

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

[REDACTED]

---

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**

Procedura esecutiva n. 104/2022 R.G.E.I.

Promossa da

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**TecnicoIncaricato:**

Ing.AgostinoAglieriRinella

**-RELAZIONEDISTIMADEIBENIPIGNORATI:FascicoloLOTTO1-**

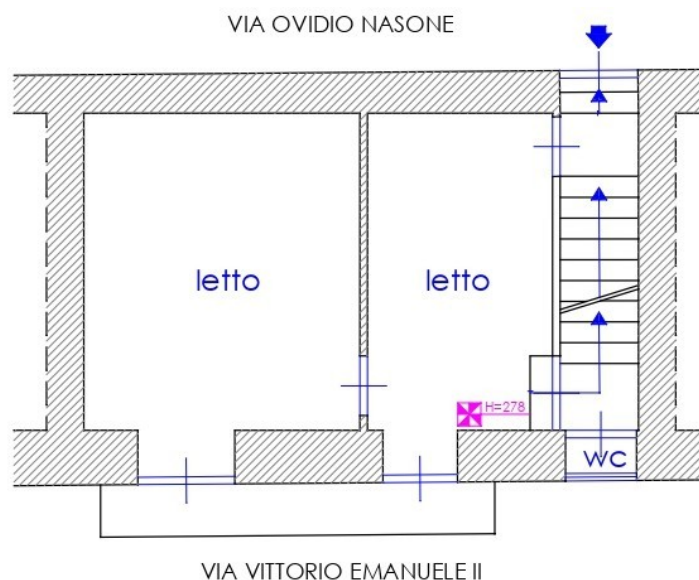
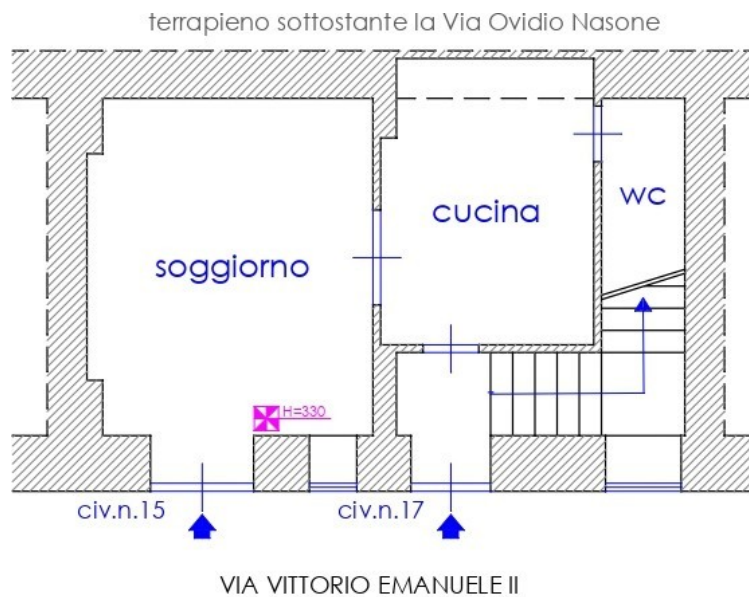
**2°QUESITO-**

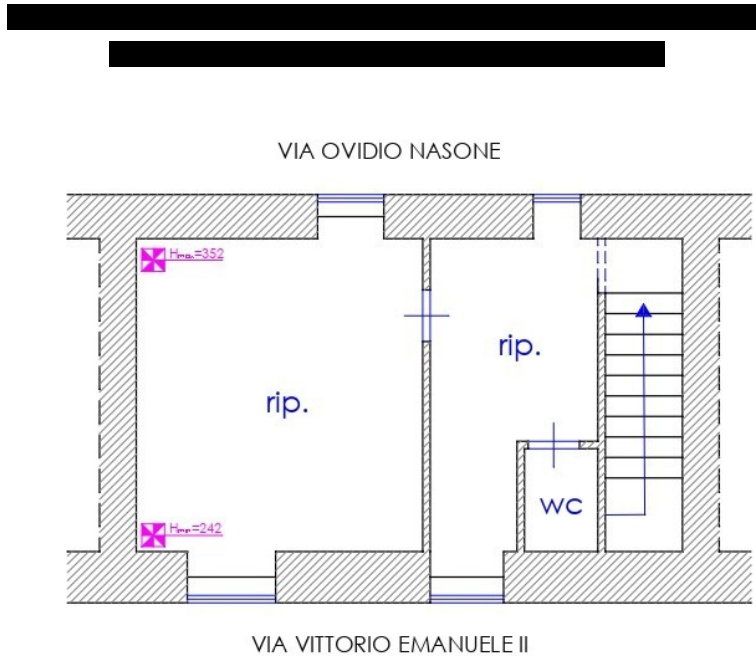
***Elencazioneedindividuazioneideibenicomponenticiascunlottoedescrizionematerial***

Oggetto della presente relazione è, come detto, 1/2 indiviso della pienaproprietàdiunfabbricatopercivileabitazione,aventetreelevazionifuoriterraestructura portante in muratura con copertura a falda, ubicato in zonacentrale nel Comune di Palazzo Adriano, in via Vittorio Emanuele II nn. 15/17 -censito in Catasto Fabbricati al foglio MU p.Ila 1772 (cfr. vista satellitare inAllegatiF.1.A.1pag.I,estrattodimappacatastaleinAllegatoF.1.A.2pag.II).

L'unità immobiliare in oggetto, cui si accedesia direttamente(dalprospettoprincipale)dallaviaVittorioEmanueleII-alivellodipianoterra-aicivicinn.15e17,siatramiteilvanoscalachecollegaidiversilivelli(dalretroprospetto) dallaviaOvidioNasone-alivellodiprimopiano-alcivicon.6, è

costituita da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina e servizio igienico a pianoterra; due camere da letto e piccolo servizio igienico al primo piano; due locali ripostiglio e servizio igienico a secondo piano; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della Norma UNI EN 10750:2005 ess.mm.ii.-pariamq.133,00circa.





Circa i confini: l'unità immobiliare *de qua* confina:

ASUD/EST: con la via Vittorio Emanuele II;

ANORD/EST: con altro immobile di proprietà Marino;

A NORD/OVEST: con la via Ovidio Nasone (aliv. di piano terra col terrapieno ad essa sottostante);

ASUD/OVEST: con altro immobile di proprietà Pacino.











Circa le rifiniture: i pavimenti sono realizzati con mattoni in monocottura di ceramica a piano terra e al secondo piano (quest'ultimo parzialmente pavimentato in cotto), in mattoni di cemento a scaglie al primo piano, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con mattoni di ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino liscio) e tinteggiate a tucca, eccetto che in uno dei ripostigli di secondo piano dove sono rifinite con rinforzo a cemento; gli infissi esterni non sono realizzati in legno con vetrate (vetri lucidi semplici), scuri interni e persiane esterne dello stesso materiale (presenti soltanto nelle due porte-finestre di primo piano e nelle due finestre più piccole ai piani terra e primo; le porte interne sono realizzate in legno tinto a scuro come in legno la porta d'ingresso; al piano terra i vani interni sono comunicanti tramite una porta in legno con vetrata. Tutti gli impianti sono

realizzati sottotraccia e sono collegati alle principali reti pubbliche. L'immobile in epigrafe non è dotato di impianto di riscaldamento.

Relativamente all'u.i. oggetto della presente, in atto **non provvista di attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, si riportano in allegato anche la visura catastale storica (cfr. Allegato F.1.A.3 pag. III), le planimetrie catastali in scala 1:200 (cfr. Allegato F.1.A.4 pag. VII), le planimetrie in scala 1:100 (cfr. Allegato F.1.A.6 pag. IX), nonché n.21 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato F.1.A.8 pag. XI).

### **3° QUESITO - Identificazione catastale del bene pignorato**

**LOTTO1:** -1/2 indiviso della piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura

con copertura a falda, ubicato in zona centrale nel Comune di Palazzo Adriano, in via Vittorio Emanuele II nn. 15/17, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

<b>FOGLIO</b>	<b>P.LLA/SUB.</b>	<b>UBICAZIONE/CONSISTENZA/ SUPERF.CATASTALE</b>	<b>CATEGORIA/ CLASSE</b>	<b>RENDITA</b>
MU	1772/--	Via Vittorio Emanuele II n. 15-17 piano: PT-1-2/5 vani/Totale: 117m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 116m <sup>2</sup>	A/2cl.2	Euro 198,84

I **dati di cui sopra** - come precedentemente affermato - **corrispondono formalmente ed identificano univocamente il bene pignorato.**

In ordine alla **storia catastale** del bene si rimanda alla visura storica allegata (cfr. visura catastale storica in Allegato F.1.A.3 pag. III).

La verifica della **rispondenza tra la situazione reale dei luoghi** (cfr. planimetrie catastali in Allegato F.1.A.4 pag. VII, planimetrie dell'immobile in Allegato F.1.A.6 pag. IX, sovrapposizione planimetrie in Allegato F.1.A.7 pag. X)

**e la situazione riportata nella planimetria catastale ha dato esito negativo in ragione di una diversa distribuzione degli spazi interni riguardante esclusivamente la presenza del servizio igienico di secondo piano.**

**4° QUESITO - Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO 1: -1/2 indiviso della piana proprietà di un fabbricato per civile abitazione, avente tre elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura con copertura a falda, ubicato in zona centrale nel Comune di Palazzo Adriano, in via Vittorio Emanuele II Inn. 15/17;** composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina e servizio igienico a piano terra; due camere da letto e piccolo servizio igienico a primo piano; due locali ripostiglio e servizio igienico a secondo piano; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 133,00 circa; confinante con la via Vittorio Emanuele II a Sud/Est, con altro immobile di proprietà Marino a Nord/Est, con la via Ovidio Nasone (a liv. di piano terra col terrapieno ad essa sottostante) a Nord/Ovest e con altro immobile di proprietà Pacino a Sud/Ovest; **censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzo Adriano al foglio MU, p.lla 1772;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale per diversa distribuzione interna dei vani. Il fabbricato *de quo* è regolato dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto, pur non avendo per esso rinvenuto alcuno titolo edilizio, è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di primo impianto datata dicembre 1939; l'attuale configurazione dell'immobile (che di fatto presenta una distribuzione degli spazi interni lievemente diversa rispetto alla citata planimetria catastale) è "regolarizzabile" ex art. 4 comma 2 della L.R. 06.08.2021 n. 23 ess. mm. ii. per opere già eseguite.

**PREZZO BASE € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00).**



[REDACTED]  
[REDACTED]

**5°QUESITO-Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

L'u.i. pignorata, come detto in precedenza, appartiene per 1/4 indiviso della piena proprietà a ciascuno dei debitori [REDACTED] e [REDACTED] per averla acquisita per successione legittima a [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] mediante accettazione di eredità con benefici di inventario effettuata con atto dell'11.04.2013 (Rep.n. 6216 - Racc.n. 2814) rogato dal Notaio Francesco Paolo Castellana di Palermo, ivi registrato il 19.04.2013 al nr. 5566/1TPalermo1, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Palermo in data 03.03.2014 ai nn. 9382/7919; soggetto che, a sua volta, la possiede vagi i titoli antecedenti al ventennio.

**6°QUESITO-Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato**

**La verifica della regolarità edilizio-urbanistica del fabbricato per civile abitazione oggetto della presente ha dato esito positivo**, infatti benché non si sia stato per esso rinvenuto alcuno titolo edilizio presso l'U.T.C. di Palazzo Adriano, l'u.i. pignorata è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di primo impianto datata dicembre 1939, circostanza che attesta che la realizzazione del fabbricato sia avvenuta antecedentemente al 1940. L'attuale configurazione dell'immobile (che di fatto presenta una distribuzione degli spazi interni lievemente diversa rispetto alla citata planimetria catastale) è "regolarizzabile" ex art. 4 comma 2 della L.R. 06.08.2021 n.23 e ss.mm.ii. per opere già eseguite

Alla luce delle pregresse considerazioni, l'attuale stato di fatto dell'immobile potrà essere regolarizzato mediante la presentazione - c/o l'U.T.C. di Palazzo Adriano - della c.d. "C.I.L.A. tardiva" (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite) per la quale, oltre alla sanzione di cui all'art. 4 c.6 della L.R. 23/2021 e ss.mm.ii. pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00), si

██  
██

stima un costo delle prestazioni tecniche pari ad € 1.500,00  
(Euromillecinquecento/00).

**7° QUESITO-Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile**

L'unità immobiliare oggetto della presente è in atto detenuta dai suoi comproprietari i quali la utilizzano a uso proprio.

**8° QUESITO-Specificazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Oltre ai pesi gravanti sull'immobile riportati nella citata Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio Francesco Paolo Castellanadi Palermo in data 27.10.2022 non si segnalano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente.

**9° QUESITO-Verifica del "se" il bene pignorato ricada sotto di demaniale**

Il bene oggetto della presente non ricade sotto di demaniale.

**10° QUESITO-Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa a quella di licenza, livello o uso civico.

**11° QUESITO-**

**Informazioni circa le spese di gestione dell'immobile e sue eventuali procedure in corso**

Trattandosi di costruzione indipendente in atto in stato di semiabbandono non si è riscontrata alcuna evidenza di spese di gestione.

**12° QUESITO- Valutazione del bene pignorato**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di stima per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ed i quali sono noti prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte ed detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto, ciò anche in esito alla verifica di alcuni atti di compravendita riguardanti immobili della medesima tipologia nella stessa zona rogati nell'ultimo quinquennio (indagine di mercato). Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di immobili "similari" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

[REDACTED]

In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare unoscostamento, in più o in meno, del valore dell' immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano caratteri di ordinarietà.

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell' osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio il quale sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori di mercato).

In particolare, la banca dati dei valori immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona centrale/centro urbano (B1) nel Comune di Palazzo Adriano, relativamente al primo semestre del 2023, per abitazioni civili in buono stato conservativo, fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra i 430,00 e i 620,00 Euro.

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato dell' appartamento per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

*cf. tabella pagine successive*

<b>LOTTON.1</b>		1/2 indiviso della piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione,avente tre elevazioni fuori terra e struttura portante in muratura concopertura a falda, ubicato in zona centrale nel Comune di PalazzoAdriano, in via Vittorio Emanuele II nn. 15/17; composto da:ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina e servizio igienico a piano terra;duecameredalettoepiccoloservizioigienicoaprimopiano;duelocaliripostiglio e servizio igienico a secondo piano; il tutto per una superficiecommercialecomplessivapariamq.133,00circa;confinanteconlavi a Vittorio Emanuele II a Sud/Est, con altro immobile di proprietà Marino aNord/Est, con la via OvidioNasone (a liv. dipianoterracolterrapieno adessasottostante)aNord/Ovesteconaltroimmobil ediproprietàPacinoaSud/Ovest;riportatoalCatastoFabbricatidelComunedPalazzoAdrianoalfoglioMU,p.lla1772		
<b>Daticatastali</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Categoria, Classe,Superficie,Ubicazione</b>	<b>Euro/mq</b>	<b>Stima</b>
Fg.MU p.lla1772	1/2	mq.133,00- PalazzoAdriano,viaVittorio Emanuele II nn. 15-17 -piani:T-1-2	400,00	26.600,00
<b>adetrarre:</b> spesenecessarieperlaredazioneelapresentazione dellaC.I.L.A.peroperegia eseguite(inclusalasanzionedi € 1.000,00)				2.500,00
<b>VALORESTIMATOLOTTON.1*</b>			<b>Euro</b>	<b>24.000,00</b>

\*valoreinc.t.

### **13° QUESITO-**

#### **Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Vedi tabella paragrafo precedente.

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U.rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Termini Imerese, 17 gennaio 2024

I.C.T.U.

Ing. Agostino Aglieri Rinella





**ElencoAllegati:**

- F.1.A.1** - vistasatellitare(*fonteGoogleEarth*)(pag.I);
- F.1.A.2** - estrattodimappacatastale-scala1:1000(pag.II);
- F.1.A.3** - visuracatastalestorica(pag. III);
- F.1.A.4** - planimetriecatastalidiprimoimpianto-scala1:200(pag.VII);
- F.1.A.5** - sovrapposizioneestrattodimappacatastale-vistasatellitare(pag.VIII);
- F.1.A.6** - planimetrieu.i.pignorata-scala1:100(pag.IX);
- F.1.A.7** - sovrapposizioneplanimetriecatastali-planimetrierilevate(pag.X);
- F.1.A.8** - documentazionefotograficacompostadan.21fotoacolori(pag.XI);
- F.1.A.9** - titolodiproprietàdeidebitori(pag.XXXII).