

PERIZIA DI STIMA
Procedura Esecutiva n. 155/2020 R.G.

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

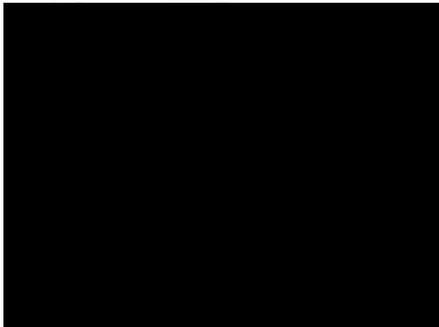
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 155/2020 del R.G.E.

Promossa da:



Contro:



LOTTO 1 E LOTTO 2

G.E.: Dott.ssa Debernardi Giovanna
C.T.U.: Ing. Vincenzo Salamo'

Pag. 1

Firmato Da: SALAMO' VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3257aa073a18c3f1da1e43d5f565b04f



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/E , piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/A, piano Terra	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20



PERIZIA DI STIMA
Procedura Esecutiva n. 155/2020 R.G.

Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2020 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 202.350,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 95.250,00	30



INCARICO

All'udienza del 28/01/2021, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120, - 90018 - Termini Imerese (PA), email vincenz566@libero.it, PEC vincenzo.salamo@ordineingpa.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2021 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 Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/E , piano Terra
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/A, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIANAZIONALE N. 102/E , PIANO TERRA

Locale commerciale con destinazione ad uso "ristorante, pizzeria", ubicato al piano terra di un edificio condominiale destinato per i rimanenti piani a civile abitazione, composto allo stato attuale da due sale, una cucina, tre W.C., disimpegno, due ripostigli e uno spogliatoio con annesso W.C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIANAZIONALE N. 102/A, PIANO TERRA

Locale commerciale con destinazione ad uso "Bar", ubicato al piano terra di un edificio condominiale destinato per i rimanenti piani a civile abitazione, composto allo stato attuale da una sala bar, una zona laboratorio, due W.C. con disimpegno, e tre ripostigli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/E , piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell' immobile, e la planimetria catastale aggiornata alla data del 06/02/2021;
- Verificata la mancanza dei certificati di stato civile degli esecutati nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio, dove si evince che entrambi gli esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni in un periodo antecedente alla data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono stati specificati nel modulo di controllo depositato.

TITOLARITÀ

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



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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli estratti di matrimonio risulta che entrambi gli esecutati hanno optato per il regime di separazione dei beni in un periodo anteriore all'acquisto del bene pignorato.



INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova precisamente nella frazione Portella di Mare del Comune di Misilmeri (Pa) a pochi minuti di macchina dal centro del Comune di Villabate (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l'immobile pignorato è stata evidenziata con il colore blu, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altre proprietà ricadenti nelle p.lle 2290 e 2293; EST - con altra proprietà ricadente nella p.la 2350; SUD - con strada Via Nazionale; OVEST - con altra proprietà degli esecutati p.la 2294 sub 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	205,00 mq	241,00 mq	1,00	241,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				241,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nella Via Nazionale n. 102/E in Portella di Mare frazione del Comune di Misilmeri, ed in una zona centrale rispetto al centro sociale e commerciale di Portella di Mare.



PERIZIA DI STIMA
Procedura Esecutiva n. 155/2020 R.G.

Si riporta di seguito la planimetria del piano terra dell'immobile "Lotto 1", precedentemente descritto, relativamente allo stato reale dei luoghi, nel quale sono indicati la destinazione d'uso dei singoli ambienti:

PLANIMETRIA PIANO TERRA
STATO ATTUALE
LOTTO 1



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2294, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 200 mq Rendita € 3.171,05 Piano Terra
		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2294, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 200 mq Rendita € 3.171,05 Piano Terra

I titolari catastali coincidono perfettamente con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2294	3		C1	3	200 mq	241 mq	3171,05 €	Terra	



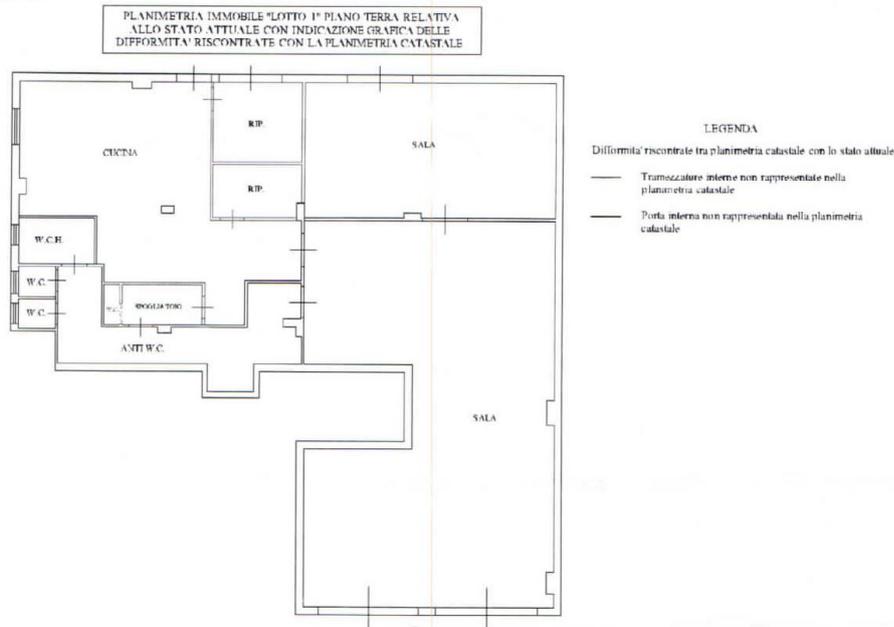
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 23/03/2021 presso l'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale.

In particolare confrontando la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi si è riscontrato che esiste allo stato attuale una diversa distribuzione interna dovuta alla realizzazione di pareti, con la conseguente realizzazione di nuovi ambienti.

Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, la sola planimetria dello stato attuale dell'immobile "Lotto 1", piano terra, con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate:



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso non abitativo regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 22/11/2019 al n. 002772-serie 3T

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da soggetti terzi tramite contratto di locazione regolarmente registrato e si trova in un buon stato di conservazione.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un fabbricato condominiale, e pertanto dall'esame della documentazione in atti risulta un portico laterale ad uso collettivo, e un parcheggio condominiale a cui è stato assegnato un posto auto ad uso esclusivo.

Ovviamente esiste un regolamento condominiale dello stabile a cui tutti i proprietari devono rispettare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova al piano terra di un condominio a quattro elevazioni fuori terra, con struttura del tipo intelaiata in cemento armato formata da travi di fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento.

Le tompagnature sono realizzate con blocchi di laterizi, e le tramezzature in segati di tufo dello spessore di 8 cm. L'altezza utile dell'immobile pignorato è di 3,30 metri e la copertura dell'immobile condominiale è piana a terrazzo in latero cemento.

Le pareti dei vari ambienti sono ultimate con intonaco civile per interni e pitturati, e i pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica di buona qualità.

In particolare, poiché l'immobile ha una destinazione d'uso a ristorante, pizzeria, sono presenti nelle due sale delle rifiniture di ottima qualità (pavimenti, pitturazione delle pareti ecc.), e nella zona cucina i pavimenti sono dello stesso tipo delle due sale mentre i muri sono piastrellati fino ad una altezza di 2,00 metri circa con mattonelle in ceramica bianche facilmente lavabili e le parti restanti sono pitturati di colore bianco. Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco Li Vigni nel colore giallo.

Le porte interne sono in legno tamburato di discreta fattura mentre gli infissi esterni sono realizzati tramite vetri con struttura in alluminio e chiusura a saracinesca in metallo.

Per quanto riguarda l'impianto idrico risulta sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica autonoma. L'impianto di smaltimento delle acque reflue avviene tramite rete fognaria. L'impianto elettrico a 380 V, risulta realizzato con tubazioni esterne, ed attraverso il sopralluogo effettuato si è potuto constatare che, in linea di massima, risulta essere conforme alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

Come si evince dall'atto di compravendita alla parte acquirente è stato concesso l'utilizzo esclusivo di un posto auto scoperto su area condominiale.

In definitiva l'immobile pignorato destinato a locale di ristorazione, pizzeria risulta essere in buone condizioni di manutenzione e con rifiniture di buona qualità. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto 1, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:





Foto 1: "Prospetto principale"



Foto 2: "Prospetto principale"



Foto 3: "Prospetto secondario"



Foto 4: "Prospetto secondario"



Foto 5: "Sala"



Foto 6: "Altra Sala"





Foto 7: "Cucina"



Foto 8: "W.C."

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: 22/11/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Canone di locazione

Canone mensile: € 700,00

L'immobile risulta occupato dalla [redacted] soggetto terzo estraneo alla procedura nata a

[redacted] e residente a [redacted]
con contratto di locazione ad uso non abitativo.

Registrato a Bagheria [redacted]

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso non abitativo opponibile alla procedura con scadenza in data [redacted]

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



Calcolo del canone di locazione di mercato

Per la determinazione del canone di locazione di mercato dell'immobile in oggetto ci si basa sul metodo sintetico comparativo che si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Inoltre sono state prese in considerazione, come dati di riferimento, i valori di locazione dell'Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari), i quali risultano attendibili per unità immobiliari di modeste dimensioni, come nel nostro caso.

Pertanto in base a quanto sopra esposto attraverso una verifica sui canoni corretti si evince che l'intervallo dei canoni corretti da prendere in considerazione è il seguente:

P'min = 3,40 €/mqxmese

P'max = 5,70 €/mqxmese

Dalla media dei canoni corretti si ottiene che il più probabile canone unitario dell'immobile è pari a 4,60 €/mqxmese

Pertanto ai fini della determinazione del canone di locazione dell'unità immobiliare si moltiplicherà il parametro unitario sopra determinato per la superficie commerciale, quindi si avrà:

Canone mensile = €/mq x mese 4,60 x 210,00 mq = 966,00 €/mese = 970,00 €/mese (arrotondato)

Canone annuo = 970,00 €/mese x 12 = 11.640,00 €/anno

Pertanto il canone di locazione corrisposto non è inferiore ad un terzo rispetto al valore locativo di mercato precedentemente calcolato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				1534	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	23/03/1981	11738	9495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonomo Maria	14/01/2008	46290	22601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	17/01/2008	2592	1608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Caruso	29/03/2011	57259	17461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	31/03/2011	15811	11140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dell'Entrate di Palermo	30/03/2011	2413	IT

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 05/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da [redacted]
Iscritto a Palermo il [redacted]
Reg. ge. [redacted]
Importo [redacted]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da [redacted]
Iscritto a Palermo il [redacted]
Reg. ge. [redacted]
Importo [redacted]

Trascrizioni

- **Pignoramento**
[redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri (Pa), l'immobile risulta regolare secondo la normativa urbanistica comunale, in base all'uso a cui è destinato.

Le modeste difformità presenti sono facilmente regolarizzabili, come è stato descritto nei paragrafi precedenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri (Pa), è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n. [redacted] rilasciata dal Comune di Misilmeri (Pa) in data [redacted] ed anche di Certificato di Agibilità rilasciato dallo stesso Comune in data [redacted].



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad una attenta analisi della documentazione progettuale acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Misilmeri, si può con certezza affermare che la planimetria di progetto è completamente identica alla planimetria catastale, pertanto, le difformità precedentemente descritte nel paragrafo "Corrispondenza catastale" a pag. 6, tra planimetria catastale e planimetria dello stato attuale dei luoghi, sono identiche alle difformità tra planimetria di progetto e quella dello stato attuale dei luoghi. Quindi, in sostanza, anche la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate con la planimetria di progetto, coincide con la planimetria che indica graficamente le difformità con la planimetria catastale precedentemente inserita.

Pertanto, poiché trattasi soltanto di opere interne di chiusura vani, già realizzati, tali difformità potranno essere regolarizzati, effettuando una pratica C.I.L.A. "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 art. 6, versando una sanzione pecuniaria di **Euro 1.000,00**, circa in quanto opere realizzate.

Inoltre bisognerà aggiornare la planimetria catastale tramite una pratica Catastale (D.O.C.F.A.).

In definitiva, considerando anche il costo tecnico per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione dell'immobile e gli oneri descritti precedentemente, si dovrà corrispondere una somma di denaro di seguito riportata:

Sanzione per le opere interne + Diritti di Segreteria + Costi tecnici + oneri catastali = **2.500,00 Euro circa**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/A, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

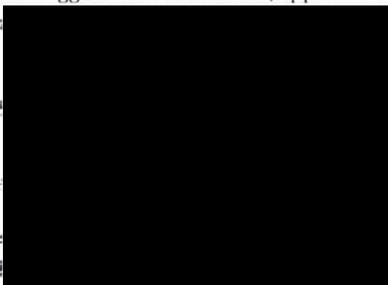
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato. In particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell' immobile, e la planimetria catastale aggiornata alla data del 06/02/2021;
- Verificata la mancanza dei certificati di stato civile degli esecutati nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio, dove si evince che entrambi gli esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni in un periodo antecedente alla data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono stati specificati nel modulo di controllo depositato.

TITOLARITÀ

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

- 

Nata a Palermo ~~_____~~

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli estratti di matrimonio risulta che entrambi gli esecutati hanno optato per il regime di separazione dei beni in un periodo anteriore all'acquisto del bene pignorato.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

L'immobile pignorato si trova precisamente nella frazione Portella di Mare del Comune di Misilmeri (Pa) a pochi minuti di macchina dal centro del Comune di Villabate (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l' immobile pignorato è stata evidenziata con il colore blu, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:





CONFINI

L'immobile confina: NORD - con altre proprietà ricadenti nelle p.lle 2290 e 2292; EST - con altra proprietà degli esecutati nella p.lla 2294 sub 3; SUD - con strada Via Nazionale; OVEST - con altra proprietà ricadente nella p.lla 767.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	100,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

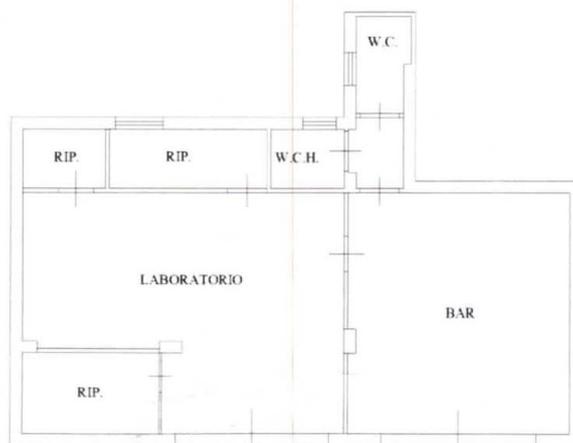
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nella Via Nazionale n. 102/A in Portella di Mare frazione del Comune di Misilmeri, e quindi in una zona centrale rispetto al centro sociale e commerciale di Portella di Mare.

Si riporta di seguito la planimetria del piano terra dell'immobile "Lotto 2", precedentemente descritto, relativamente allo stato reale dei luoghi, nel quale sono indicati la destinazione d'uso dei singoli ambienti:



PLANIMETRIA PIANO TERRA
STATO ATTUALE
LOTTO 2



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2294, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 92 mq Rendita € 1.458,68 Piano Terra
		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2294, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 92 mq Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.458,68 Piano Terra

I titolari catastali coincidono perfettamente con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2294	4		C1	3	92 mq	115 mq	1458,68 €	Terra	



Corrispondenza catastale

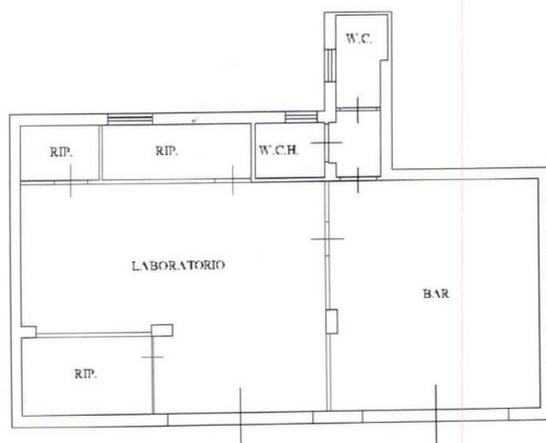
Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 23/03/2021 presso l'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale.

In particolare confrontando la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi si è riscontrato che esiste allo stato attuale una diversa distribuzione interna dovuta alla realizzazione di pareti, con la conseguente realizzazione di nuovi ambienti.

Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, la sola planimetria dello stato attuale dell'immobile "Lotto 2", piano terra, con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate:

PLANIMETRIA IMMOBILE "LOTTO 2" PIANO TERRA RELATIVA
ALLO STATO ATTUALE CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE
DIFFORMITA' RISCONTRATE CON LA PLANIMETRIA CATASTALE



LEGENDA

Difformità riscontrate tra planimetria catastale con lo stato attuale

— Tramezzature e porte interne non rappresentate nella planimetria catastale

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso non abitativo regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 01/05/2018 al n. 1182, serie 3T



STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da soggetti terzi tramite contratto di locazione regolarmente registrato e si trova in un buon stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un fabbricato condominiale, e pertanto dall'esame della documentazione in atti risulta un portico laterale ad uso collettivo, e un parcheggio condominiale a cui è stato assegnato un posto auto ad uso esclusivo. Ovviamente esiste un regolamento condominiale dello stabile a cui tutti i proprietari devono rispettare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova al piano terra di un condominio a quattro elevazioni fuori terra, con struttura del tipo intelaiata in cemento armato formata da travi di fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento.

Le compagnature sono realizzate con blocchi di laterizi, e le tramezzature in segati di tufo dello spessore di 8 cm.

L'altezza utile dell'immobile pignorato è di 3,30 metri e la copertura dell'immobile condominiale è piana a terrazzo in latero cemento.

Le pareti dei vari ambienti sono ultimate con intonaco civile per interni e pitturati, e i pavimenti dei vari ambienti sono in ceramica di buona qualità.

Nella sala Bar i pavimenti sono di ceramica di buona fattura, mentre le pareti sono rifinite in intonaco per interni di colore bianco.

Nella zona Laboratorio i pavimenti sono dello stesso tipo della sala Bar mentre i muri sono piastrellati fino ad una altezza di 2,00 metri con mattonelle in ceramica bianche facilmente lavabili e le parti restanti sono di colore bianco.

Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco Li Vigni nel colore giallo.

Le porte interne sono in legno tamburato di discreta fattura mentre gli infissi esterni sono realizzati tramite vetri con struttura in alluminio e con chiusura a saracinesca in metallo.

Per quanto riguarda l'impianto idrico risulta sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica autonoma. L'impianto di smaltimento delle acque reflue avviene tramite rete fognaria. L'impianto elettrico a 380 V, risulta realizzato con tubazioni esterne, ed attraverso il sopralluogo si è potuto constatare che, in linea di massima, risulta essere conforme alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

Come si evince dall'atto di compravendita, alla parte acquirente è stato concesso l'utilizzo esclusivo di un posto auto scoperto su area condominiale.

In definitiva l'immobile pignorato destinato ad attività commerciale "Bar", risulta essere in buone condizioni di manutenzione e con rifiniture di buona qualità. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto 2, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:





Foto 1: "Prospetto principale"



Foto 2: "Prospetto retrostante"



Foto 3: "Sala Bar"



Foto 4: "Laboratorio"



Foto 5: "Anti W.C."



Foto 6: "W.C."



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: 01/05/2018
- Scadenza contratto: 04/05/2024

Canone di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] soggetto terzo estraneo alla procedura nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED] con contratto di locazione ad uso non abitativo.

Registrato a Bagheria [REDACTED]

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso non abitativo opponibile alla procedura con scadenza in data [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Calcolo del canone di locazione di mercato

Per la determinazione del canone di locazione di mercato dell'immobile in oggetto ci si basa sul metodo sintetico comparativo che si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Inoltre sono state prese in considerazione, come dati di riferimento, i valori di locazione dell'Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari), i quali risultano attendibili per unità immobiliari di modeste dimensioni, come nel nostro caso.

Pertanto in base a quanto sopra esposto attraverso una verifica sui canoni corretti si evince che l'intervallo dei canoni corretti da prendere in considerazione è il seguente:

$P'_{min} = 3,40 \text{ €/mqxmese}$

$P'_{max} = 5,70 \text{ €/mqxmese}$

Dalla media dei canoni corretti si ottiene che il più probabile canone unitario dell'immobile è pari a $4,60 \text{ €/mqxmese}$

Pertanto ai fini della determinazione del canone di locazione dell'unità immobiliare si moltiplicherà il parametro unitario sopra determinato per la superficie commerciale, quindi si avrà:

Canone mensile = $\text{€/mqxmese } 4,60 \times 115,00 \text{ mq} = 529,00 \text{ €/mese} = 530,00 \text{ €/mese}$ (arrotondato)

Canone annuo = $530,00 \text{ €/mese} \times 12 = 6.360,00 \text{ €/anno}$

Pertanto il canone di locazione corrisposto non è inferiore di un terzo rispetto al valore locativo di mercato precedentemente calcolato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tommaso Falletta	28/02/1981	1534	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	23/03/1981	11738	9495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	Atto di permuta	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Bonomo Maria	14/01/2008			46290	22601
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	17/01/2008			2592	1608
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]	[REDACTED]			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Caruso	29/03/2011	57259	17461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	31/03/2011	15811	11140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dell'Entrate di Palermo	30/03/2011	2413	IT

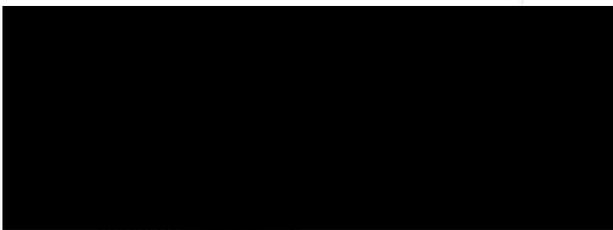


Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

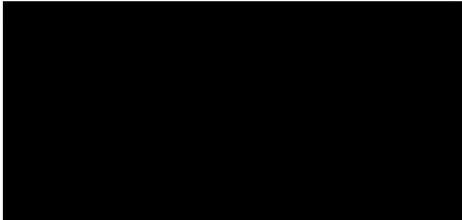
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



Trascrizioni

- 

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri (Pa), l'immobile risulta regolare secondo la normativa urbanistica comunale, in base all'uso a cui è destinato.

Le modeste difformità presenti sono facilmente regolarizzabili, come è stato descritto nei paragrafi precedenti.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri (Pa), è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n° [REDACTED] rilasciata dal Comune di Misilmeri (Pa) in data [REDACTED] ed anche di Certificato di Agibilità rilasciato dallo stesso Comune in data [REDACTED].

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad una attenta analisi della documentazione progettuale acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Misilmeri, si può con certezza affermare che la planimetria di progetto è completamente identica alla planimetria catastale, pertanto, le difformità precedentemente descritte nel paragrafo "Corrispondenza catastale" a pag. 19, tra planimetria catastale e planimetria dello stato attuale dei luoghi, sono identiche alle difformità tra planimetria di progetto e quella dello stato attuale dei luoghi. Quindi, in sostanza, anche la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate con la planimetria di progetto, coincide con la planimetria che indica graficamente le difformità con la planimetria catastale precedentemente inserita.

Pertanto, poiché trattasi soltanto di opere interne di chiusura vani, già realizzati, tali difformità potranno essere regolarizzati, effettuando una pratica C.I.L.A. "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 art. 6, versando una sanzione pecuniaria di **Euro 1.000,00**, circa in quanto opere realizzate.

Inoltre bisognerà aggiornare la planimetria catastale tramite una pratica Catastale (D.O.C.F.A.).

In definitiva, considerando anche il costo tecnico per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione dell'immobile e gli oneri descritti precedentemente, si dovrà corrispondere una somma di denaro di seguito riportata:

Sanzione per le opere interne + Diritti di Segreteria + Costi tecnici + oneri catastali = **2.500,00 Euro circa**



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/E, piano Terra
Locale commerciale con destinazione ad uso ristorante, pizzeria ubicato al piano terra di un edificio condominiale destinato per i rimanenti piani a civile abitazione, composto allo stato attuale da due sale, una cucina, tre W.C., disimpegno, due ripostigli e uno spogliatoio con annesso W.C.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2294, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 241.000,00
Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.



Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Misilmeri (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Parametri medi di zona per destinazione d'uso (€/mq.): 1.000,00;
- 6) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

Identificativo o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[REDACTED]	241,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 241.000,00	100,00%	€ 241.000,00
Valore di stima:					€ 241.000,00

Valore di stima: € 241.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica sia a livello comunale che catastale per le difformità descritte nei paragrafi precedenti.	2500,00	€
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%

Valore finale di stima: € 202.350,00

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/A, piano Terra
Locale commerciale con destinazione ad uso Bar ubicato al piano terra di un edificio condominiale destinato per i rimanenti piani a civile abitazione, composto allo stato attuale da una sala bar, una zona laboratorio, due W.C. con disimpegno, e tre ripostigli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 2294, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 115.000,00

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Misilmeri (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00;
- 6) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/A, piano Terra	115,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Valore di stima:					€ 115.000,00

Valore di stima: € 115.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica sia a livello comunale che catastale per le difformità descritte nei paragrafi precedenti.	2500,00	€
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.250,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Allegati

1. Documentazione Fotografica Lotti 1, 2;
2. Planimetrie catastali Lotti 1, 2;
3. Visure Catastali storiche Lotti 1, 2;
4. Sovrapposizione estratto di mappa con ortofoto Lotti 1 e 2;
5. Copia Concessione Edilizia n. 37-2007;
6. Copia Voltura Concessione Edilizia;
7. Copia Certificato di agibilità;
8. Planimetrie di progetto Lotti 1, 2;
9. Planimetrie stato reale dei luoghi Lotti 1, 2;
10. Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità, Lotto 1 e Lotto 2;
11. N° 2 Certificati storici di residenza storici degli esecutati;
12. N° 2 Estratti di matrimonio degli esecutati;
13. Copia Contratti di affitto registrati dei Lotti 1 e 2;
14. N° 2 Certificati storici di residenza degli affittuari dei Lotti 1 e 2;
15. Perizia per pubblicità;
16. Dichiarazione di trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con relative ricevute;

Termini Imerese, li 29/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salamò Vincenzo



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.350,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/E, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2294, Sub.3, Categoria C1	Superficie	241,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da soggetti terzi tramite contratto di locazione regolarmente registrato e si trova in un buon stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale con destinazione ad uso ristorante, pizzeria ubicato al piano terra di un edificio condominiale destinato per i rimanenti piani a civile abitazione, composto allo stato attuale da due sale, una cucina, tre W.C., disimpegno, due ripostigli e uno spogliatoio con annesso W.C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.250,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Via Nazionale n. 102/A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2294, Sub.4, Categoria C1	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da soggetti terzi tramite contratto di locazione regolarmente registrato e si trova in un buon stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale con destinazione ad uso Bar ubicato al piano terra di un edificio condominiale destinato per i rimanenti piani a civile abitazione, composto allo stato attuale da una sala bar, una zonaboratorio, due W.C. con disimpegno, e tre ripostigli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

