

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 58/2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

LEVITICUS SPV S.r.l.

Contro

FRANZINO ROSALIA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà di Villino, porzione di costruzione quadrifamiliare, con annessa corte di pertinenza sito nel Comune di Trabia, C/da Portone Arbolazzo, piano primo a sx, all'interno del complesso immobiliare "Golden Hill 4", censito in catasto fabbricati al Fg. 11, p.lla 629, sub. 71 e sub 75. Superficie commerciale pari a mq 96,60.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 58/20223

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

LEVITICUS SPV S.r.l.

Contro

FRANZINO ROSALIA

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
E DESCRIZIONE MATERIALE
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- Conclusioni

- ELENCO ALLEGATI



PREMESSA

Con decreto del 19/06/2023, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **LEVITICUS SPV S.r.l.** contro **FRANZINO ROSALIA**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta del bene oggetto del pignoramento notificato in data 03/05/2023 e trascritto a Palermo ai nn. 24942/19757 in data 22/05/2023.

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **FRANZINO ROSALIA**, coniugata in regime di comunione dei beni con **BERTINI GIACOMO**, colpisce tutti i diritti spettanti ai due coniugi, ovvero la piena proprietà dei seguenti cespiti:

- “Fabbricato sito in Trabia, C.da Portone Arbolazzo, intSx, piano 1, censito al N.C.E.U. del detto Comune al fg.11, p.lla 629 sub.71, Cat.A/7, classe 4, vani 4, mq.94, Rendita Catastale € 361,52”
- “Fabbricato sito in Trabia, C.da Portone Arbolazzo, intSx, piano 1, censito al N.C.E.U. del detto Comune al fg.11, p.lla 629 sub.75, Cat.A/7, classe 4, vani 4, mq.94, Rendita Catastale € 361,52”

Premesso che il cespite corrisponde ad un'unica unità immobiliare censita al Fig. 11, P.lla 629, Sub. 71 e Sub 75, corrispondenti rispettivamente alla costruzione e alla corte di pertinenza, in ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza di **Decreto di Trasferimento dell'11/06/2007** per potere del Tribunale di Palermo – Sezione Fallimenti nell'ambito del Fallimento n° 15/97, trascritto il 20/06/2007, ai nn. 48112/30598.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità. Sulla scorta della sovrapposizione del foglio di mappa catastale (Fig.1) e la foto satellitare reperita su Google Earth (Fig.2), il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta perfettamente individuato.

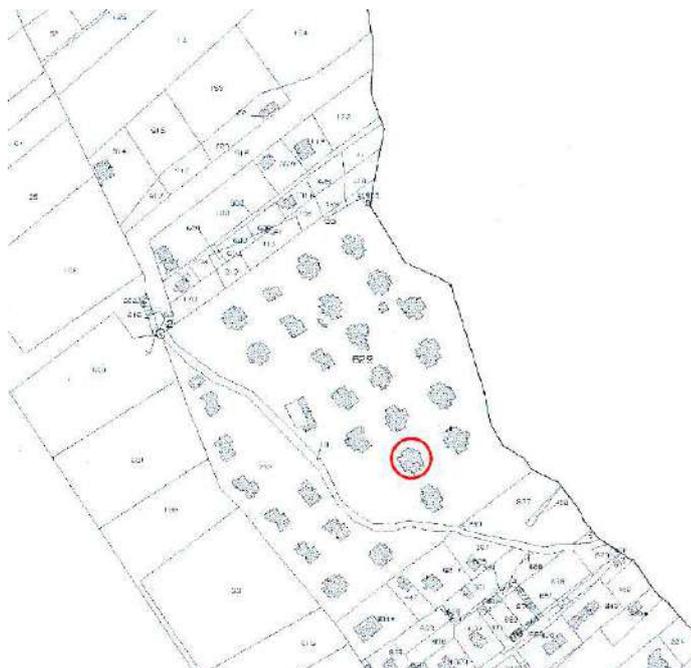


Fig.1 -Stralcio di mappa catastale





Fig.2 - Sovrapposizione dell'immagine satellitare con l'estratto di mappa

Posto che il fabbricato risulta ubicato all'interno di un residence costituito da altre costruzioni di caratteristiche più o meno simili (villini bi-quadrifamiliari) e dotato di pertinenze comuni, si annota che per l'intero complesso risulta presentato in catasto l'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni (Fig.3); rispetto al piano di lottizzazione, la costruzione risulta individuata nel lotto n°9.



Fig.3 – Elaborato planimetrico catastale



In riferimento al confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a seguito di rilievo e restituzione grafica si è proceduto alla sovrapposizione degli elaborati; in base alla sovrapposizione risultano accertate difformità la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al Quesito n. 3 riguardante l'identificazione catastale dei beni.

Dagli accertamenti effettuati, il bene non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In relazione alla formazione dei lotti di vendita, date le caratteristiche relative all'accesso, alla quadratura media e alla distribuzione interna, ritenendo particolarmente scomodo e sveniente dal punto di vista commerciale ipotizzare un eventuale frazionamento in due o più unità immobiliari, si procede con la formazione di un unico lotto come di seguito denominato:

- **LOTTO UNICO: Piena Proprietà di Villino, consistente in una porzione di quadrifamiliare, sito nel Comune di Trabia, C/da Portone Arbolazzo, piano primo a sx, all'interno del complesso immobiliare "Golden Hill 4", censito in catasto fabbricati al Fig. 11, p.lla 629, sub. 71 e sub 75.**
- **Confini della costruzione (Fig.4):**
 - A nord con immobile di proprietà aliena censito al Fig.11 p.lla 629 Sub. 72-68
 - A est con immobile di proprietà aliena censito al Fig.11 p.lla 629 Sub. 74-69
 - A sud con corte di pertinenza stessa ditta, censita al Fig.11 p.lla 629 Sub. 71
 - A ovest corte di pertinenza stessa ditta, censita al Fig.11 p.lla 629 Sub. 71 e con immobile di proprietà aliena censito al Fig.11 p.lla 629 Sub. 72-68

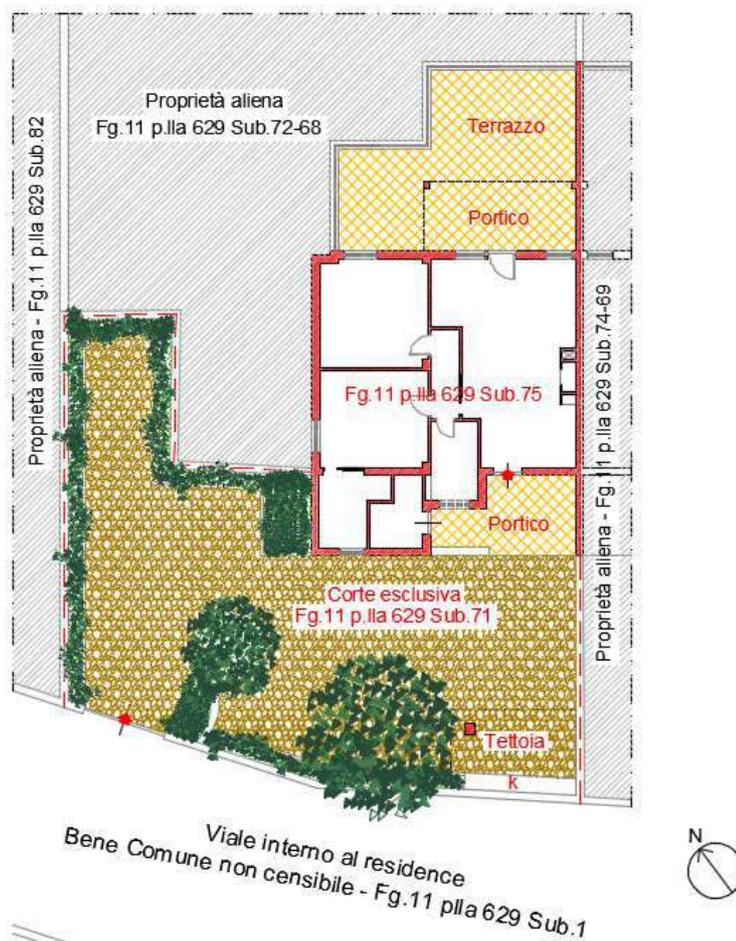


Fig.4 – Planimetria generale



Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta composto da un'unità immobiliare adibita a villino ubicata al piano primo a sx di un fabbricato quadrifamiliare facente parte di un ampio complesso immobiliare denominato "Golden Hill 4".

Il complesso immobiliare, sito in C/da Portone Arbolazzo, si insedia in una panoramica zona collinare distante all'incirca quattro chilometri dal mare e dal paese di Trabia (Fig.4); accessibile tramite tre ampi e distinti cancelli ubicati lungo la Strada Intercomunale 12 (Foto 1,2,3), risulta composto da 20 costruzioni di caratteristiche architettoniche e costruttive più o meno simili, accessibili da un sistema di viabilità interna. Il residence risulta provvisto di servizi comuni quali piscina (Foto 4), campo da tennis, parco giochi, anfiteatro e diffuse aree destinate a parcheggio.

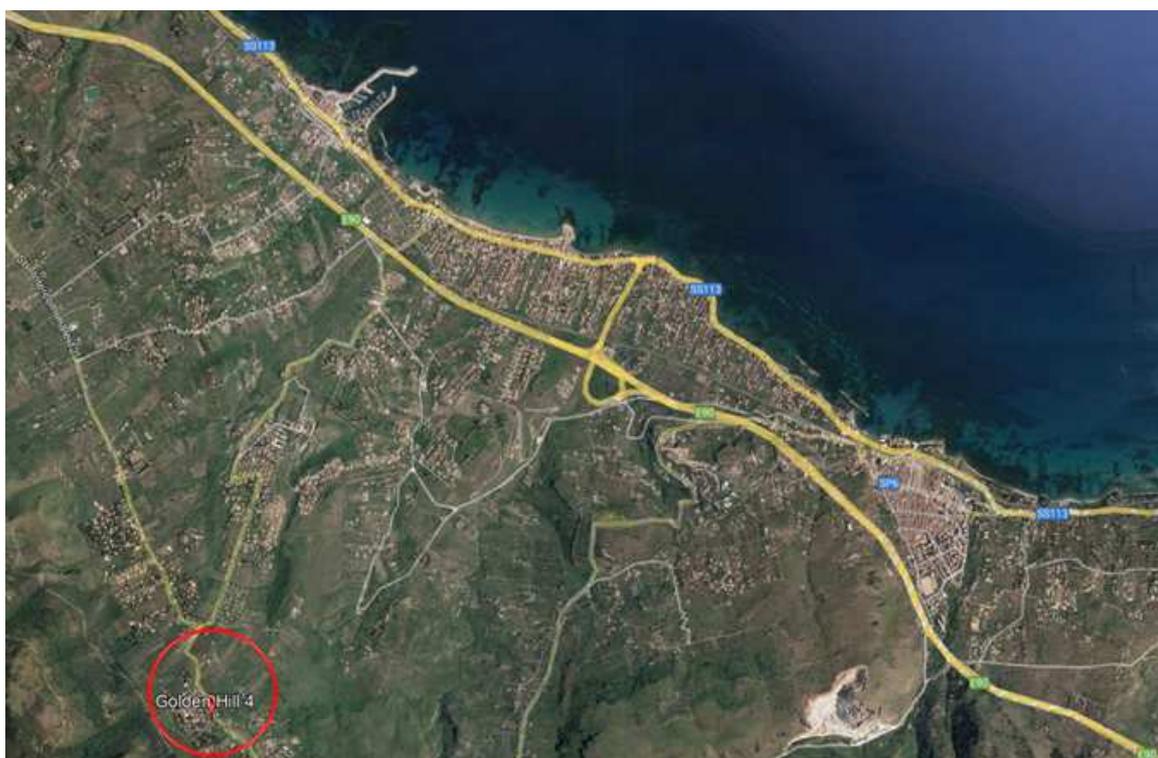


Fig.4 - Immagine acquisita da Google Earth



Foto 1 – 1°accesso al residence





Foto 2 – 2°accesso al residence



Foto 3– 3°accesso al residence

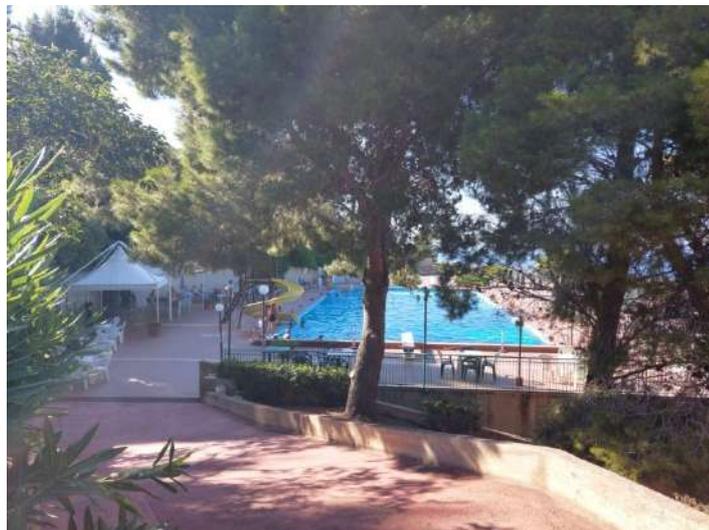


Foto 4– piscina condominiale



Analogamente alle altre costruzioni del complesso, l'immobile oggetto di pignoramento, porzione di quadrifamiliare, presenta accesso indipendente tramite ampio cancello carrabile ubicato lungo una delle strade di viabilità interna al residence (Foto 5).

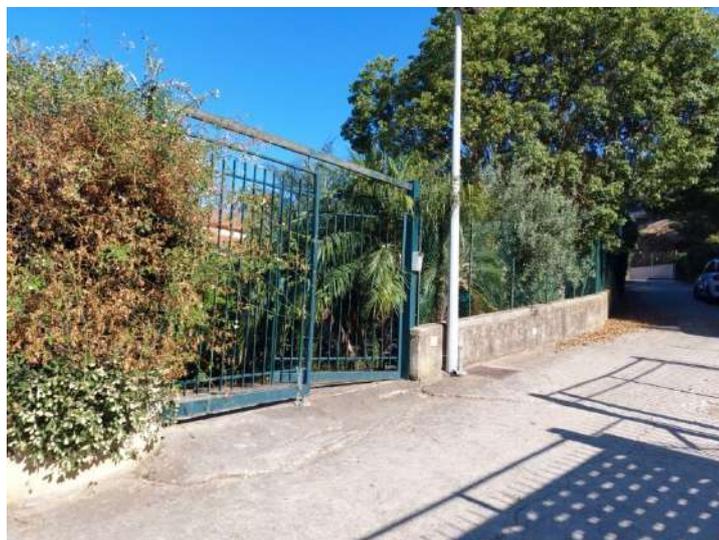


Foto 5– accesso all'unità immobiliare

Il sopracitato cancello immette nella corte di pertinenza dell'abitazione; detta corte risulta in parte caratterizzata da pavimentazione in pietra ed in parte destinata a giardino (Foto 6,7,8,9,10). A ridosso del muro perimetrale confinante con la strada risulta in essere una cucina esterna realizzata in muratura, coperta da tettoia in legno rivestita con tegole (Foto 11,12).



Foto 6



Foto 7





Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



L'appartamento, come accennato in precedenza risulta porzione di una costruzione residenziale di tipo quadrifamiliare. Sebbene ubicata catastalmente al piano primo, di fatto, data l'inclinazione del piano di sedime che caratterizza l'intero residence, risulta ubicata al piano terra rispetto al viale d'accesso. Dal punto di vista strutturale ed architettonico il quadrifamiliare risulta costituito da due appartamenti confinanti e speculari tra di loro ubicati a valle, confinanti a loro volta con due appartamenti confinanti e speculari tra di loro, ubicati a monte. L'immobile oggetto di perizia risulta ubicato a monte e sul lato sinistro.

Per la sopracitata configurazione, ciascuna unità immobiliare facente parte del quadrifamiliare presenta accesso indipendente; gli immobili a valle risultano infatti accessibili da altro viale interno al residence (Foto 29).



Fig.5 – Planimetria dello stato attuale

Come da planimetria di rilievo (Fig.5), l'appartamento presenta accesso da un'area porticata (Foto 13,14); la distribuzione interna si articola in una sala di soggiorno con angolo cottura (Foto 15,16), dalla quale si accede ad un piccolo corridoio (Foto 17) che disimpegna, un servizio igienico con doccia (Foto 18) e due camere da letto, una delle quali dotata di servizio igienico annesso (Foto 19,20,21,22).

L'ambiente di soggiorno, dotato di elegante camino di moderna fattura, risulta collegato ad un ampio e panoramico terrazzo dotato di un'area porticata (Foto 23,24,25,26). Dall'area porticata d'ingresso, è consentito l'accesso autonomo ad un piccolo locale tecnico destinato a ripostiglio e all'ubicazione dello scaldabagno elettrico (Foto 27,28).





Foto 13 - Portico d'ingresso



Foto 14 – Prospetto sulla corte esclusiva



Foto 15 – Sala Soggiorno



Foto 16 – Sala Soggiorno





Foto 17 - Disimpegno

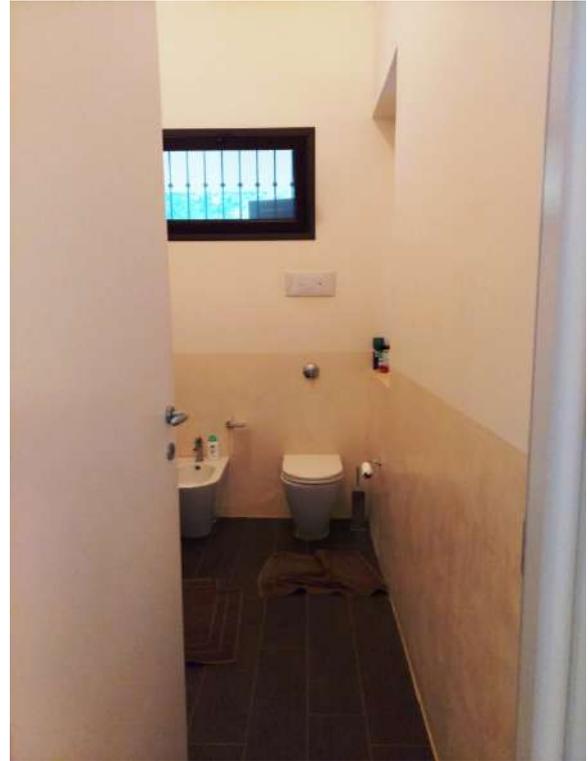


Foto 18 – Servizio igienico

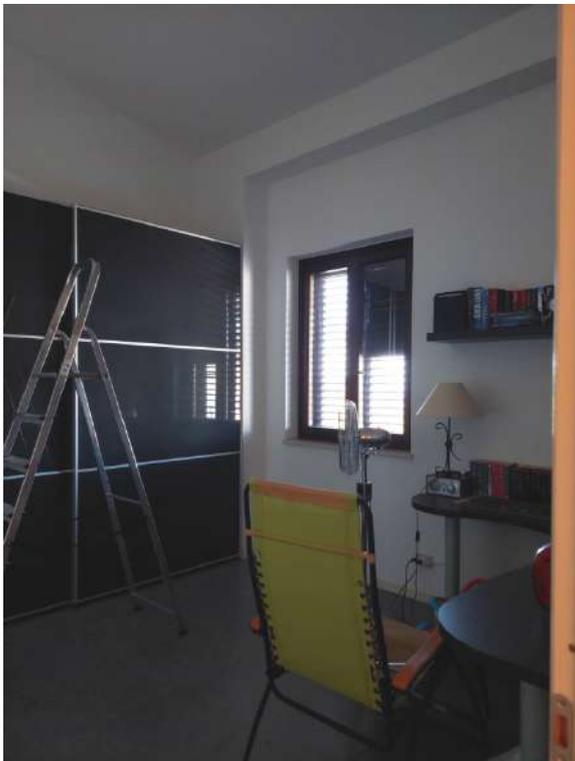


Foto 19 - Camera

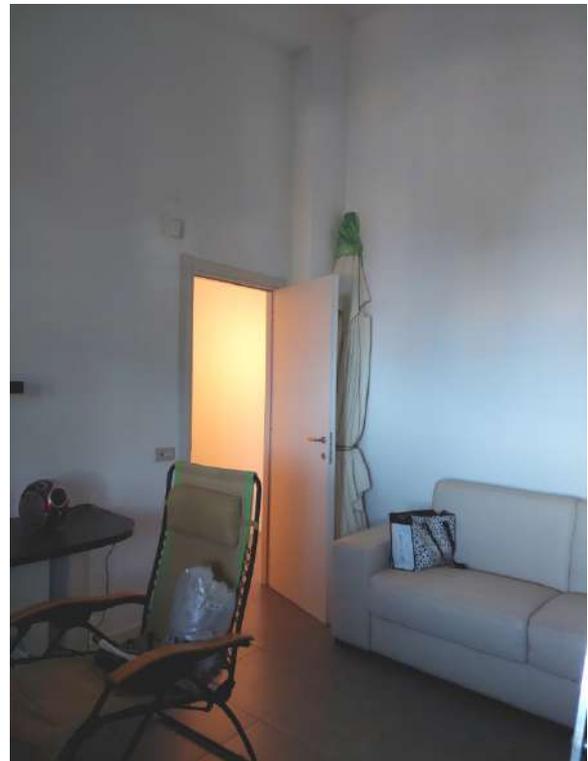


Foto 20 – Camera





Foto 21 – Camera con bagno

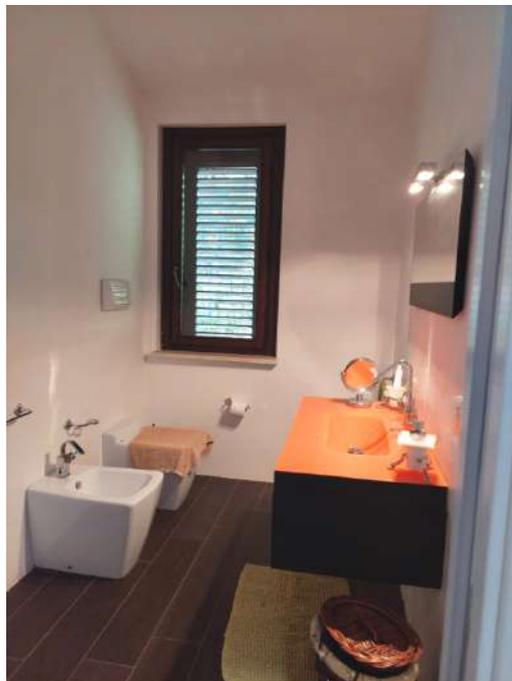


Foto 22– Servizio igienico annesso alla camera



Foto 23– Terrazzo





Foto 24 – Terrazzo



Foto 25 – Terrazzo



Foto 26 – Vista dal Terrazzo





Foto 27



Foto 28

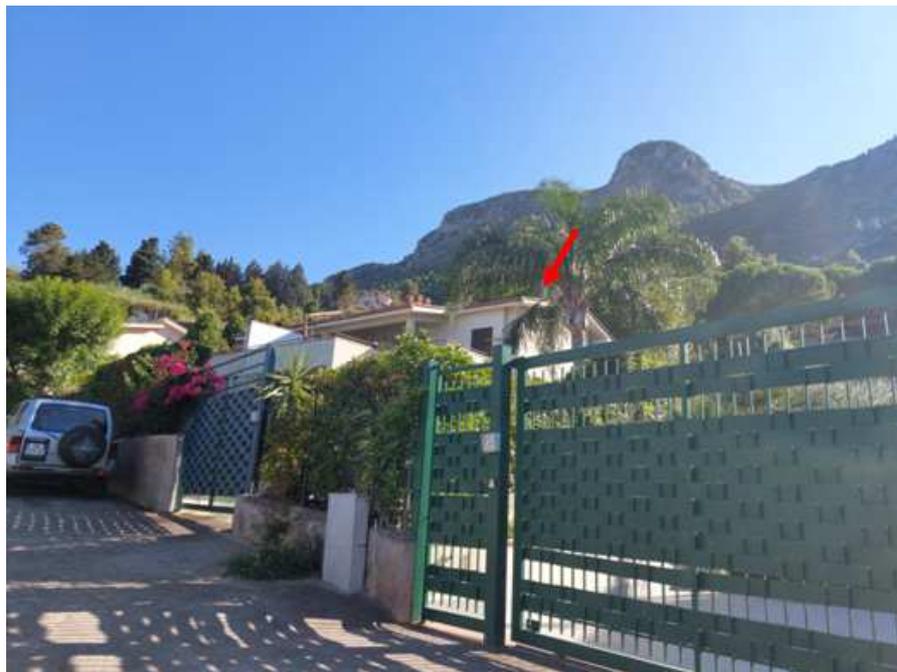


Foto 29 – Vista dell’immobile dal viale ubicato a valle

Prima di procedere alla descrizione del bene, occorre tuttavia precisare che sulla scorta degli accertamenti effettuati in merito alla conformità urbanistica dell’immobile, come dettagliatamente descritto in risposta al Quesito 6), la costruzione risulta di superficie e volumetria superiore rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia. Trattandosi di un ampliamento difforme e non sanabile, in ragione di eventuali futuri interventi di ripristino dello stato dei luoghi, si è provveduto all’elaborazione della planimetria urbanisticamente compatibile a quella allegata alla Concessione Edilizia (Fig.6) e sulla quale effettuare il computo della superficie commerciale dell’immobile.

Sebbene la regolarizzazione urbanistica comporti riduzione di superficie si precisa tuttavia, che tramite una modesta redistribuzione degli spazi interni e una eventuale chiusura di uno dei due portici con struttura precaria (vetrate), l’immobile potrebbe assumere indici di comfort decisamente più alti. A tal fine si è ritenuto opportuno elaborare una planimetria di un ipotetico stato futuro (Fig.7).



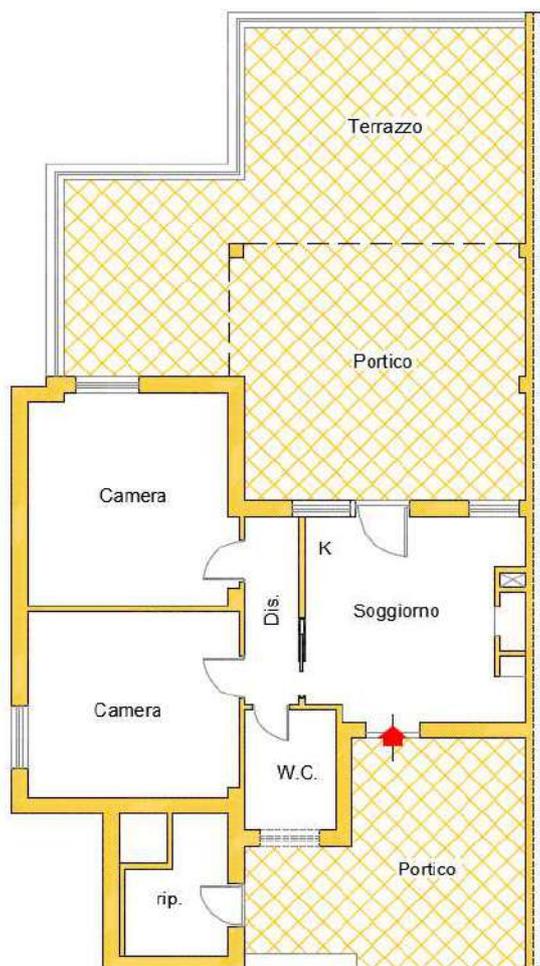


Fig.6 – Planimetria conforme

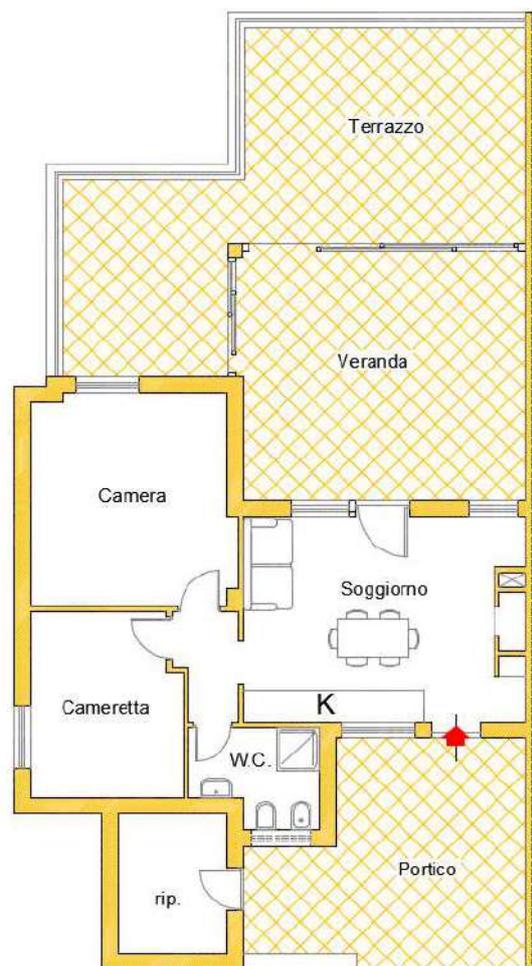


Fig.7 – Planimetria ipotetico stato futuro

In ragione di quanto accertato, ritenendo necessario riformulare la descrizione dell'immobile adeguato alla conformità urbanistica, si rileva che l'immobile risulta costituito da un ambiente di soggiorno, un disimpegno, un servizio igienico, una camera da letto e una cameretta, oltre terrazzo, due aree a portico, un corpo accessorio destinato a ripostiglio ed ampia corte di pertinenza.

Strutturalmente, l'immobile risulta realizzato in cemento armato con solai laterocementizi; la copertura è a doppia falda rivestita con tegole pertanto i soffitti risultano inclinati secondo la pendenza delle falde. I pavimenti interni sono in gres porcellanato di colore grigio e di moderna fattura mentre il servizio igienico risulta rifinito con pitturazione acrilica lavabile.

La pavimentazione del terrazzo e del portico d'ingresso risultano in mattoni tipo cotto.

Gli infissi esterni, dotati di persiane, risultano in alluminio con finitura tipo legno mentre le porte interne, anch'esse di moderna fattura sono in laminato.

Il paramento murario esterno risulta rifinito con intonaco tipo Li Vigni mentre le pareti interne risultano intonacate e rifinite a gesso scagliola di colore bianco. Si annota la particolarità del camino ubicato nella sala soggiorno che risulta inserito in una moderna parete minimalista di colore grigio a tergo della quale risultano realizzati ripiani d'arredo.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento e raffreddamento con climatizzatori elettrici ed allacciato, come l'intero edificio, alla rete idrica del residence realizzata con cisterna ed autoclave. L'impianto di smaltimento delle acque reflue è realizzato con fosse settiche di tipo Imhoff a tenuta stagna.

L'impianto elettrico risulta realizzato a norma vigente.

La recinzione del lotto, a meno del muro confinante con l'altra proprietà speculare che risulta alto circa m 2,50, consiste in muretti bassi e rete metallica; data la presenza di ricche siepi, la predetta recinzione garantisce adeguatamente la necessaria privacy.



LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Secondo le indicazioni contenute nel Manuale delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) la valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare deve tenere conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

- ottimo: nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- normale: quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
- scadente: quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.

In riferimento all'immobile oggetto di perizia:

- **stato dei pavimenti: buono**
- **stato dei soffitti: buono**
- **stato di rivestimento pareti: buono**
- **stato degli infissi interni: buono**
- **stato degli infissi esterni: buono**
- **impianto servizio igienico: buono**
- **elettrico: a norma**
- **impianto idrico: a norma**
- **impianto riscaldamento/raffreddamento : presente**
- **impianto di allarme anti-intrusione: assente.**

Accertati almeno nove elementi in buone condizioni, si accerta che lo stato manutentivo complessivo è **OTTIMO**.

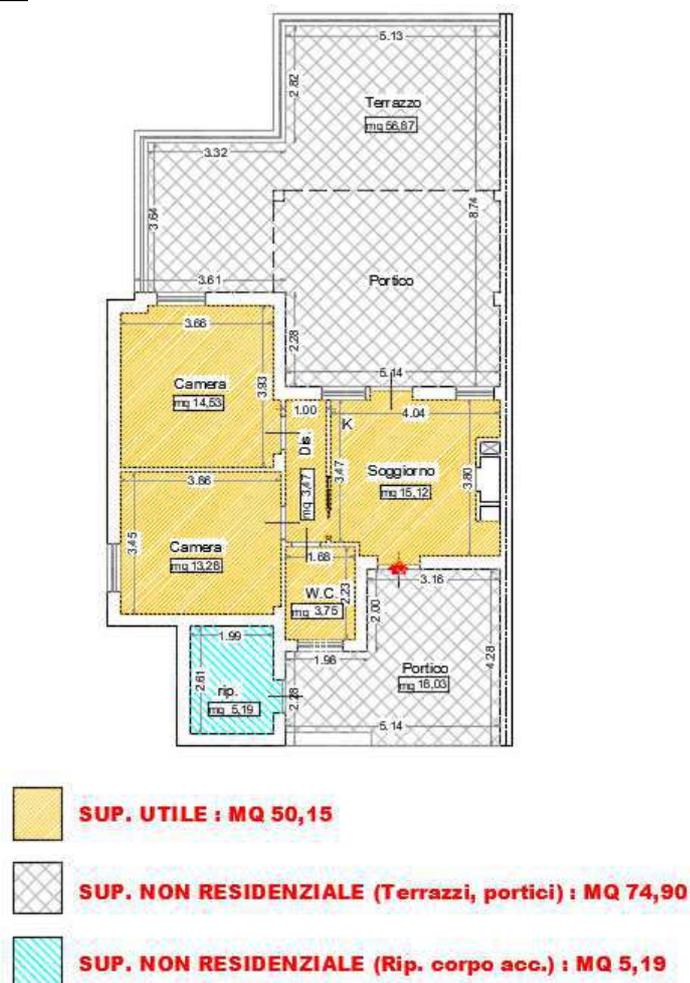


Fig.8



Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate sulla planimetria di rilievo adeguata alle opere di regolarizzazione urbanistica la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al Quesito 6), si riportano i seguenti dati metrici (Fig.8,9):

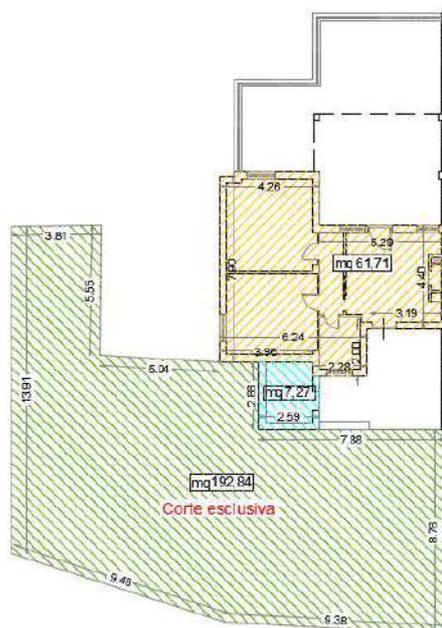


Fig.9

DATI METRICI

- Altezza utile media: m 3,20
- Superficie utile calpestabile : mq 50,15
- Superficie non residenziale (terrazzi, portici) : mq 74,90
- Superficie non residenziale corpo accessorio (ripostiglio) : mq 5,19
- Superficie non residenziale corte di pertinenza : mq 192,84
- Superficie lorda appartamento : mq 61,71
- Superficie lorda corpo accessorio : mq 7,27

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze,



balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori esse vanno computate nella misura del 30%, mentre le pertinenze di servizio vanno computate nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare corrispondenti ad aree scoperte o assimilabili è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio degli elaborati grafici, risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri : mq 61,71
- Superficie al lordo dei muri corpo accessorio (50%) : mq $(7,27 \times 50 / 100)$: mq 3,63
- Superficie accessoria omogeneizzata (terrazzi 30%) : mq $(74,90 \times 30 / 100)$: mq 22,47
- Superficie accessoria omogeneizzata pertinenza esclusiva : mq $((6,17 + (131,13 \times 2 / 100))$: mq 8,79
- **Superficie commerciale** : mq $(61,71 + 3,63 + 22,47 + 8,79)$: **mq 96,60.**

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; il costo da sostenere per l'acquisizione del sopracitato attestato, necessario ai fini della vendita, ammonta ad **€ 150,00**. Tale importo verrà decurtato dal valore di stima.



Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

Premesso che il bene risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Trabia al **Fg. 11 p.IIa 629 Sub. 71/75**, in base alle risultanze della visura storica, si annota:

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – C.F. Fg. 11 p.IIa 629 Sub. 71/75

- Dal **17/02/1993** ad **Oggi** l'immobile risulta censito al **Fg 11 p.IIa p.IIa 629 Sub. 71/75** in Contrada Portone Arbolazzo, Interno Sx Piano 1°, in categoria A/7, con consistenza catastale pari a 4 vani con superficie catastale pari a mq 94 e totale escluso aree scoperte a mq. 82;

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - C.F. Fg. 11 p.IIa 629 Sub. 71/75

- 1) Dal **17/02/1993** all'**11/06/2007**, l'immobile risulta accatastato dalla **COSTRUZIONI EDILI DRAGO COS. E. DRA. S.r.l.** per COSTITUZIONE del 17/02/1993 in atti del 26/02/1993 (n.70037.3/1993);
- 2) Dall' **11/06/2007** al **26/01/2015**, l'immobile risulta in testa a **FRANZINO ROSALIA** – Atto amministrativo – DECRETO DI TRASFERIMENTO DELLE AUTORITA' **dell'11/06/2007**- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO SEZI - Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 15 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI – Trascrizione n. 30598.1/2007 Reparto P.I. di Palermo in atti del 21/06/2007;
- 3) Dall'**26/01/2015** ad **Oggi**, l'immobile risulta in rettificata a **BERTINI GIACOMO** per Atto del 26/01/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO – Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 15244 - CONFERIMENTO DI BENI IN TRUST - **Trascrizione n. 20181.1/2022**, Reparto PI di PALERMO in atti dal **27/05/2022**.

In base alla ricostruzione catastale degli intestatari nel ventennio, sebbene l'immobile risulti in testa a **BERTINI GIACOMO**, coniuge in comunione dei beni con l'esecutata, trattandosi di rettifica per conferimento di beni in Trust con atto del 26/01/2015, la circostanza che il pignoramento sia stato notificato entro un anno dalla trascrizione dell'Atto sopracitato, avvenuta in data 27/05/2022, rende la titolarità a favore di **BERTINI GIACOMO** non opponibile alla procedura, pertanto non si riscontrano difformità tali da pregiudicare il regolare trasferimento dell'unità immobiliare.

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, si accerta che l'immobile unitamente a gran parte dell'intero complesso immobiliare, risulta edificato su una porzione di terreno censito al **Catasto Terreni al Fg.11 p.IIa 629**. In base alle risultanze delle visure storiche, la p.IIa 629 deriva dalla soppressione delle **p.IIe 56, 61 e 68**. Poiché l'unità immobiliare risulta ENTE URBANO per presentazione di vari Tipi Mappali, **non si annotano intestatari**.

Da ulteriori indagini sulle particelle originarie si annota:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - C.T. Fg. 11 p.IIa 56

La particella, soppressa per TIPO MAPPAL del 31/12/1993 Pratica n. PA0515576, in data **21/09/1971** risulta in testa a **SCIALABBA MARIA** per Atto del 21/09/1971 Pubblico ufficiale CANDIOTO F Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 101265 - UR Sede TERMINI IMERESE (PA) Registrazione Volume 264 n. 2943 registrato in data 11/10/1971 - n. 8679.1/1988 in atti dal 20/01/1995;

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - C.T. Fg. 11 p.IIa 61

La particella, soppressa per TIPO MAPPAL del 31/12/1993 Pratica n. PA0515576, in data **28/05/1993** risulta in testa a **SCIALABBA LUIGI, SCIALABBA ROSA E SCIALABBA MARIA**;

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - C.T. Fg. 11 p.IIa 68



La particella, soppressa per TIPO MAPPALE del 31/12/1993 Pratica n. PA0515576, in data **08/03/1988 (Impianto Meccanografico)** risulta in testa ad **AGOSTARO ANTONIA**.

In riferimento alle visure storiche effettuate sui terreni nei quali è stata eretta l'unità immobiliare pignorata, premesso che il tipo mappale in testa a **COSTRUZIONI EDILI DRAGO COS. E. DRA. S.r.l.** riguarda ben oltre il ventennio (31/12/1993), sulla scorta della relazione notarile del Decreto di Trasferimento a favore dell'esecutata si evince che la **COSTRUZIONI EDILI DRAGO COS. E. DRA. S.r.l.** acquistava i terreni con regolari atti di compravendita, pertanto si deduce che manchino i passaggi catastali intermedi.

.....

Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria di rilievo con planimetria catastale, dalla sovrapposizione della prima (in rosso) sulla seconda (Fig. 10), a parte lievi discrasie generali, si accerta che non risulta rappresentata la porzione di immobile contigua al portico d'ingresso costituita da un ripostiglio con accesso autonomo e un servizio igienico annesso ad una delle due camere da letto.

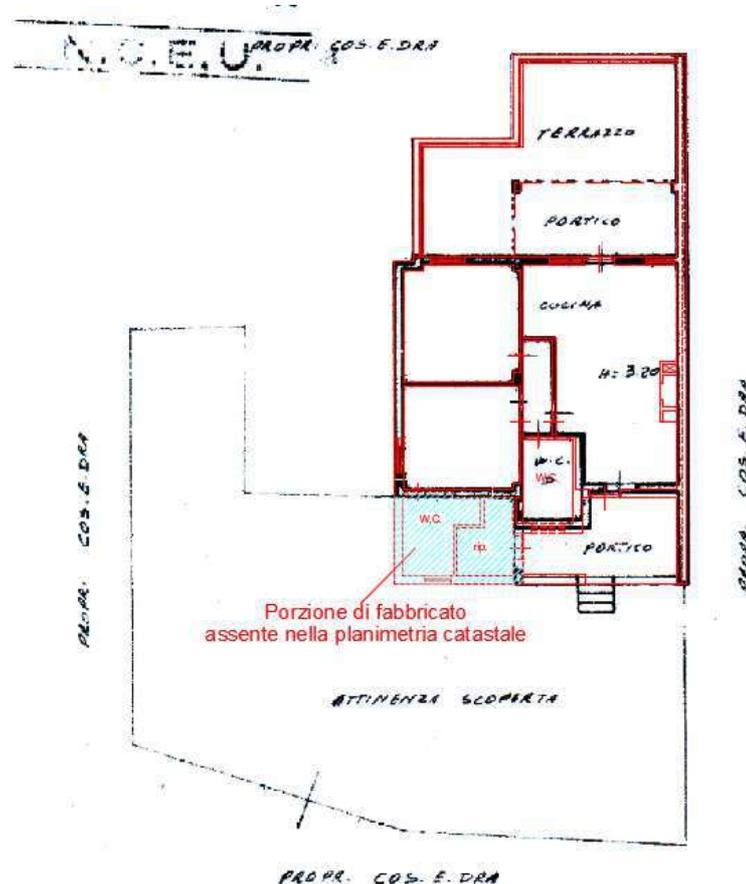


Fig.10- Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale

Sulla scorta delle difformità rilevate, al fine della regolarizzazione catastale occorrerà provvedere alla variazione con la presentazione di un documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

- Variazione Docfa:
 - Tasse fisse: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00.



Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena Proprietà di Villino, consistente in una porzione di quadrifamiliare con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Trabia, C/da Portone Arbolazzo, piano primo a sx, all'interno del complesso immobiliare "Golden Hill 4", censito in catasto fabbricati al Fg. 11, p.lla 629, sub. 71 e sub 75.

Superficie commerciale pari a mq 96,60.

- **DESCRIZIONE** : l'immobile consiste in un villino con accesso autonomo e dotato ampia corte di pertinenza facente parte di una costruzione quadrifamiliare ubicata all'interno del prestigioso residence "Golden Hill 4"; il residence risulta dotato di servizi comuni quali piscina, campi da tennis, parco giochi e anfiteatro.
L'immobile consiste in un ambiente di soggiorno con elegante camino e da due camere da letto e un servizio igienico opportunamente disimpegnati; risulta dotata di portico all'ingresso e di panoramica terrazza con portico e vista mare, accessibile dall'ambiente di soggiorno. Risulta inoltre dotato di ripostiglio adiacente con accesso autonomo.
- La superficie utile calpestabile è pari a mq 50,15; la superficie accessoria è pari a mq 5,19; la superficie complessiva del terrazzo e dei portici è pari a mq 74,90; la superficie della corte di pertinenza è pari a mq 192,84; la superficie commerciale è pari a mq 96,60.
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 11, p.lla 629 sub. 71/75, Cda Portone Arbolazzo Interno SX Piano 1, Cat. A/7, Cl.4 Cons. 4 vani, Superficie catastale mq 94, Rendita Euro 361,52.
- **CONFINI** : A nord con immobile di proprietà aliena censito al Fg.11 p.lla 629 Sub. 72-68; A est con immobile di proprietà aliena censito al Fg.11 p.lla 629 Sub. 74-69; A sud con corte di pertinenza stessa ditta, censita al Fg.11 p.lla 629 Sub. 71; A ovest corte di pertinenza stessa ditta, censita al Fg.11 p.lla 629 Sub. 71 e con immobile di proprietà aliena censito al Fg.11 p.lla 629 Sub. 72-68
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde all'incirca alla consistenza catastale; le planimetrie non risultano del tutto corrispondenti pertanto si prevede una regolarizzazione catastale il cui costo è stato detratto dal valore di stima;
- **CONFORMITA' URBANISTICA**: l'immobile risulta realizzato intorno al 1993 e risulta dotato di Licenza Edilizia e Certificato di Abitabilità; per via di ampliamenti abusivi non risulta urbanisticamente conforme; occorre pertanto provvedere alla regolarizzazione delle difformità, il cui costo complessivo è stato detratto dal valore di stima;
- **DESTINAZIONE URBANISTICA**: l'immobile ricade in Zona C3 a villini;
- **STATO DI CONSERVAZIONE** : lo stato di conservazione è ottimo;
- **IMPIANTI TECNOLOGICI** : risulta allacciato all'impianto idrico condominiale; l'impianto fognario consiste in fosse settiche a tenuta stagna; risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento ma tuttavia dotato di impianto di climatizzazione e di camino; l'impianto elettrico risulta conforme alle norme vigenti.
- **PREZZO BASE euro 87.000,00.**



Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
PROVENIENZA VENTENNALE:

- Allo stato attuale l'immobile risulta in proprietà a **BERTINI GIACOMO** in virtù di **Atto di Conferimento beni in Trust** del 26/01/2015, numero di rep. 15244/2014 TRIBUNALE DI PALERMO, trascritto il 25/05/2022 ai nn. 2551/20181 da potere della coniuge **FRANZINO ROSALIA**;
- Il bene perveniva a **FRANZINO ROSALIA** per DECRETO DI TRASFERIMENTO dell'11/06/2007, emesso dal TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE – Fall n° 15/97 – Cron. 7865/05 – Rep. 270/07, trascritto il 20/06/2007 ai nn. 48112/30598 da potere di **COS. E. DRA. S.r.l. Costruzioni Edili Drago** in Liquidazione.
- Il bene perveniva a **COS. E. DRA. S.r.l. Costruzioni Edili Drago** per averlo realizzato su terreno acquistato con distinti atti:
 - Atto di compravendita del 20/02/1991 a rogito del Notaio Girolamo Tripoli sede Bagheria, trascritto il 22/02/1991 ai nn. 8021/10138 da potere di **CAROLLO AGNESE, RAMIREZ MARILIA E RAMIREZ ANTONELLA**
 - Atto di compravendita del 20/07/1990 a rogito del Notaio Girolamo Tripoli sede Bagheria, trascritto il 23/07/1990 ai nn. 29729/22433 da potere di **RAMIREZ LEONARDO**



Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile risulta ultimato nell'anno 1993 e per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n°644 del 20/05/1991 e Autorizzazione di Abitabilità del 09/02/1993. Ai fini della verifica della conformità urbanistica è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria di rilievo (in rosso) con la planimetria allegata alla Concessione Edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trabia. In base alla sovrapposizione (Fig. 11), premesso che presso l'Ufficio Tecnico non risulta presentata alcuna istanza successiva alla licenza sopracitata, emergono parecchie difformità sia relativamente alla sagoma del fabbricato (ampliamento) sia relativamente alla dimensione ed ubicazione degli infissi esterni nonché relativamente alla distribuzione interna.

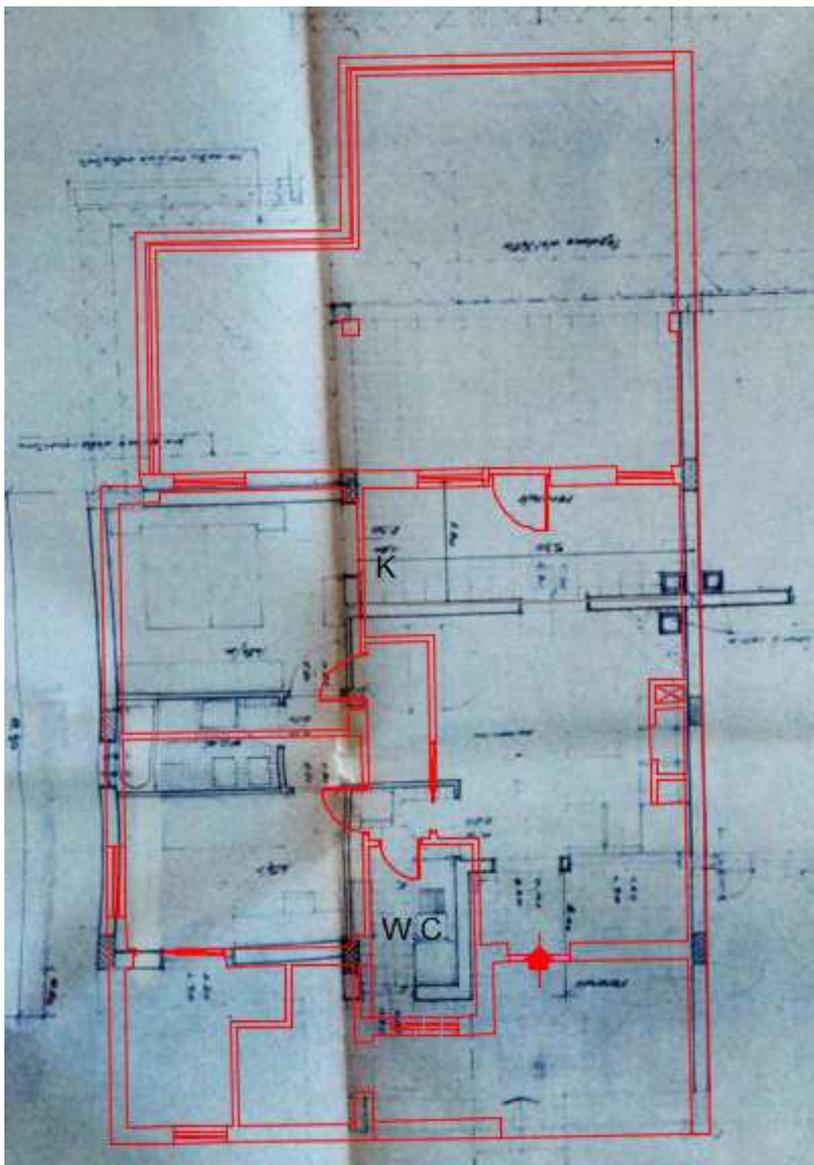


Fig. 11- Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria di progetto

Data la tipologia di accesso agli atti ormai diffusa presso gli uffici tecnici che consiste nell'acquisizione fotografica dei documenti e data la scarsa resa delle immagini, al fine di individuare le effettive difformità riscontrate sui luoghi si è predisposto un elaborato conforme all'elaborato del progetto approvato; sulla scorta del confronto con lo stato dei luoghi sono emerse le sopracitate difformità (Fig.12).



- Istruttoria pratica : euro 500,00
- Spese tecniche : euro 1.000
- **Costo totale : euro 3.000,00**

Il presunto costo totale per la regolarizzazione urbanistica ammonta ad **euro 18.000,00**

A completezza degli accertamenti effettuati, si annota che il fabbricato, come all'epoca della sua realizzazione ricade in Zona Omogenea di tipo "C3 a villini".

Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base a quanto accertato, l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato stagionalmente dall'esecutata.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni acquisite si accerta che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al P.R.G. l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Non sussistono particolari vincoli di carattere condominiale.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie : Iscrizione nn. 4071/del 02/02/2018 - **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/01/2018, Rep.158 emesso dal Tribunale di Termini Imerese a favore di **BANCO BPM S.p.A.**, contro **FRANZINO ROSALIA**;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare non risulta gravata da trascrizioni di pignoramento del bene a parte quella a favore dell'ente procedente ovvero trascrizione di verbale di pignoramento a favore di **LEVITICUS SPV S.r.l.** contro **FRANZINO ROSALIA** del 22/05/2023 registrata ai nn. 24942/19757;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono state rilevate difformità urbanistiche, il cui costo di regolarizzazione pari a circa € 20.000,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre presentare aggiornamento con documentazione Docfa il cui costo, pari ad 600,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Sulla scorta delle dichiarazioni rese dal Dott. **GIUSEPPE OLIVA** nella qualità di Amministratore Condominiale si accerta che:

- l'importo annuo delle spese ordinarie dell'immobile in oggetto ammonta ad 924,00;



- le spese straordinarie, relative all'accantonamento per il ripristino di un muro di contenimento in parte crollato, non ancora scadute, sono pari a €. 1863,00
- le spese condominiali scadute e non pagate a carico dell'esecutata relative agli anni 2022/2023 sono pari a € **3.005,54** di cui:
 - o € 936,00 quote ordinarie 2022;
 - o € 924,00 quote ordinarie 2023;
 - o € 145,54 quote acqua 2023;
 - o € 1.000,00 quote accantonamento muro anno 2023;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile ricade in un contesto edilizio ben definito e consolidato, caratterizzato da villini in residence risalenti alla stessa epoca di costruzione, ovvero all'anno 1993 e dotati di servizi comuni.

Ritenendo dunque il tessuto edilizio del contesto abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, al sito Borsino Immobiliare.it., e a qualche annuncio pubblicitario di immobili in vendita all'interno del medesimo residence "Golden Hill 4".

Tenuto conto della favorevole caratteristica di pregio del complesso immobiliare rispetto ad altri complessi esistenti nella medesima porzione di territorio, del buono stato di conservazione del fabbricato, nonché dell'ottimo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno assumere i valori massimi indicati nelle due fonti di raccolta mentre in riferimento ai due annunci pubblicitari reperiti si è ritenuto opportuno effettuare un ribasso di percentuale pari al 10%, operando infine, la media aritmetica dei valori unitari desunti.

- Il valore unitario medio €/mq in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni di tipo civile, per stato di conservazione normale, indicati sulla Banca dati dell'**O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate** risulta pari ad € **1.300/mq**;
- Il valore unitario medio €/mq in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni in stabili 1° fascia, indicati sulla Banca dati del **Borsino Immobiliare.it** risulta pari ad € **1.270/mq**;
- Il valore unitario medio €/mq desunto dagli annunci pubblicitari risulta pari ad € **1.280/mq**.

Operando la media aritmetica tra i tre valori indicati si perviene alla **quotazione unitaria di €1.283/mq**;

Date le caratteristiche del tutto simili agli immobili presi in esame per l'individuazione del valore unitario di mercato, non si ritiene opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla superficie commerciale.

Mentre in merito agli adeguamenti del valore di stima, risultano detratti dal valore stimato i costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione edilizio / urbanistica: € 18.000
- Costi relativi alle morosità condominiali : € 3.005,54



- SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 21.755,54

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 1.283/mq

Superficie commerciale: mq 96,60

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 123.937,80

Costi in detrazione: € 21.755,54

Valore di stima dell'immobile : € 102.182,26

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non si prevedono valutazioni di quote indivise.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e tenuto conto della scarsa appetibilità della vendita di mezza quota indivisa si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15% sul valore si stima ottenuto.

Valore di stima dell'immobile nel libero mercato: € 102.182,26

Percentuale di ribasso: 15%

PREZZO BASE D'ASTA: € 86.854,921 arrotondati ad € 87.000,00

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECRUTE

In base all'estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Bagheria, l'esecrata risulta coniugata in data 30/06/1966 senza alcuna annotazione; poiché il bene veniva acquistato nell'anno 2007 ovvero successivamente all'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia di cui alla legge 19 maggio 1975, n. 151, al momento dell'acquisto i coniugi risultavano in regime di comunione dei beni.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento valutato nel libero mercato si stima in € 102.182,26
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 87.000,00**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo li 22/10/2023

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI “A”:

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO “B”:

- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà**
- **Certificato di stato civile delle parte esecutata**
- **Licenza edilizia e Certificato di Abitabilità**
- **Certificato di destinazione urbanistica**

