come anche il soffitto che risulta controsoffittato. Da una botola realizzata nel contro-soffitto stesso, si scorge la presenza di un sovrastante arco. L'altezza interna varia da circa 2,86 m a circa 2,54 m in corrispondenza del vano principale, mentre è pari a 2,50 m in corrispondenza del servizio igienico-sanitario e del disimpegno.

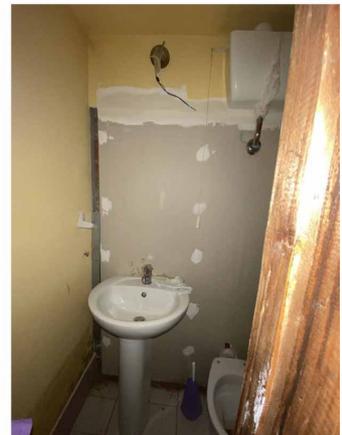
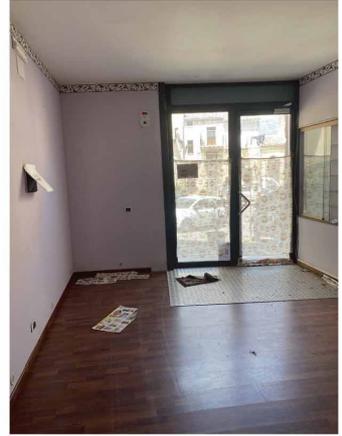
Le pareti del bagno non risultano piastrellate. Le pareti ed i soffitti di tutti i vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da listoni di laminato. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione. In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è munita di: impianto elettrico sottotraccia, di cui non si conosce il reale funzionamento (non è presente dichiarazione di conformità dell'impianto); impianto idrico – sanitario, di cui non si conosce il funzionamento; impianto di scarico acque reflue.

Superficie commerciale del piano secondo è pari a **51,12 mq.**

Superficie utile è pari a **37,12 mq.**







Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Consistenza

Destinazione	Superficie Utile Interna	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Terra	37,12 mq	51,12 mq	1	51,12 mq
Totale superficie commerciale:				51,12 mq

Stato di occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

Corrispondenza catastale

Si precisa che la planimetria catastale è stata presentata in data 13.04.1987.

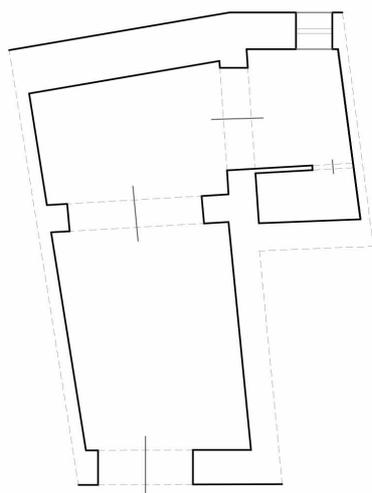
Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, che si elencano di seguito:

- (a) realizzazione di un tramezzo, che crea un disimpegno tra il vano principale ed il servizio igienico;
- (b) non si rileva la presenza della finestra rappresentata in planimetria catastale.

In merito a quest'ultimo punto, si precisa che la finestra, probabilmente sarà presente ma non è visibile, in quanto le pareti interne sono interamente rivestite da cartongesso. In ogni caso si presume che suddetta finestra dovesse essere un feritoia, in quanto dietro la parete perimetrale stessa è presente un terrapieno.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pari a € 900,00.

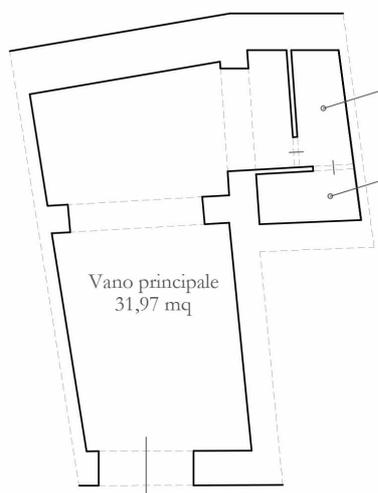




LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale

Catasto - Piano Terra



Disimpegno
2,76 mq

W.c.
2,39 mq

Vano principale
31,97 mq

Rilievo - Piano Terra

Servitù, censo, livello, usi civici

Con nota protocollo n. 54785 del 24.06.2022, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia comunica che "visti gli atti accertamenti compiuti dall'istruttore demaniale, si comunica che il territorio su cui insiste l'immobile in oggetto indicato non risulta interessato da diritti di uso civico".

Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11.05.2005 ad oggi	Omissis, proprietà per 1/1.	<u>Atto di donazione</u> del 11.07.2005 in notaio Emilia Anastasi di Cefalù, rep. 51440/19254. Trascritto a Palermo il 12.07.2005 ai nn. 37632/21755 da potere della sig.ra Omissis. Detto atto risulta revocato dalla sentenza n.48/2013 del 15.02.2013 dal Tribunale di Termini Imerese.
Dal 27.04.1994 al 11.05.2005	<u>Omissis</u> , proprietà per 1/1.	<u>Atto di compravendita</u> del 27.04.1994 rep.n. 34801, trascritto a Palermo il 23.05.1994 ai n.ri 19780/14312 In suddetto atto, come indicato nella relazione notarile a firma del notaio Brucato Maria Elena, si specifica che l'immobile era pervenuto "in piena proprietà, quale bene personale" alla sig.ra Omissis.

Sussiste pertanto la continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Formalità pregiudizievoli

Trascrizioni

Iscritta il 13.06.2013

ai nn. 28254/4023

relativa all'annotazione della sentenza con cui il Tribunale di termini Imerese ha dichiarato l'inefficacia, nei confronti del signor Omissis, dell'Atto di Donazione stipulato tra i signori Omissis e Omissis

Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



(rep.n. 51440, trascritto il 12.07.2005 ai nn. 37632/21755).

Formalità di riferimento trascrizione: n.reg.part. 21755 del 12.07.2005.

Verbale di pignoramento

Trascritto il 06.10.2017

reg.gen.n. 39264

reg.part. 30443

A favore di: Omissis

Contro: Omissis e Omissis

Normativa urbanistica

L'immobile, sito nel Comune di Petralia Sottana, dal punto di vista urbanistico secondo il piano di fabbricazione dello stesso Comune ricade in "Zona «A»: del centro urbano antico".

Regolarità edilizia

In data 11.03.1986 (prot.llo 2153), la precedente ditta, presentava istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della 47/85 *"per la sopraelevazione, l'ampliamento e le opere che non comportino aumenti di superficie e volume eseguite nel fabbricato sito a Petralia Sottana tra c.so Paolo Agliata n.3-4 e via Venezia n.15-17 confinante con via Venezia, C.so Paolo Agliata e via XX Settembre"*, in data 12.10.1990 veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n.71 A.

In data 19.11.1993 è stato rilasciato Permesso di Uso, dove si riportava quanto segue: *"Autorizza gli eredi della richiedente la concessione suddetta, sig.ra Omissis, in qualità di proprietaria ad usare, perché riconosciuto idoneo, il locale modificato adibito ad uso di negozio, sito in C.so P. Agliata n.4"*.

Dal raffronto tra la planimetria allegata alla Concessione in sanatoria, sopra menzionata, e lo stato dei luoghi, sono state rilevate delle lievi difformità, che consistono in:

- (a) realizzazione di un nuovo tramezzo;
- (b) assenza della finestra.



Come precisato in descrizione, l'immobile al suo interno risulta interamente rivestito da pannelli in cartongesso, pertanto si presume che la finestra possibilmente si trovi dietro il pannello. Nel caso in cui quest'ultima non dovesse essere presente è necessario il suo ripristino.

Dovrà pertanto essere presentata una pratica di tipo Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), che contempra il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Dovrà inoltre essere adeguato il locale commerciale alle normative vigenti, mediante la piastrellatura del servizio igienico-sanitario, nonché con inserimento nello stesso vano di dispositivo per l'aerazione forzata. Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un nuovo docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape).

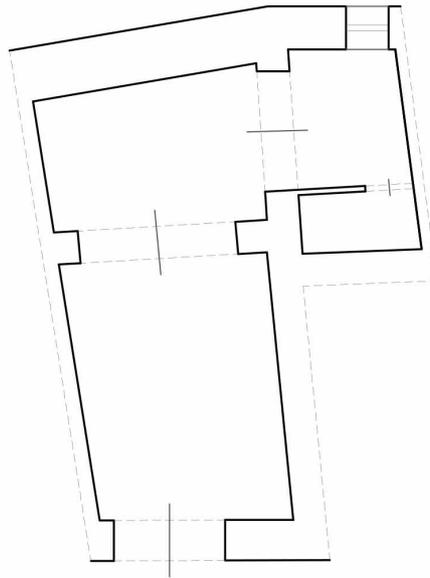
Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- ripristino finestra.....€ 1.000,00;
- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01 (costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.000,00).....€ 2.500,00;
- adeguamento servizio igienico.....€ 1.000,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria€ 1.200,00;
- certificazioni impianti.....€ 600,00;
- Redazione Ape.....€ 250,00;
- Aggiornamento n°1 Docfa catastale.....€ 900,00.

Per ciò che concerne la verifica degli impianti e gli eventuali adeguamenti che ne conseguono, non è possibile in questa sede quantificarne i costi.

Le spese di necessarie per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale sono quindi pari a € 7.450,00.

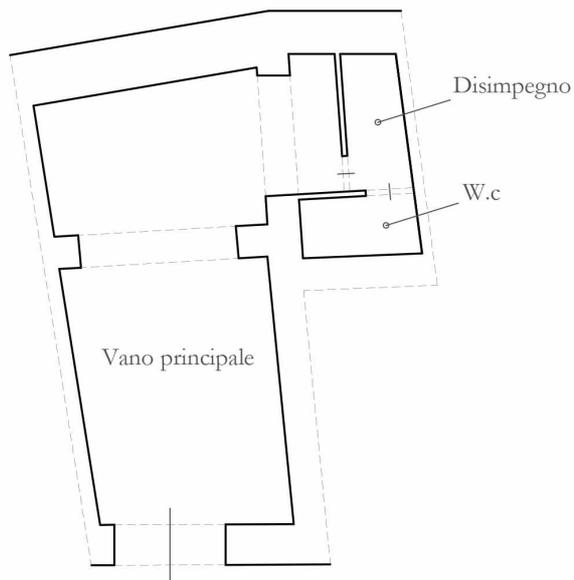




LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale

Progetto - Piano Terra



Rilievo - Piano Terra



Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari". Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorato e del suo stato di conservazione, è stato quindi attribuito un valore unitario pari a **€ 1.000,00** per metro quadrato di superficie.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pertanto pari a:

$$51,12 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €} = \mathbf{€ 51.120,00}$$

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 7.450,00;

Pertanto

$$€ 51.120,00 - € 7.450,00 = \mathbf{€ 43.670,00}$$

Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Da tale valore si detrae la percentuale del 15% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a
€ 6.550,50.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto Unico è pari a:

€ 37.119,50

* * * * *

Bagheria 02.08.2022

L'Esperto alla stima
Arch. Anna Graziano

Arch. Anna Graziano, Via Donatello 28 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

