

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

Procedura esecutiva n. 148/2020 R.G.E.I.

Promossa da

INTESASANPAOLO S.p.A.

contro

A e B

Tecnico Incaricato:

Ing. Agostino Aglieri Rinella

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 2 -

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

Oggetto della presente relazione è, come detto, la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà di un terrazzo, occupante la porzione più ad Ovest del terzo piano di un edificio condominiale, avente tre 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-Est nel Comune di Bagheria in via Jacopo Sannazzaro n.37 - identificato in Catasto Fabbricati nello stesso Comune al foglio 19 particella 1227 sub.9 (cfr. viste satellitari in Allegati F.2.A.1 pag. I ed F.2.A.2. pag.II, estratto di mappa catastale WEGIS in Allegato F.2.A.3 pag. III).

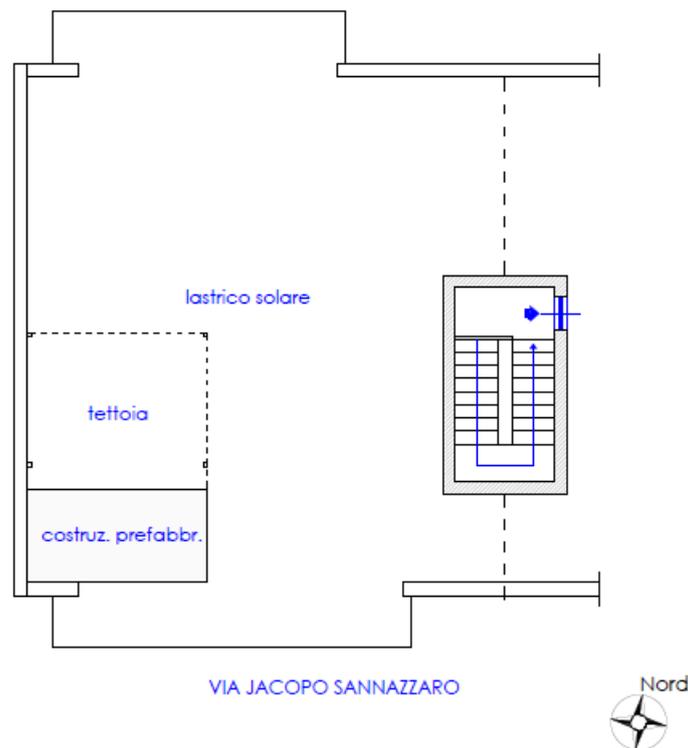
G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 1 di 14 -



L'unità immobiliare in oggetto, cui si accede direttamente dal vano scala condominiale salendo le scale a destra - di fatto tramite una porta in legno che immette nel terrazzo di copertura dell'edificio dal lato della porzione più ad Est (appartenente a terzi) - è costituita da un'unica ampia porzione di terrazzo sulla quale (in adiacenza al muro parapetto che consente l'affaccio su via Jacopo Sannazzaro) è presente una piccola costruzione avente carattere di precarietà ("smontabile" e non "demolibile") con struttura in carpenteria metallica leggera e tamponature/tettoia adiacente realizzate mediante pannelli di lamiera multistrato tipo "sandwich", costruzione avente impronta planimetrica rettangolare di dimensioni pari a cm. 380 x 200 circa oltre tettoia adiacente (lato Nord) di dimensioni pari a cm. 380 x 330 circa ed altezza utile media pari a circa cm. 240; il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della Norma UNI 10750 - pari a mq. 122,00 circa.



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

A SUD: con area libera sovrastante la via Jacopo Sannazzaro ;

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 2 di 14 -



AD EST: in parte con il vano scala condominiale ed in parte con altra u.i. complanare di proprietà aliena (porzione più ad Est del terrazzo di copertura dell'edificio);

A NORD: con area libera soprastante il cortile esterno di pertinenza esclusiva dell'u.i. di piano terra di proprietà Castronovo

AD OVEST: con altro edificio contiguo.



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 3 di 14 -









Circa le rifiniture: tutti i pavimenti sono realizzati con mattoni di cemento a scaglie, le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile (tipo Li Vigni o similare). In ordine al portoncino di accesso al terrazzo, come detto, trattasi di infisso in legno.



Relativamente all'u.i. oggetto della presente si riportano in allegato anche la visura catastale storica (cfr. Allegato F.2.A.4 pag. IV), la planimetria catastale in scala 1:200 (cfr. Allegato F.2.A.5 pag. VII), la planimetria rilevata in scala 1:100 (cfr. Allegato F.2.A.7 pag. IX), nonché n.8 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato F.2.A.9 pag. XI).

3° QUESITO - Identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO 2:- Il terrazzo occupante la porzione più ad Ovest del terzo piano di un edificio condominiale, avente tre 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-Est nel Comune di Bagheria in via Jacopo Sannazzaro n.37, 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
19	1227 / 9	-	lastrico solare	-

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.2.A.4 pag. IV).

La verifica della **rispondenza tra la situazione reale dei luoghi** (cfr. planimetria catastale in Allegato F.2.A.5 pag. VII, planimetria rilevata in Allegato F.2.A.7 pag. IX, sovrapposizione planimetrie in Allegato F.2.A.8 pag. X) **e la situazione riportata nella planimetria catastale**, se si eccettua la suddetta costruzione leggera precaria insistente su una piccola porzione del terrazzo e di



cui si dirà più compiutamente in seguito, ha dato **esito positivo**: le planimetrie sono praticamente coincidenti.

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

LOTTO 2:- quota di un mezzo indiviso della piena proprietà di un terrazzo, occupante la porzione più ad Ovest del terzo piano di un edificio condominiale, avente tre 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-Est nel Comune di Bagheria in via Jacopo Sannazzaro n.37;** costituito da: un'unica ampia porzione di terrazzo sulla quale (in adiacenza al muro parapetto che consente l'affaccio su via Jacopo Sannazzaro) è in atto presente una piccola costruzione avente carattere di precarietà ("smontabile" e non "demolibile") con struttura in carpenteria metallica leggera e tamponature/tettoia adiacente realizzate mediante pannelli di lamiera multistrato tipo "sandwich"; confinante con area libera sovrastante la via Jacopo Sannazzaro a Sud, in parte con il vano scala condominiale ed in parte con altra u.i. complanare di proprietà aliena (porzione più ad Est del terrazzo di copertura dell'edificio) ad Est, con area libera soprastante il cortile esterno di pertinenza esclusiva dell'u.i. di piano terra di proprietà Castronovo a Nord e con altro edificio contiguo ad Ovest; **riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 19, p.lla 1227, sub.9;** il descritto stato dei luoghi, fatta eccezione per la citata piccola costruzione precaria, corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale. L'edificio condominiale comprendente l'u.i. di cui sopra è stato regolarmente assentito mediante rilascio - da parte del Sindaco del Comune di Bagheria - della Concessione Edilizia in Sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 25/92 del 5.06.1992, titolo autorizzativo in seguito al quale, in data 20.06.2001, è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità con prot.n. 07/01; l'attuale configurazione dell'immobile - a meno della piccola costruzione precaria sopra citata e della cui regolarità edilizio-urbanistica si dirà in seguito -

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 8 di 14 -



è sostanzialmente conforme alla planimetria denominata "pianta piano copertura" negli elaborati grafici allegati al citato atto concessorio.

PREZZO BASE € 9.000,00 (Euro novemila/00).

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

L'u.i. pignorata, come detto in precedenza, appartiene ai debitori **A** (C.F. **A₃**) e **B** (C.F. **B₃**), essendogli pervenuta giusto atto di compravendita (cfr. titolo di proprietà dei debitori in Allegato F.1.A.10 pag. XXIII) rogato dal Notaio Guenda La Rosa di Palermo in data 11.09.2012 (Rep.n. 14291, Racc.n. 2932), trascritto in data 14.09.2012 ai nn. 39491/31441 con il quale i coniugi (in regime di comunione legale dei beni) acquistano la piena proprietà (per la quota di 1/4 ciascuno) del bene oggetto del pignoramento da potere dei Sig.ri **D** (C.F. **D₃**), nata a **D₁** il **D₂**, ed **E** (C.F. **E₃**), nato a **E₁** il **E₂**, coniugi anch'essi in regime di comunione legale dei beni che lo possedevano in egual misura (per la quota di 1/4 indiviso ciascuno della piena proprietà).

Ai precedenti proprietari **D** (C.F. **D₃**), nata a **D₁** il **D₂**, ed **E** (C.F. **E₃**), nato a **E₁** il **E₂**, il bene era pervenuto per atto di compravendita del 26.04.2002 rogato dal Notaio Letizia Russo di Palermo, registrato a Palermo 2 il 13.05.2002 al nr. 2692/1V ed ivi trascritto in data 08.05.2002 ai nr. 17147/13313, da potere del Sig. Sig. **F** (C.F. **F₃**), nato a **F₁** il **F₂**. Al Sig. **F** (C.F. **F₃**), nato a **F₁** il **F₂**, il bene - a sua volta - era pervenuto giusti titoli antecedenti al ventennio.

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

La verifica della regolarità edilizio-urbanistica della porzione indivisa di terrazzo afferente i debitori ed oggetto della presente ha dato esito positivo, infatti la costruzione dell'edificio condominiale di cui lo stesso fa parte è stata



assentita mediante rilascio - da parte del Sindaco del Comune di Bagheria - della Concessione Edilizia in Sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 25/92 del 5.06.1992 (pratica n. 2870/C) (cfr. Allegato F.2.A.11 pag. XXXIII).

In ordine alla presenza della sopra citata piccola costruzione avente carattere di precarietà ("smontabile" e non "demolibile") con struttura in carpenteria metallica leggera e tamponature/tettoia adiacente realizzate mediante pannelli di lamiera multistrato tipo "sandwich", costruzione di fatto allocata in prossimità dello spigolo Sud-Ovest del fabbricato ed avente impronta planimetrica rettangolare di dimensioni pari a cm. 380 x 200 circa oltre tettoia adiacente (lato Nord) di dimensioni pari a cm. 380 x 330 circa, la debitrice riferisce che la stessa non è stata realizzata da lei né dall'ex coniuge (odierno debitore), precisa altresì che di fatto non giace nella porzione di terrazzo "teoricamente" in suo uso (che a suo dire sarebbe quella in prossimità dello spigolo Nord-Ovest del fabbricato - prospiciente il retrospetto): ciò statuirebbe che la realizzazione del manufatto sia ascrivibile al/ai comproprietario/i della rimanente metà (indivisa) del terrazzo *de quo*. Alla luce delle pregresse considerazioni, in difetto di dati certi che attestino l'autore del (seppur piccolo) abuso, considerato altresì che l'opera non si ritiene regolarizzabile neanche con una comunicazione per opere già eseguite ex art.20 della L.R. 4/2003 in quanto prospiciente pubblica via, si indica un costo per la rimessa in pristino (inclusi lo smaltimento del materiale di risulta e gli eventuali oneri amministrativi) pari complessivamente - a corpo - ad € 1.500,00 I.V.A. inclusa, costo che - ovviamente - verrà detratto dal valore del bene nel successivo paragrafo in risposta al 12° quesito.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente è in atto in possesso dalla debitrice **B**, essendole stata assegnata con sentenza di separazione pronunciata dal Tribunale di Termini Imerese in data 10.01.2017 (Sentenza n. 106/2017 - R.G.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 10 di 14 -



568/2014 - pubblicata il 31.01.2017 e passata in giudicato il 30.07.2017), assegnazione successivamente confermata in occasione dello scioglimento del matrimonio (divorzio congiunto) con sentenza pronunciata dal Tribunale di Termini Imerese in data 21.05.2019 (Sentenza n. 559/2019 - R.G. 581/2019 - pubblicata il 10.06.2019).

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 Fabrizio Gueritore di Roma in data 4.12.2020 (e successivamente in data 22.02.2021).

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

Non si dispone di dati in ordine alle spese condominiali afferenti l'u.i. de qua.



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

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 12 di 14 -



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 2020, per abitazioni di tipo economico in buono stato conservativo (qual è l'immobile di nostro interesse), fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra i 580,00 e gli 810,00 Euro.

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato della porzione indivisa del terrazzo oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO 2		Quota di un mezzo indiviso della piena proprietà di un terrazzo, occupante la porzione più ad Ovest del terzo piano di un edificio condominiale, avente tre 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-Est nel Comune di Bagheria in via Jacopo Sannazzaro n.37; costituito da: un'unica ampia porzione di terrazzo sulla quale (in adiacenza al muro parapetto che consente l'affaccio su via Jacopo Sannazzaro) è in atto presente una piccola costruzione avente carattere di precarietà ("smontabile" e non "demolibile") con struttura in carpenteria metallica leggera e tamponature/tettoia adiacente realizzate mediante pannelli di lamiera multistrato tipo "sandwich"; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 19, p.lla 1227, sub.9;		
Dati catastali	Quota di proprietà	Categoria, Classe, Superficie, Ubicazione	Euro/mq	Stima
Fg. 19 p.lla 1227 sub. 9	1/2 indiviso	mq. 122,00 - Bagheria, via Jacopo Sannazzaro n.37, piano: 3 - lastrico solare	160,00	9.760,00
		a detrarre: QUOTA PARI AD 1/2 DEL COSTO NECESSARIO PER LA RIMESSA IN PRISTINO	Euro	750,00
		VALORE STIMATO LOTTO 2 in c.t.	Euro	9.000,00

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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



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

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente è stato già determinato tenendo conto che trattasi di una porzione indivisa di un bene.

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, 7 giugno 2021

Il C.T.U.

Ing. Agostino Aglieri Rinella

Elenco Allegati:

- F.2.A.1** - vista satellitare generale (*fonte Google Earth*) (pag. I) ;
- F.2.A.2** - vista satellitare particolare (*fonte Google Earth*) (pag. II) ;
- F.2.A.3** - estratto di mappa catastale - scala 1:1000 (pag. III) ;
- F.2.A.4** - visura catastale storica (pag. IV) ;
- F.2.A.5** - planimetria catastale - scala 1:100 (pag. VII) ;
- F.2.A.6** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare (pag. VIII) ;
- F.2.A.7** - planimetria rilevata u.i. pignorata - scala 1:100 (pag. IX) ;
- F.2.A.8** - sovrapposizione planimetria catastale - planimetria rilevata (pag. X) ;
- F.2.A.9** - documentazione fotografica composta da n.8 foto a colori (pag. XI) ;
- F.2.A.10** - titolo di proprietà dei debitori (pag. XIX) ;
- F.2.A.11** - concessione edilizia in sanatoria n. 25/92 del 5.06.1992 (pag. XXXII) ;
- F.2.A.12** - elaborati grafici allegati alla conc.ed. n. 25/92 del 5.06.1992 (pag. XXXVI);

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

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

- Pagina 14 di 14 -

