
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

Procedura esecutiva n. 95/2014 R.G.E.I.

Promossa da

A

contro

B , C e D

Tecnico Incaricato:

Ing. Agostino Aglieri Rinella

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 4 -

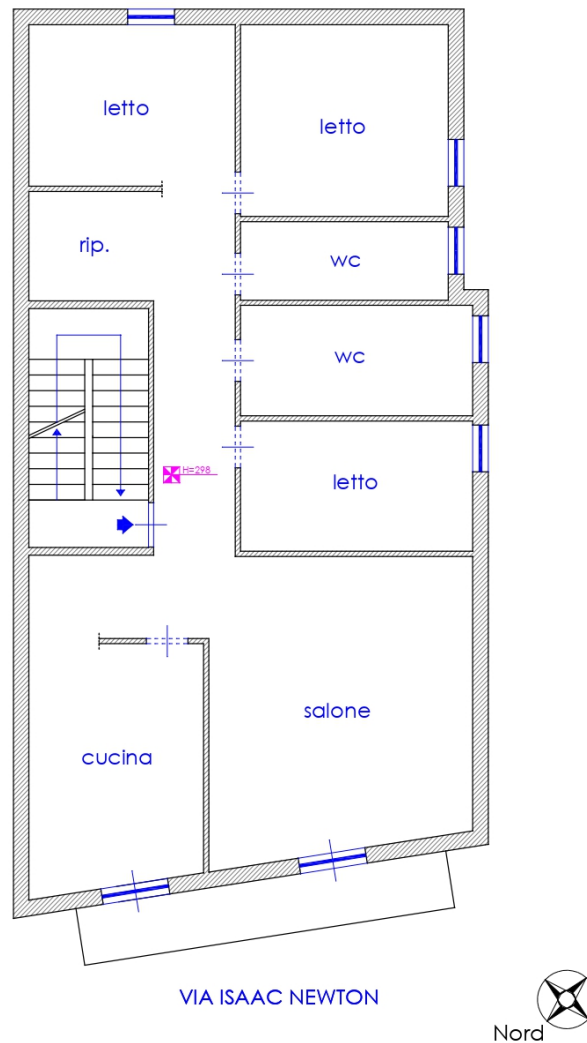
2° QUESITO - Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Oggetto della presente relazione è, come detto, un appartamento - in atto allo stato grezzo quasi totalmente privo di finiture ed impianti - occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) il terzo piano di un edificio condominiale, avente cinque elevazioni fuori terra e struttura portante di tipo intelaiato in c.c.a. con copertura piana praticabile (terrazzo/lastrico solare), ubicato in zona periferica Sud-Ovest nel Comune di Bagheria in via Isaac Newton n.15 - identificato in Catasto Fabbricati nello stesso Comune al foglio 15 particella 71 sub.4 (cfr. viste satellitari in Allegati F.4.A.1 pag. I ed F.4.A.2. pag.II, estratto di mappa catastale WEGIS in Allegato F.4.A.3 pag. III).

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

L'unità immobiliare in oggetto, cui si accede direttamente dal vano scala condominiale, è costituita da ingresso/corridoio, salone, cucina, tre camere, due servizi igienici e un ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della Norma UNI 10750 - pari a mq. 140,00 circa.



Circa i confini: l'unità immobiliare *de qua* confina:
A NORD-EST: in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro edificio contiguo;

A NORD-OVEST: con aria libera soprastante la via Isaac Newton;

A SUD-EST e SUD-OVEST: con aree libere sovrastanti gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dell' u.i. di piano terra del medesimo edificio.











Circa le rifiniture: l'immobile in atto si trova allo stato grezzo privo di massetti di sottofondo della pavimentazione, pavimenti, rivestimenti ed impianti, con intonaci di tipo civile presenti soltanto sulle pareti di alcuni vani; le partizioni interne (tramezzi) risultano essere state parzialmente demolite (rispetto allo stato originario) e/o mancanti e, soprattutto, presenta evidenti manifestazioni di avanzati fenomeni di carbonatazione dell'intradosso della copertura (parziale distacco e/o crollo del cielo di alcuni vani per deperimento della struttura del solaio di interpiano) per i quali si rendono urgenti ed indifferibili interventi di manutenzione straordinaria. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrate (vetri lucidi semplici), scuri interni in legno e persiane esterne in PVC.

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.4.A.4 pag. IV), la planimetria catastale in scala 1:200 (cfr. Allegato F.4.A.5 pag. VII), la planimetria rilevata in scala 1:100 (cfr. Allegato F.4.A.7 pag. IX), nonché n.10 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato F.4.A.9 pag. XI).

3° QUESITO - Identificazione catastale del bene pignorato
--

LOTTO 4:- L' appartamento - in atto allo stato grezzo quasi totalmente privo di finiture ed impianti - occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) il terzo piano di un edificio condominiale, avente cinque elevazioni fuori terra e struttura portante di tipo intelaiato in c.c.a. con copertura piana praticabile (terrazzo/lastrico solare), ubicato in zona periferica Sud-Ovest nel Comune di Bagheria in via Isaac Newton n.15, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA /SUB.	UBICAZIONE/ CONSISTENZA/ SUPERF. CATASTALE	CATEGORIA/ CLASSE	RENDITA
15	71 / 4	Via Isaac Newton n. 15 piano: 3 / 5 vani / 146 m ² / Totale escluse aree scoperte: 144 m ²	A/4 cl. 5	Euro 258,23

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.4.A.4 pag. IV).

La verifica della **rispondenza tra la situazione reale dei luoghi** (cfr. planimetria catastale in Allegato F.4.A.5 pag. VII, planimetria rilevata in Allegato F.4.A.7 pag. IX, sovrapposizione planimetrie in Allegato F.4.A.8 pag. X) **e la situazione riportata nella planimetria catastale** ha dato **sostanzialmente esito positivo**: a meno delle demolizioni e/o rimozioni effettuate all'interno dell'appartamento riguardanti alcuni tramezzi e di lievi differenze nella posizione di alcune tramezzature interne, le planimetrie sono pressoché coincidenti.

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

LOTTO 4:- piena proprietà di un appartamento per civile abitazione - in atto allo stato grezzo quasi totalmente privo di finiture ed impianti - occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) **il terzo piano di un edificio condominiale**, avente cinque elevazioni fuori terra e struttura portante di tipo intelaiato in c.c.a. con copertura piana praticabile (terrazzo/lastrico solare), **ubicato in zona periferica Sud-Ovest nel Comune di Bagheria in via Isaac Newton n.15**; composto da: ingresso/corridoio, salone, cucina, tre camere, due servizi igienici e un ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 140,00 circa;

confinante in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro edificio contiguo a Nord-Est, con area libera sovrastante la via Isaac Newton a Nord-Ovest e con aree libere sovrastanti gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dell'u.i. di piano terra del medesimo edificio sui lati Sud-Est e Sud-Ovest; **censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 15, p.lla 71, sub.4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale. L'edificio condominiale comprendente l'u.i. di cui sopra in atto non è regolare dal punto di vista edilizio urbanistico: con provvedimento prot.n. 0051470 del 28.09.2022 il Dirigente Responsabile della Direzione V (Lavori Pubblici e Urbanistica - Servizio Condono Edilizio) del Comune di Bagheria annullava in autotutela la Concessione Edilizia in Sanatoria (ex Legge 47/1985) n.203/2007 del 14.11.2007. Pur tuttavia, in seguito alle successive verifiche, lo stesso Ufficio - con nota prot.n. 15258 del 13.03.2023 - rilasciava il certificato attestante la procedibilità (a meno della produzione della necessaria documentazione tecnico-amministrativa) della pratica di Condono Edilizio n° 1705/c, relativa all'immobile destinato a civile abitazione, sito in via Isaac Newton n. 15, catastalmente identificato al foglio 15, particella 71, sub. 1-2-3-4-5 del N.C.E.U.

PREZZO BASE € 53.500,00 (Euro cinquantatremilacinquecento/00).

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

L'u.i. pignorata, come detto in precedenza, appartiene ai debitori Sig.ri **B** (C.F. **B₃**), nato a **B₁** il **B₂**; **C** (C.F. **C₃**), nato a **C₁** il **C₂** (in atto ai suoi eredi in quanto deceduto a Palermo in data 31.05.2022); e **D** (C.F. **D₃**), nata a **D₁** il **D₂**, per la quota di 1/3 indiviso della piena proprietà ciascuno, per essere loro pervenuta in parte per successione legittima del proprio padre **G**, deceduto in data 29.11.2007, Den. Di Succ. n.25, Vol. 185 del 30.09.2008, trascritta a Palermo in data 01.12.2009 ai nn. 91661/67919; ed in parte per successione legittima della propria madre **L**, deceduta in data 19.04.2008, Den. Di Succ. n.26, Vol. 185 del 30.09.2008, trascritta

a Palermo in data 01.12.2009 ai nn. 91662/67919. Ai predetti *de cuius* detti immobili erano pervenuti per averli loro direttamente costruiti su terreno acquistato con atto di compravendita del 12.06.1974 rogato dal Notaio Francesco Sanfilippo di Palermo, successivamente trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Palermo in data 06.08.1974 ai nn. 24255/20051.

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

La verifica della regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della presente ha dato esito negativo, infatti dall'esame delle pratiche di condono edilizio (ex Legge 47/1985) nn.1705/1 a nome del Sig. **G**, 1705/2, a nome del Sig. **H**, 1705/3, ed a nome della Sig.ra **I**, tutte relative al medesimo fabbricato per civile abitazione (comprendente l'u.i. pignorata) sito in via Isaac Newton n.15, insistente su area distinta in Catasto Fabbricati al fg. 15 p.lla 71, nonché della documentazione allegata al conseguente titolo autorizzativo rilasciato dal Dirigente del VI Settore del Comune di Bagheria (Concessione Edilizia in Sanatoria n.203/2007 del 14.11.2007), sono emerse - dopo la comparazione con quanto accertato nel corso dei rilievi effettuati in loco dal sottoscritto C.T.U. - delle incongruenze tra lo stato dei luoghi, gli elaborati grafici allegati al predetto titolo autorizzativo e le stesse planimetrie catastali in atti, ragione per la quale - con successiva istanza prot.n. 36239 dell'1.07.2021 indirizzata all'Ufficio Sanatoria-Edilizia Privata del Comune di Bagheria - il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'Ufficio di porre in essere i necessari accertamenti finalizzati alla verifica della legittimità della citata Concessione Edilizia in Sanatoria n.203/2007 del 14.11.2007.

Conseguentemente alla suddetta richiesta di chiarimenti, una volta esperiti gli opportuni accertamenti sia mediante l'esame di tutta la documentazione in atti sia direttamente tramite gli opportuni rilievi e/o verifiche presso l'immobile *de quo*, il Dirigente Responsabile della Direzione V (Lavori Pubblici e Urbanistica - Servizio Condono Edilizio) del Comune di Bagheria emetteva in un primo

momento nota di avvio del procedimento (prot.n. 0042279 del 2.08.2022) (cfr. Allegato F.2 All.A.11 pag. XXVII), successivamente il provvedimento di annullamento in autotutela della suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria: provvedimento prot.n. 0051470 del 28.09.2022 (cfr. Allegato F.2 All.A.12 pag. XXX).

In seguito, in ragione delle interlocuzioni per le vie brevi e del deposito di apposita istanza in merito, **il Dirigente Responsabile della Direzione V** (Lavori Pubblici e Urbanistica - Servizio Condono Edilizio) del Comune di Bagheria **rilasciava** (con nota prot.n. 15258 del 13.03.2023) **il certificato attestante la procedibilità della pratica di Condono Edilizio n° 1705/c, relativa all'immobile destinato a civile abitazione, sito in via Isaac Newton n° 15, catastalmente identificato al foglio 15, particella 71, sub. 1-2-3-4-5 del N.C.E.U.** (cfr. Allegato F.2 All.A.13 pag. XXXIII). Dall'esame di quest'ultima certificazione emerge che la pratica di condono edilizio inerente il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto della presente è procedibile a meno della produzione da parte dei proprietari e/o aventi diritto della seguente documentazione:

grafici progettuali;

dettagliata relazione tecnica;

Documentazione fotografica dello stato di fatto;

Dichiarazione sostitutiva di certificazione, di tutti i proprietari, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, attestante, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 39 della legge 724/94, così come modificato dall'art. 2 comma 37 lettera b) della legge 23 dicembre 1996 n° 662, di non avere **carichi pendenti**, di non essere attualmente soggetto ad indagini, di non avere riportato condanne penali di cui agli art.li 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale, **con allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità;**

Legale titolo di proprietà con la risultanza della situazione patrimoniale dei beni, **in copia conforme.**

Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA., ex D.L. 42/04;

oppure

Comunicazione presentata alla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali dell'avvenuta formalizzazione del silenzio assenso, sulla richiesta di parere, relativa alle opere abusive per decorrenza dei termini, ai sensi dall'art. 17 comma 6 della L.R. n° 4 del 16/04/2003 ;

Dichiarazione sostitutiva di certificazione del tecnico abilitato, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, attestante che l'immobile non ricade all'interno delle aree perimetrate a pericolosità e/o a rischio geomorfologico o idraulico nel Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (**P.A.I.**), approvato con Decreto presidenziale del 20 Settembre 2006;

Certificato di idoneità sismica, redatto da un tecnico abilitato, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile;

Certificati e piantine catastali rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo;

Relazione Tecnica, redatta da un tecnico abilitato, attestante la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie vigenti, ai sensi della L.R. 11/2010 art. 96;

Progetto ai sensi della L. 10/91 e successivo decreto 19 agosto 2005 n. 192 art.3 e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 59/09 (**contenimento consumi energetici**) e relazione d'accompagnamento se dovuti, o dichiarazione se non necessita;

Progetto legge 46/90 e successivo decreto 22 gennaio 2008 n. 37 art. 7 (**impianti tecnologici**) e relazione d'accompagnamento se dovuti, o dichiarazione se non necessita;

Progetto legge 13/89 (**abbattimento barriere architettoniche**) e relazione d'accompagnamento se dovuti, o dichiarazione se non necessita;

Ricevuta comprovante il versamento alla Tesoreria Comunale dei diritti tecnici di istruttoria (**€ 200,00 per volumetrie fino a mc. 5.000**), da effettuare tramite PagoPA, previa compilazione dei bollettini, presso i nostri Uffici, con specificata la seguente causale "Diritti Tecnici Istruttoria";

Perizia giurata, ex art. 28 della L. 16/2016;

Lettera d'incarico professionale;

Dichiarazione pagamento delle spettanze;

L'ammontare del costo delle prestazioni tecniche, dei diritti di istruttoria e/o versamenti e/o bolli da produrre, nonché degli eventuali ulteriori rilievi e/o indagini *in situ* da effettuare, è stimabile complessivamente in € 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento/00) circa, *quantum* che in quota parte (1/5) andrà detratto dal più probabile valore di mercato di ciascuna delle uu.ii. componenti il fabbricato oggetto della pratica di condono edilizio *de qua*.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente è in atto detenuta dal debitore **B** che la occupa ad uso proprio.

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

Non si segnalano ulteriori pesi gravanti sull'immobile oltre quelli 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 Maria Gabriella Cannistraro di Palermo in data 4.11.2014.

9° QUESITO - Verifica del "se" il bene pignorato ricada su suolo demaniale

Il bene oggetto della presente non ricade su suolo 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 quali censo, livello o uso civico.

11° QUESITO - Informazioni circa le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In assenza di alcun elemento probante e/o informazione in merito, si indica un costo mensile delle spese condominiali (per la sola illuminazione del vano scala) inferiore ad € 50,00 (Euro cinquanta/00).

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 estimo 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 e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e 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. 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. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere 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 medi di mercato).

In particolare, la banca dati dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia periferica/zone di sviluppo del centro urbano (D1) nel Comune di Bagheria, relativamente al secondo semestre del 2022, per

abitazioni di tipo economico "ordinarie" (l'immobile di nostro interesse di fatto è da rifinire), fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra i 620,00 e gli 870,00 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:

LOTTO 4		Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione - in atto allo stato grezzo quasi totalmente privo di finiture ed impianti - occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) il terzo piano di un edificio condominiale, avente cinque elevazioni fuori terra e struttura portante di tipo intelaiato in c.c.a. con copertura piana praticabile (terrazzo/lastrico solare), ubicato in zona periferica Sud-Ovest nel Comune di Bagheria in via Isaac Newton n.15; composto da: ingresso/corridoio, salone, cucina, tre camere, due servizi igienici e un ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 140,00 circa; confinante in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro edificio contiguo a Nord-Est, con area libera sovrastante la via Isaac Newton a Nord-Ovest e con aree libere sovrastanti gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dell' u.i. di piano terra del medesimo edificio sui lati Sud-Est e Sud-Ovest; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 15, p.lla 71, sub.4		
Dati catastali	Quota di proprietà	Categoria, Classe, Superficie, Ubicazione	Euro/mq	Stima
Fg. 15 p.lla 71 sub. 4	1/1	mq. 140,00 - Bagheria, via Isaac Newton n. 15, piano: 3	400,00	56.000,00
		A detrarre: quota parte delle spese necessarie alla definizione della pratica di Condo Edilizio relativa all'edificio comprendente l'u.i. pignorata	Euro	2.500,00
		VALORE STIMATO LOTTO 2	Euro	53.500,00

13° QUESITO - Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

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, 20.04.2023

Il C.T.U.
Ing. Agostino Aglieri Rinella

Elenco Allegati:

- F.4.A.1** - vista satellitare generale (*fonte Google Earth*) (pag. I) ;
- F.4.A.2** - vista satellitare particolare (*fonte Google Earth*) (pag. II) ;
- F.4.A.3** - estratto di mappa catastale - scala 1:2000 (pag. III) ;
- F.4.A.4** - visura catastale storica (pag. IV) ;
- F.4.A.5** - planimetria catastale - scala 1:100 (pag. VII) ;
- F.4.A.6** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare (pag. VIII) ;
- F.4.A.7** - planimetria rilevata u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. IX) ;
- F.4.A.8** - sovrapposizione planimetria catastale - planimetria rilevata (pag. X) ;
- F.4.A.9** - documentazione fotografica composta da n.10 foto a colori (pag. XI) ;
- F.4.A.10** - titoli di proprietà dei debitori (pag. XXI) ;
- F.4.A.11** - nota UTC Bagheria prot.n. 0042279 del 2.08.2022 (*avvio del procedimento di revoca in autotutela della Conc. Ed. in Sanatoria n. 203/2007 del 14.11.2007*) (pag. XXIX);
- F.4.A.12** - nota UTC Bagheria prot.n. 0051470 del 28.09.2022 (*annullamento in autotutela della Conc. Ed. in sanatoria n. 203/2007 del 14.11.2007*) (pag. XXXII);
- F.4.A.13** - nota UTC Bagheria prot.n. 15258 del 13.03.2023 (*certificato di procedibilità della pratica di condono edilizio inerente il fabbricato comprendente l'u.i. pignorata*) (pag. XXXV).