
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2023del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 317.600,00	17

INCARICO

All'udienza del 15/06/2023, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, email arch.angelo.ferraro@archiworld.it, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 329 9781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Europa 4, piano T (Coord. Geografiche: 37.98532, 13.88392)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di E.I., dal punto di vista catastale, è costituito da: bottega / negozio sita nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Viale Europa n. 4, posta al piano terra. Il supermercato si trova nella parte sud di Campofelice di Roccella, a circa 1 km dal centro del paese e a 2 km dalla spiaggia. L'area è ben servita da negozi e servizi. La zona è caratterizzata da villette a schiera e appartamenti in condominio, di recente costruzione. Le abitazioni sono generalmente di ampie metrature e, alcune, dotate di giardini privati. Campofelice di Roccella è un comune di circa 7.500 abitanti situato nella città metropolitana di Palermo. Il paese si affaccia sul Mar Tirreno, a circa 60 km a ovest da Palermo e a 20 km a est da Cefalù.

Grazie alle sue caratteristiche, questo immobile si presenta come una soluzione ideale per diverse attività commerciali. Le sue ampie metrature, la luminosità degli ambienti, l'impianto strutturale lo rendono pronto all'uso e adattabile a qualsiasi esigenza di personalizzazione. Che si tratti di un negozio al dettaglio o di uno showroom.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Europa 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 01/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., firmato congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Dario Vitrano, evidenziando la

notifica del pignoramento è avvenuta in data 21/04/2023, la trascrizione il 06/06/2023 ai nn. R.G. n. 27867 – R.P. n. 21973. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. Tuttavia dal certificato notarile risulta l'Ipoteca volontaria iscritta a Palermo in data 22 aprile 2008 ai nn. 23054/4426 per Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00), a garanzia di un finanziamento di originari Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila/00, giusto atto di mutuo a rogito Notaio Barabbino Mario di termini Imerese, in data 21.04.2008 Rep n. 27726, a favore di **** Omissis **** , oggi **** Omissis **** . e contro la Signora **** Omissis **** . Il creditore ipotecario è stato informato dal creditore precedente a mezzo pec in data 16/06/2023.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa. Dal certificato notarile, depositato dal creditore (cfr. atti di causa), l'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Termini Imerese in data 25.10.2007 Rep. n. 597, registrato e trascritto a Palermo in data 30 ottobre 2007 ai nn. 71202/45167 contro la società "Magros Alimentari s.r.l.", con sede in Campofelice di Roccella (PA), codice fiscale 03357830821.

Nel modulo controllo documentazione si informa che dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio l'Ufficiale di stato visto il registro degli atti di matrimonio del Comune di Campofelice di Roccella (PA) (anno 1987 Numero 2 Parte II Serie B) rilasciato in data 04/07/2023; certifica che il 21/04/1987 alle ore 10,45 nel Comune di Palermo si sono uniti in matrimonio il signor **** Omissis **** (nato a **** Omissis **** e la Signora **** Omissis **** (nata a **** Omissis ****). Nulla viene riportato nelle annotazioni del certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile. Dopo richiesta e relativo sollecito al Comune di Palermo della copia conforme del certificato di matrimonio, lo stesso viene trasmesso al sottoscritto C.T.U dopo il deposito del modulo controllo documentazione, dal documento si evince che non risulta alcuna annotazione relativa al regime patrimoniale scelto dai coniugi deducendone che al momento dell'emissione del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Termini Imerese avvenuto in data 25.10.2007 Rep. n. 597, registrato e trascritto a Palermo in data 30 ottobre 2007 ai nn. 71202/45167 contro la società "**** Omissis ****.", con sede in Campofelice di roccella (PA), codice fiscale **** Omissis **** la signora **** Omissis ****, debitrice esecutata, si trovava ad essere in regime di comunione legale di beni con il marito.

Il sottoscritto C.T.U. provvede a trasmettere il documento al custode giudiziario Avv. Dario Vitrano che con la relazione del 04/08/2023 trasmette al Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi copia conforme dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo e le relative considerazioni. Il Giudice in data 14/09/2023, sospendendo nelle more le operazioni peritali, invitava il creditore precedente a depositare una memoria scritta sulle problematiche evidenziate. In data 25/10/2023, vista la memoria depositata dal creditore precedente in data 20/10/2023 e le relative considerazioni, il Giudice onerava la parte creditrice al rinnovo del pignoramento promosso in danno della sig.ra **** Omissis ****, disponendo che lo stesso fosse notificato e trascritto altresì nei confronti del sig. **** Omissis ****, coniuge non esecutato in regime di comunione legale dei beni.

In data 06/03/2024 vista la documentazione depositata dal creditore precedente in data 26.2.2024 (Atto di rinnovazione del pignoramento immobiliare nei confronti del coniuge non debitore sig. **** Omissis **** in copia conforme; Nota trascrizione del pignoramento in rinnovazione in copia conforme; Integrazione Relazione ipocatastale redatta dal Notaio Iole Fichera in data 23.02.2024 in copia conforme.) il Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi disponeva la riapertura delle operazioni peritali fissando l'udienza per le determinazioni di cui all'art. 569 c.p.c. alla data del 11/7/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da un'attenta analisi del fascicolo degli atti di causa emerge che la Sig.ra **** Omissis **** è coniugata con il Sig. **** Omissis ****, al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, risultava che i coniugi erano in regime di separazione dei beni. Tuttavia, dalla copia conforme del certificato di matrimonio non risulta alcuna annotazione sul regime patrimoniale scelto dai coniugi quindi emerge il regime della comunione legale dei beni. Considerato che la comunione legale tra i coniugi è una comunione senza quote, in cui i coniugi sono titolari in solido di tutti i beni della comunione. Pertanto, anche se l'immobile, dall'esame dell'atto di provenienza dell'immobile, nonché dalle visure ipotecarie e catastali ad esso connesse, risulta che lo stesso è pervenuto alla debitrice esecutata in regime di separazione dei beni, e quindi di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis ****, in realtà, ai sensi di legge, apparteneva alla comunione legale dei coniugi. Ciò significa che, nei rapporti con i terzi (come i creditori), ciascun coniuge non può disporre liberamente della propria quota, ma solo del bene comune nella sua interezza.

Di conseguenza, il pignoramento dell'immobile che inizialmente ha interessato la Sig.ra **** Omissis **** successivamente ha coinvolto anche il Sig. **** Omissis **** come coniuge non esecutato.

CONFINI

L'immobile oggetto di E.I., posto a piano terra dello stabile in cui si trova, confina a ovest con il viale Europa; a sud con la particella 1130 attualmente adibita a verde con la piantumazione di qualche albero, oltre la quale si trova viale Europa; ad est con la particella 1813 attualmente adibita a parcheggio, oltre tale particella si trova il viale Francia; a nord il lotto confina con la particella 594 che risulta coincidere l'area di sedime dell'edificio confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona vendita e retro	294,00 mq	322,00 mq	1	322,00 mq	3,45 m	Terra
Soppalco non abitabili	29,60 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	1,95 m	Soppalco

Locale tecnici e accessori	29,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	2,10 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				335,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1986 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1119, Sub. 19 Categoria C1 Cl.7, Cons. 295 m ² Superficie catastale 4.464,00 mq
Dal 25/10/2007 al 21/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1129, Sub. 19 Categoria C1 Cl.8, Cons. 285 m ² Superficie catastale 335 m ² mq Rendita € 5.019,19 Piano Terra

Da notare che nelle visure catastali la Sig.ra**** Omissis **** risulta Proprieta' 1/1. Ma in realtà, per quanto riguarda l'immobile come già esposto precedentemente, i coniugi Sig.ra **** Omissis **** il Sig. **** Omissis **** risultano in regime della comunione legale dei beni per la rispettiva quota di ½ in piena proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1129	19		C1	8	285 m ²	335 m ² mq	5019,19 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La situazione catastale dell'immobile risulta coerente, ad eccezione dell'intestazione che compare nelle visure. A seguito di un accertamento presso il Comune di Palermo, è emerso che il proprietario dell'immobile è, in realtà, anche il coniuge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (E.I.) si trova in buono stato di conservazione. Nonostante non siano state effettuate indagini invasive, la struttura appare ben mantenuta, efficace e funzionale. Gli interni sono curati, con spazi ampi e luminosi, pavimentazione in ottime condizioni e impianti elettrici e idraulici perfettamente funzionanti. Le aree di vendita e di stoccaggio sono pulite e organizzate, rispettando le norme igieniche e di sicurezza vigenti. Anche la facciata esterna e le aree comuni sono ben tenute, contribuendo a presentare un'immagine positiva e accogliente per i clienti. In generale, l'immobile offre un ambiente confortevole sia per il personale che per la clientela.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è ubicato in un contesto che, seppur non formalmente costituito come condominio, presenta alcune caratteristiche tipiche di un condominio. Dalle risultanze catastali e dai sopralluoghi effettuati, si evince che l'immobile non condivide con le altre unità immobiliari alcune delle tipiche parti comuni di un condominio, quali accesso androne e scala infatti, il bene gode di un ingresso autonomo ai locali, non necessitando quindi di un androne e di una scala condominiali.

Nonostante l'assenza di alcune tipiche parti comuni, l'immobile condivide con le altre unità immobiliari alcune componenti quali fondamenta, tetto e altri elementi che costituiscono la struttura portante dell'edificio. L'impianto idrico che alimenta le diverse unità immobiliari potrebbe essere di gestione comune, sebbene non vi sia un amministratore di condominio ma solo un condomino responsabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, con esposizione principalmente a Sud. L'altezza interna utile è di circa 3,5 metri, offrendo ampi spazi per scaffalature e un ambiente arioso. Le strutture verticali sono ben mantenute e non necessitano di interventi di ristrutturazione. I solai, realizzati in cemento armato, sono in ottime condizioni e apparentemente non richiedono lavori di ristrutturazione. Le pareti esterne e interne sono intonacate e verniciate, conferendo all'immobile un aspetto curato. La pavimentazione interna è in ottime condizioni, facile da pulire e resistente all'usura. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con saracinesche in acciaio che assicurano sicurezza e protezione dall'ambiente esterno, mentre quelli interni sono in legno tamburato, di buona qualità e ben mantenuti. L'impianto elettrico, idrico e termico è funzionante. Nelle vicinanze dell'immobile sono disponibili ampi spazi che possono essere adibiti a parcheggio, offrendo una comoda soluzione per i veicoli dei clienti e del personale.

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: 25/02/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è stato affittato alla società **** Omissis ****, che gestisce il supermercato, con un regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale DPPA UT Termini Imerese, in data 25/02/2021. Tale contratto, stipulato per la durata prevista dalla legge, dal 01/02/2021 al 31/01/2027, prevede il rinnovo tacito per un periodo equivalente, salvo disdetta comunicata da una delle parti tramite lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza indicata. Il custode ha inviato alla locataria una nota PEC di disdetta.

Il canone di locazione annuo è fissato a € 16.000,00 e viene pagato in quattro rate trimestrali anticipate di €4.000,00 ciascuna. Il canone è soggetto ad aggiornamento ISTAT.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1986 al 25/10/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Tripoli di	23/07/1986		

		Bagheria			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/10/1986	32005	24645
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2007 al 23/02/2024	**** Omissis ****	decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Termini Imerese			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2027	597	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	30/10/2027	71202	45167

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.

Da notare che nel decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Termini Imerese in data 25.10.2007 Rep. n. 597, registrato e trascritto a Palermo in data 30 ottobre 2007 ai nn.71202/45167 contro la società "**** Omissis ****.", con sede in Campofelice di roccella (PA), codice fiscale 03357830821.- la Sig.ra **** Omissis ****risulta Proprieta' 1/1. Ma in realtà, per quanto riguarda l'immobile come già esposto precedentemente, i coniugi **** Omissis **** il Sig. **** Omissis ****risultano in regime della comunione legale dei beni per la rispettiva quota di ½ in piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Palermo il 21/04/2008

Reg. gen. 4426 - Reg. part. 23054

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notar Mario Barabbino

Data: 21/04/2008

N° repertorio: 27726

N° raccolta: 14670

Note: La società **** Omissis **** . è stata fusa per incorporazione nel **** Omissis **** , la quale a sua volta è stata fusa per incorporazione in **** OMISSIS **** Di conseguenza, **** Omissis **** . è subentrata in pieno diritto in tutti i beni, diritti e obblighi della società incorporata.

Il 30/05/2024, l'Avv. Tito Monterosso, in rappresentanza di **** Omissis **** , chiede di partecipare, con grado ipotecario, alla distribuzione delle somme provenienti dalla vendita degli immobili pignorati a danno di **** Omissis **** , per un credito di € 35.032,57, oltre agli interessi e agli accessori specificati fino al soddisfacimento, nonché alle spese e ai compensi.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 21/02/2024

Reg. gen. 8758 - Reg. part. 6989

Quota: 1/1

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

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

Note: Nella Sezione D della trascrizione viene riportato quanto segue: La presente trascrizione su istanza della curatela del **** Omissis **** , giusta autorizzazione in data 25 ottobre 2023 del Giudice del Tribunale di Termini Imerese-Sezione Esecuzioni Immobiliari-al fine di trascrivere il pignoramento anche nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutata, poiché in comunione legale dei beni precisandosi che il pignoramento nei confronti della sola esecutata risulta trascritto a Palermo In Data 6 Giugno 2023 Ai Nn.Ri 27867/21973.

Poiché il registro dello stato civile non riporta alcuna annotazione a margine dell'atto di matrimonio avvenuto il **** Omissis **** , l'acquisto dell'unità immobiliare è avvenuto in regime di comunione legale dei beni.

Con provvedimento del 25 ottobre 2023, il Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha disposto che la parte creditrice rinnovi il pignoramento a carico della signora #**** Omissis **** **** Omissis **** Omissis **** ##.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che: “ *La particella ricade nella sottozona B2” del P.R.G. (Are di completamento).*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone C dal P. di F. previgente, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art.3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B. In tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dal Piano previgente per le zone C, che si intendono integralmente richiamati e trascritti.

Sono fatte salve e si intendono comunque recepite negli elaborati di zonizzazione del P.R.G. ed in corso di viabilità. Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standard di cui all'art. 3 del D.M.2.04.1968 all'interno dei Piani esecutivi approvati potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nei piani, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del P.R.G. e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di opere Pubbliche. Certifica, che, la summenzionata particella e gravata dai seguenti vincoli:

vincolo sismico di II categoria ai sensi della legge 64/74 ovvero zona 2 ai sensi del D.M.14.01.2008 pubblicato sul S.O. della G.U. n.30 del 04.02.2008: vincolo paesaggistico ex D.Lvo 490/99 oggi D.Lvo 42/2004 (Codice Urbani), in attuazione al DA n 2272 del 17/05/89. pubblicato sulla G.L.R.S. n.42 del 02/09/80"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Esaminando il fascicolo mostratomi dal tecnico presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di Campofelice di Roccella (PA), ho potuto constatare che l'immobile oggetto di stima è stato oggetto di diverse autorizzazioni edilizie.

La prima, con numero 8/1995 e protocollo N. 7140/84 e 3585/85, risale al 1985 (pratica edilizia n.29/1985). Successivamente, nel 1986, è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n.2/1986. Quest'ultima autorizza l'abitabilità dei 16 alloggi del fabbricato e l'agibilità della prima elevazione dello stesso, con destinazione commerciale.

Infine, nel 1992, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 1/1992 alla ditta **** Omissis ****. Questa concessione riguarda il piano seminterrato, con annesso ammezzato, della Partita 1723, Foglio 5, Particella 1129/su. 19.

Tutte le autorizzazioni edilizie, sia la concessione ordinaria che quella in sanatoria, erano corredate da grafici. Per completezza di informazioni, i documenti sopra citati sono allegati alla presente perizia estimativa.

Dal confronto fra le planimetrie delle autorizzazioni edilizie e la restituzione grafica del rilievo effettuato durante i sopralluoghi, allegato alla presente perizia, sono state riscontrate alcune difformità tra le planimetrie depositate presso il Comune e lo stato attuale dell'immobile.

1.Finestra del bagno: La finestra del bagno che affaccia su viale Europa non risulta presente nelle planimetrie del Comune né in quelle catastali. Per regolarizzare questa difformità, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da autorizzazione edilizia. Il costo stimato per l'intervento è di €1.000,00.

2.Parete interna a ridosso banco salumi: Una parete non presente nelle planimetrie del Comune, ma presente in quelle catastali, è stata realizzata a ridosso del banco salumi/carni, dividendo la zona vendita dal retrobottega. La parete presenta due porte: una che accede direttamente al banco e l'altra alla zona vendita. Questa difformità può essere sanata con una CILA tardiva o SCIA in sanatoria.

3.Parete di chiusura soppalco: Un'altra parete non presente nelle planimetrie del Comune, ma presente nelle planimetrie catastali, chiude l'accesso al soppalco e a un locale tecnico. Anche questa parete presenta una porta d'accesso. Questa difformità può essere sanata con una CILA tardiva o SCIA in sanatoria.

Per sanare le difformità relative ai punti 2 e 3, è prevista la presentazione di una CILA tardiva o SCIA in sanatoria. Il costo stimato, comprensivo delle spese tecniche, è di € 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla visura effettuata si evince che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) depositato presso il Catasto Energetico della Regione Siciliana classifica l'immobile in Classe G, con un consumo energetico globale pari a 199,98 kWh/m³ all'anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla conversazione telefonica avuta con il **** Omissis **** il **** Omissis ****, è emerso che egli non ricopre la carica di amministratore di condominio, come supposto da un colloquio con il **** Omissis ****. In realtà, il **** Omissis **** è un semplice condomino a cui è stata delegata la gestione del pagamento di alcune spese condominiali. Lo stesso **** Omissis **** comunica che il condominio in questione non è formalmente costituito. Il condomino sottolinea che i Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno adempiuto regolarmente ai propri obblighi di pagamento delle quote condominiali. Al momento della richiesta di un recapito, il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di non ricordare il proprio indirizzo email e di essere momentaneamente fuori sede, non disponibile per un incontro.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Europa 4, piano T
L'immobile oggetto di E.I., dal punto di vista catastale, è costituito da: bottega / negozio sita nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Viale Europa n. 4, posta al piano terra. Il supermercato si trova nella parte sud di Campofelice di Roccella, a circa 1 km dal centro del paese e a 2 km dalla spiaggia. L'area è ben servita da negozi e servizi. La zona è caratterizzata da villette a schiera e appartamenti in condominio, di recente costruzione. Le abitazioni sono generalmente di ampie metrature e, alcune, dotate di giardini privati. Campofelice di Roccella è un comune di circa 7.500 abitanti situato nella città

metropolitana di Palermo. Il paese si affaccia sul Mar Tirreno, a circa 60 km a ovest da Palermo e a 20 km a est da Cefalù. Grazie alle sue caratteristiche, questo immobile si presenta come una soluzione ideale per diverse attività commerciali. Le sue ampie metrature, la luminosità degli ambienti, l'impianto strutturale lo rendono pronto all'uso e adattabile a qualsiasi esigenza di personalizzazione. Che si tratti di un negozio al dettaglio o di uno showroom.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 1129, Sub. 19, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 402.000,00

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stato adottato il metodo sintetico, un approccio riconosciuto come il più affidabile per le valutazioni immobiliari. Questo metodo si basa sul confronto con i prezzi di mercato di immobili simili, garantendo una stima accurata e oggettiva del bene.

La metodologia sintetica si fonda su tre pilastri fondamentali:

1. **Analisi della domanda e dell'offerta:** Il valore di mercato per metro quadro viene determinato dall'analisi delle tendenze del mercato immobiliare, considerando la domanda e l'offerta di immobili simili nell'arco di tempo di riferimento e nell'attuale contesto economico.

2. **Confronto con immobili simili:** Vengono individuati immobili situati nella stessa zona e con caratteristiche analoghe a quello da valutare, prendendo in considerazione fattori quali la tipologia, lo stato di conservazione, la presenza di impianti e le finiture.

3. **Valutazione dei fattori intrinseci:** Per i fabbricati, si considerano elementi come l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato manutentivo, la necessità di interventi futuri, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Per i terreni, invece, si valutano la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria.

L'analisi condotta ha rilevato che i prezzi di immobili simili a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia, sono in linea con le quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Si è scelto di utilizzare i dati O.M.I. in quanto l'Agenzia suddivide il territorio in zone omogenee per condizioni socio-economiche, garantendo un profilo rigoroso e attendibile dei dati, con aggiornamenti periodici. Confrontando tali dati con siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), e con informazioni assunte presso gli operatori del settore sul territorio.

Per un'analisi ancora più precisa, è stata effettuata una ricerca dettagliata tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEPOI (cfr. all.10). Questo strumento ha permesso di ottenere una visione completa dell'area circostante l'immobile, considerando fattori quali la presenza di servizi, infrastrutture e aree verdi, che possono influenzare il valore del bene.

Alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile, con particolare riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica e al grado di finitura, è stato stimato un valore unitario a metro quadro di € 1.200,00. Tale valore rappresenta la sintesi di un'analisi approfondita che ha tenuto conto di molteplici fattori, garantendo una stima oggettiva e congrua del bene immobile.

La valutazione ottenuta, basata sul rigoroso metodo sintetico e sulle quotazioni di riferimento dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), unitamente all'analisi dettagliata tramite il servizio GEPOI, e il confronto con gli operatori del settore sul territorio, rappresenta una stima solida e affidabile del valore di mercato dell'immobile in oggetto. Tale stima riflette le caratteristiche intrinseche del bene, il contesto di mercato e i fattori esterni che ne influenzano il valore.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la stima ottenuta rappresenti un valore congruo e obiettivo del bene immobile in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Campofelice di Roccella (PA) - Viale Europa 4, piano T	335,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 402.000,00	100,00%	€ 402.000,00
				Valore di stima:	€ 402.000,00

Valore di stima: € 402.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino Finestra del bagno	1000,00	€
Adeguamento difformità edilizie	3000,00	€
comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	15,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 317.600,00

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.

Misilmeri, li 17/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 rilievo fotografico di n° 26 fotografie
- ✓ N° 3 visure catastali
- ✓ N° 4 estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 planimetria catastale
- ✓ N° 6 ortofoto ubicazione immobile
- ✓ N° 7 documentazione tecnica acquisita presso l'UTC di Campofelice di Roccella (PA) relativa l' immobile oggetto di esecuzione
- ✓ N° 8 rilievo grafico
- ✓ N° 9 copia certificato rilasciato dal Comune di Campofelice di Roccella (PA) e Palermo
- ✓ N° 10 valore quotazione immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Campofelice di Roccella (PA) - Viale Europa 4, piano T
L'immobile oggetto di E.I., dal punto di vista catastale, è costituito da: bottega / negozio sita nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Viale Europa n. 4, posta al piano terra. Il supermercato si trova nella parte sud di Campofelice di Roccella, a circa 1 km dal centro del paese e a 2 km dalla spiaggia. L'area è ben servita da negozi e servizi. La zona è caratterizzata da villette a schiera e appartamenti in condominio, di recente costruzione. Le abitazioni sono generalmente di ampie metrature e, alcune, dotate di giardini privati. Campofelice di Roccella è un comune di circa 7.500 abitanti situato nella città metropolitana di Palermo. Il paese si affaccia sul Mar Tirreno, a circa 60 km a ovest da Palermo e a 20 km a est da Cefalù. Grazie alle sue caratteristiche, questo immobile si presenta come una soluzione ideale per diverse attività commerciali. Le sue ampie metrature, la luminosità degli ambienti, l'impianto strutturale lo rendono pronto all'uso e adattabile a qualsiasi esigenza di personalizzazione. Che si tratti di un negozio al dettaglio o di uno showroom. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1129, Sub. 19, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che: " La particella ricade nella sottozona B2" del P.R.G. (Are di completamento). Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone C dal P. di F. previgente, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art.3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B. In tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dal Piano previgente per le zone C, che si intendono integralmente richiamati e trascritti. Sono fatte salve e si intendono comunque recepite negli elaborati di zonizzazione del P.R.G. ed in corso di viabilità. Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standard di cui all'art. 3 del D.M.2.04.1968 all'interno dei Piani esecutivi approvati potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nei piani, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del P.R.G. e secondo la programmazione che sarà Specificata all'interno dei Programmi di opere Pubbliche. Certifica, che, la summenzionata particella è gravata dai seguenti vincoli: vincolo sismico di II categoria ai sensi della legge 64/74 ovvero zona 2 ai sensi del D.M.14.01.2008 pubblicato sul S.O. della G.U. n.30 del 04.02.2008: vincolo paesaggistico ex D.Lvo 490/99 oggi D.Lvo 42/2004 (Codice Urbani), in attuazione al DA n 2272 del 17/05/89. pubblicato sulla G.L.R.S. n.42 del 02/09/80"

Prezzo base d'asta: € 317.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2023DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 317.600,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Viale Europa 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1129, Sub. 19, Categoria C1	Superficie	335,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (E.I.) si trova in buono stato di conservazione. Nonostante non siano state effettuate indagini invasive, la struttura appare ben mantenuta, efficace e funzionale. Gli interni sono curati, con spazi ampi e luminosi, pavimentazione in ottime condizioni e impianti elettrici e idraulici perfettamente funzionanti. Le aree di vendita e di stoccaggio sono pulite e organizzate, rispettando le norme igieniche e di sicurezza vigenti. Anche la facciata esterna e le aree comuni sono ben tenute, contribuendo a presentare un'immagine positiva e accogliente per i clienti. In generale, l'immobile offre un ambiente confortevole sia per il personale che per la clientela.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di E.I., dal punto di vista catastale, è costituito da: bottega / negozio sita nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Viale Europa n. 4, posta al piano terra. Il supermercato si trova nella parte sud di Campofelice di Roccella, a circa 1 km dal centro del paese e a 2 km dalla spiaggia. L'area è ben servita da negozi e servizi. La zona è caratterizzata da villette a schiera e appartamenti in condominio, di recente costruzione. Le abitazioni sono generalmente di ampie metrature e, alcune, dotate di giardini privati. Campofelice di Roccella è un comune di circa 7.500 abitanti situato nella città metropolitana di Palermo. Il paese si affaccia sul Mar Tirreno, a circa 60 km a ovest da Palermo e a 20 km a est da Cefalù. Grazie alle sue caratteristiche, questo immobile si presenta come una soluzione ideale per diverse attività commerciali. Le sue ampie metrature, la luminosità degli ambienti, l'impianto strutturale lo rendono pronto all'uso e adattabile a qualsiasi esigenza di personalizzazione. Che si tratti di un negozio al dettaglio, di o di uno showroom.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		