

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI



Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al **N. 112/2017 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)



OMISSIS
OMISSIS

contro (debitori esecutati)

OMISSIS E OMISSIS
(non costituiti)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -



LOTTO 3

3.1 - Quota ¼ ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerda, Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.

- Custode giudiziario: **Avv. Livio Fiorani**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
- Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 16/07/2020
- Giuramento C.T.U.: 24/07/2020
- Primo sopralluogo - inizio operazioni: 03/09/2020
- Termine deposito/trasmissione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 28/12/2021 (30gg antecedenti l'udienza 569 c.p.c.)



Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 27/01/2022 ore 10:30



STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339.8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordinejingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

LOTTO 3	1
3.1 - Quota ¼ ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerdà, Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.	1
INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	1
2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	3
4. Elenco beni immobili.....	4
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	5
LOTTO 3	5
3.1 - Quota ¼ ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerdà, Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.	5
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	6
Estensione e Consistenza.....	7
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	9
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	10
Storia catastale del bene	10
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	11
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	11
Prospetto sintetico	11
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13
Precisazioni del C.T.U.....	15
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	15
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	15
Elenco formalità pregiudizievoli	16
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:	16
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	17
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	17

QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	17
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	17
Estimo: criteri e metodi di stima.....	17
Metodo sintetico-comparativo	18
Calcolo superficie commerciale	19
Valutazione	20
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 3)	21
RIEPILOGO VALORI E QUOTE	21
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	22
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.	22
ALLEGATI C.T.U.	1
LOTTO 3	1
3.1 - Quota ¼ ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerdà, Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.	1
1. Verbali di sopralluogo e relazione di primo accesso redatti dal Custode (in atti);	
2. Copia atto di compravendita del 21/11/1996;	
3. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Cerdà (Pa) del 26/08/2020:	
3.1 Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/10/1996;	
3.2 Autorizzazione Edilizia n. 06 del 18/03/1967 (con allegati grafici di progetto);	
3.3 Autorizzazione Edilizia n. 18 del 30/10/1998 (con allegati grafici di progetto);	
4. Istanza/richiesta certificati anagrafici:	
4.1 Certificato di residenza storico (esecutati);	
4.2 Estratto per riassunto atti di matrimonio (esecutati);	
4.3 Certificato di stato civile (esecutati);	
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura ed elaborato planimetrico);	
6. Foto Google Earth con stralci cartografici;	
7. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
8. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
9. Documentazione fotografica.	



INCARICO

Con provvedimento del 16/07/2020, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 112/2017 R.G.Es. ed in data 24/07/2020 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A “contenuto dell’incarico dell’esperto” allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all’identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminariamente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 16/07/2020), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato suddiviso in quattro lotti, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall’Ill.mo G.E.). In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore precedente, in relazione ai singoli immobili pignorati (suddivisi in quattro lotti), risulta:**

• **LOTTI 1 e 4: DOCUMENTAZIONE COMPLETA**

In merito ai Lotti 1 e 4 si precisa che il creditore precedente ha depositato il Certificato Notarile da dove si evince la presa visione degli atti e dei documenti estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio. Infine, per completezza espositiva, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica di parte eseguita (documenti questi acquisti dallo scrivente ed alla presente allegati).

• **LOTTI 2 e 3: DOCUMENTAZIONE NON COMPLETA**

In merito ai Lotti 2 e 3 si precisa che il creditore precedente NON ha depositato l'avviso art. 599 ai comproprietari e pertanto la documentazione non risulta completa. Infine, analogamente a quanto sopra, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali e dei certificati anagrafici/residenza storica di parte eseguita (documenti questi acquisti dallo scrivente ed alla presente allegati).

N.B.: Per quanto sopra si rimanda ai moduli per il controllo della documentazione, redatti dallo scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositati telematicamente in data 26/08/2020, nonché al provvedimento del 15/12/2021 (in atti) con il quale viene onerato il creditore precedente ad integrare la documentazione al fine di poter procedere alla vendita dei suddetti beni.

2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerdà, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;**
- **Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.**
- **Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerdà, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.**
- **Quota indivisa (1/4) di immobile urbano non ancora regolarizzato (in corso di costruzione) in Cerdà, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lla 70-206.**
- **Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerdà, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Kennedy n. 2, in Catasto Fg. 7 - part.lla 1045/7;**
- **Piena proprietà di terreni siti nel territorio del Comune di Cerdà, in Catasto Fg. 7 part.lla 893-912-930.**

Gli immobili pignorati siti in Via Sciolino ed in Via Kennedy costituiscono la residenza degli odierni debitori esegutati, rispettivamente l'immobile di Via Sciolino (appartamento 1°P.) della Sig.ra OMISSIS e l'immobile di Via Kennedy (appartamento di 1°P.) della Sig.ra OMISSIS (come espressamente riportato nella relazione sulle attività di primo accesso redatta dal custode, in atti).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviai dal Custode a mezzo Racc. A/R in data 29/07/2020), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di

esperto stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Livio Fiorani), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **03/09/2020** alle ore 10:00 nel Comune di Cerda (Pa), presso gli immobili pignorati. In detto giorno (03/09/2020), sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Livio Fiorani, n.q. di Custode;
- Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata);
- Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata);



e previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali¹ visionando gli immobili pignorati siti in Via Sciolino n. 11 (prima), e gli immobili siti in Via Kennedy ed i beni ricadenti nei Fg. 3 e 7 (dopo), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Preliminarmente, lo scrivente ritiene doveroso precisare che in occasione del sopralluogo svolto (03/09/2020) non è stato possibile visionare il bene immobile pignorato sito in Via Roma (bene 2.1) in quanto lo stesso risulta adibito ad abitazione della figlia della Sig.ra OMISSIS e pertanto la stessa non è nella disponibilità di consentirne l'accesso. Preso atto di quanto sopra lo scrivente, unitamente al Custode, ha rinviato le operazioni al 26/11/2020 alle ore 15:00 (giusta comunicazione trasmessa alle parti dal custode). In detto giorno (26/11/2020) sui luoghi, alla costante presenza della Sig.ra OMISSIS (esecutata) si è dato seguito alle operazioni peritali visionando il bene pignorato sito in Via Roma (Lotto 2.1), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica. Al riguardo corre l'obbligo precisare sin da subito che il detto bene (appartamento di Via Roma) non risulta destinato ad abitazione di alcuna delle parti esecutate e lo stesso (sottoposto ad esecuzione in ragione del 50%) è in concreto destinato ad abitazione della figlia della parte esecutata, Sig.ra OMISSIS che vi abita con il proprio nucleo familiare.

Alla luce di quanto sopra, atteso che, allo stato attuale, non è stato esibito alcun titolo opponibile alla procedura, lo scrivente procederà alla quantificazione del più probabile valore locativo del cespote pignorato, onde richiedere la corresponsione di un'indennità di occupazione per la quota oggetto di procedura (cfr perizia di stima lotto 2).

Infine, si precisa che i debitori esecutati autorizzano lo scrivente a trasmettere copia dell'elaborato peritale ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata (PEC): xxxxxxxxxxxxxx@yahoo.it (per OMISSIS) e xxxxxxxxxxxxxx@libero.it (per OMISSIS).



¹ Si precisa che l'accesso è stato effettuato nel rispetto delle prescrizioni COVID-19, adottando le relative cautele.

4. Elenco beni immobili

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito da diversi immobili (appartamenti e terreni) siti nel Comune di Cerda (Pa), in testa agli odierni esecutati (in piena proprietà e/o in quota parte), di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017 - Trib. di Termini Imerese - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/04/2017 ai nn.15277/11612. Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza degli immobili pignorati, al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che gli stessi costituiscono **N. 4 LOTTI SEPARATI**, identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabili (come appreso rappresentato).

LOTTO 1 (di cui al **punto 1** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

LOTTO 2 (di cui al **punto 1** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

2.1 - Quota di ½ indiviso di abitazione (catg. A/3) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato sito in Via Roma n. 262, in Catasto Fg. 11 - part.lla 848/9-10.

LOTTO 3 (di cui al **punto 2** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

3.1 - Quota indivisa (1/4) di immobile urbano non ancora regolarizzato (in corso di costruzione) in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lla 70-206.

LOTTO 4 (di cui al **punto 3** dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017)

4.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Kennedy n. 2, in Catasto Fg. 7 - part.lla 1045/7;

4.2 - Piena proprietà di terreni siti nel territorio del Comune di Cerda, in Catasto Fg. 7 part.lla 893-912-930.

In seguito a quanto sopra lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato predisponendo una relazione di stima per ciascun lotto, con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO 3

3.1 - Quota 1/4 ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerdà, Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.

QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: quota di 1/2 indiviso

Diritto reale pignorato: quota di 1/2 indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS), per la quota di 1/4 ciascuno.

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che l'immobile pignorato de quo (individuato come Lotto 3) è pervenuto per la quota di ½ indiviso (la restante quota veniva acquistata dai rispettivi coniugi in regime di comunione legale) giusto atto di compravendita in Notar Angelo Piscitello di Cerdà del 21/11/1996, rep. n. 2196, trascritto il 04/12/1996 ai nn. 40621/31690, da potere di OMISSIS e OMISSIS. Dalla visione della documentazione catastale aggiornata si evince che la part.lla 70 risulta intestata a OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ ciascuno indiviso, mentre la part.lla 206 risulta ancora intestata a OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni (cfr modello controllo documentazione in atti).

Il bene immobile pignorato indicato al punto 2 dell'atto di pignoramento immobiliare del 31/03/2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/04/2017 ai nn.15277/11612, favore di OMISSIS (credитore precedente) e contro le Sigg.re OMISSIS e OMISSIS (debitrici esecutate), è il seguente:

- Quota di 1/4 ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerdà, Catasto Terreni Fg. 3 - part.ll3 70-206.**

La descrizione dell'immobile (terreno con manufatti) fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca degli stessi.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (Lotto 3) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato (Lotto 3), lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.



QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 3

3.1 - Quota di 1/4 ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerda, Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato in oggetto, individuato dallo scrivente come Lotto 3, trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Cerda (Pa), nella Contrada denominata "Serra Calcara - San Nicola". Posto nella zona Nord-Nord/Est del territorio, a circa 1,5 Km dal centro urbano, trattasi di un appezzamento di terreno di modeste dimensioni, con ivi insistenti tutta una serie di manufatti originariamente destinati a canile (come appresso dettagliatamente riportato e descritto). Vi si accede da una stradella che si dirama dalla sottostante e limitrofa Via Papa Giovanni XXIII e confina perimetralmente con altri terreni di proprietà aliena (meglio individuati nell'allegato stralcio catastale).

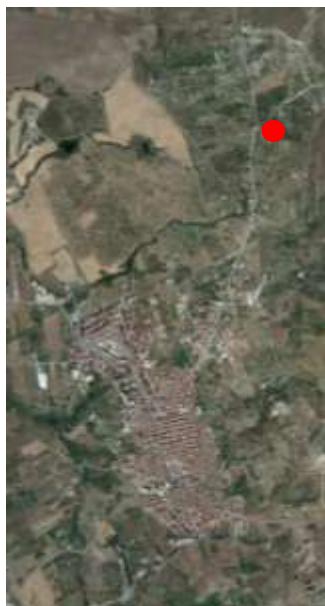
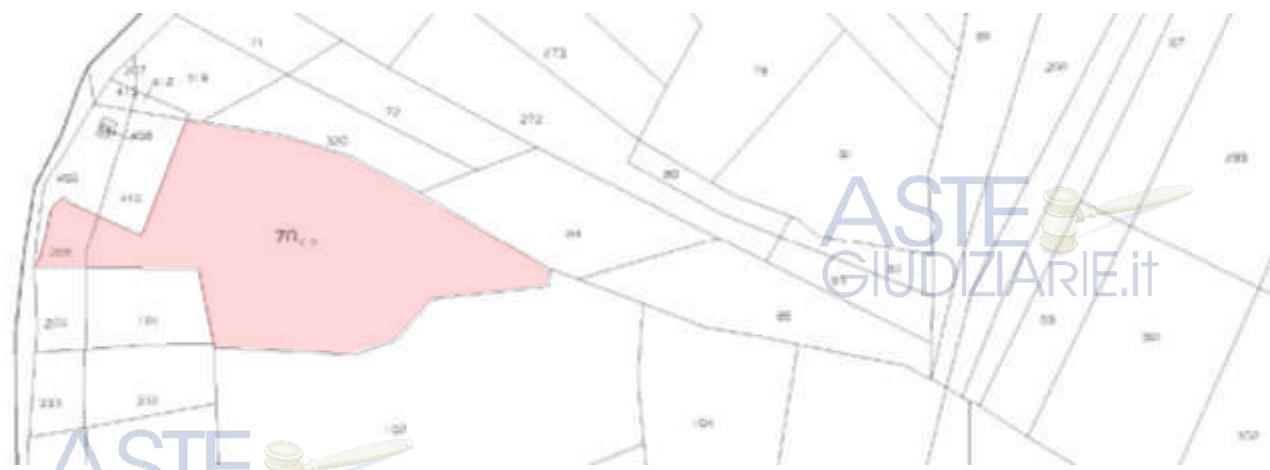


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.917269° Long. 13.819583°



Stralcio foglio di mappa catastale (Fg. 3 - Part.lle 70-206)

N.B: Si precisa che il compendio pignorato de quo (part.lle 70 e 206) confina perimetralmente con le part.lle 209, 101, 102, 84, 319, 320, 410 e 459 (di proprietà aliena).

Estensione e Consistenza

Il compendio immobiliare pignorato de quo (Lotto 3), individuato catastalmente nel Fg. 3, Part.lle 70 e 206, è costituito da un appezzamento di terreno di modeste dimensioni (circa 5.000 mq) con ivi insistenti tutta una serie di manufatti in parte destinati a canile (Corpo A) ed in parte a magazzini-deposito (Corpi B-C-D). Preliminamente lo scrivente Esperto/C.T.U. non può non precisare che in occasione del sopralluogo espletato in data 03/09/2020 non è stato possibile accedere all'interno dei manufatti riscontrati sui luoghi (A-B-C-D) in quanto il Sig. OMISSIS, marito dell'esecutata Sig.ra OMISSIS (dalla stessa delegato ad accompagnare lo scrivente ed il Custode sui luoghi), si trovava sprovvisto delle chiavi. Cionondimeno, tenuto conto dello stato attuale dei detti manufatti (in massima parte abbandonati e/o non agibili, nonché privi delle condizioni per consentirne un comodo accesso), lo scrivente Esperto/C.T.U. procederà alla descrizione e consequenziale valutazione degli stessi sulla scorta degli accertamenti espletati in situ (rilievi visivi e fotografici), nonché della documentazione acquisita (come appresso riportato).

Descrizione del lotto: con accesso da un cancello carrabile (foto 1) posto in prossimità di uno slargo della sottostante Via Papa Giovanni XXIII, ci si immette in una stradella privata che conduce all'interno del fondo de quo costituito, come detto, da due particelle aventi una estensione catastale di are 47.28 (pari a 4.728 mq).



Foto Google Earth (con ubicazione dei manufatti)

Corpo A: posto nella zona pressoché centrale del lotto, trattasi di un corpo di fabbrica indipendente ad una elevazione f.t., avente sezione planimetrica rettangolare, destinato a canile (foto 2 e 3).



Foto 1 (ingresso)



Foto 2 (A)



Foto 3 (A)

Avente struttura portante in acciaio (profilati di ridotta sezione), con tomponi in muratura e copertura ad

una falda inclinata, è costituito da un unico corpo suddiviso internamente in più “box” destinati al ricovero di animali (cani), con uno spiazzo antistante in battuto cementizio, delimitato perimetralmente da recinzione metallica. Allo stato attuale il suddetto manufatto (A) si presenta vuoto e/o non utilizzato (ndr non si riscontra la presenza di animali all'interno), in uno stato di abbandono risultando, nel suo complesso, **in cattivo stato di conservazione e manutenzione**. Occupa una superficie coperta di circa 90 mq, oltre allo spiazzo antistante di circa 100 mq.



Foto 4 (A)

N.B.: Sulla scorta degli accertamenti espletati a parere dello scrivente risulta doveroso precisare che la copertura del detto manufatto sembrerebbe costituita da pannelli ondulati di cemento-amianto (comunemente definito “eternit”) per i quali non è possibile descriverne in modo certo l'attuale consistenza. Cionondimeno, prudenzialmente, trattandosi di materiali fibrosi classificati come pericolosi e nocivi per la salute dell'uomo, a parere dello scrivente sarà necessario procedere alla bonifica della copertura mediante rimozione e smaltimento dei pannelli di eternit da parte di una ditta specializzata, il cui costo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal valore di stima (come appresso riportato).

Corpo B: posto nella zona esterna del lotto, a destra rispetto il precedente, trattasi di un manufatto indipendente ad una elevazione f.t., costituito da un “container” (struttura prefabbricata), posizionato sotto una tettoia di legno, con spiazzo antistante coperto (delimitato da muretti bassi in muratura) ed annesso manufatto di legno (foto 5-6-7). Privo di particolari finiture e dotazioni, trattasi di un manufatto destinato verosimilmente ad abitazione, avene una superficie coperta complessiva di circa 80 mq, oltre alla tettoia.



Foto 5 (B)



Foto 6 (B)



Foto 7 (B)

Corpo C: ubicato in prosecuzione-adiacenza del corpo A, trattasi di un manufatto indipendente ad una elevazione f.t., costituito da una struttura in metallo con pareti e copertura in lamiera (foto 8). Privo di finiture e dotazioni, trattasi di un manufatto destinato a magazzino, avene una superficie coperta complessiva di circa 100 mq.

Copertura in eternit (corpo A) da dismettere



Foto 8 (C)



Foto 9 (D)



Foto 10 (D)

Corpo D: ubicato nello spiazzo sottostante i tre corpi precedentemente descritti, trattasi di un manufatto

indipendente ad una elevazione f.t., costituito da una struttura alla buona (si consenta il termine) in parte in muratura ed in parete in lamiera (foto 9-10). Privo di finiture e dotazioni, trattasi di un manufatto destinato a pollaio, avente una superficie coperta complessiva di circa 70 mq, oltre ad uno spiazzo antistante recintato.

L'immobile pignorato de quo (Fg. 3 - Part.lle 70-206) costituito come detto da un appezzamento di terreno con ivi insistenti tutta una serie di manufatti, allo stato attuale, si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, privo di qualsiasi finitura e/o dotazione, necessitando di interventi di bonifica (rimozione di copertura in eternit).

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (appezzamento di terreno con manufatti) individuato dallo scrivente come Lotto 3, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerdà (Pa), in testa a:

Foglio 3 - Particella: 70

- OMISSIONIS (proprietà per ½) nata in OMISSIONIS il OMISSIONIS
- OMISSIONIS (proprietà per ½) nata a OMISSIONIS il OMISSIONIS

ESECUTATE

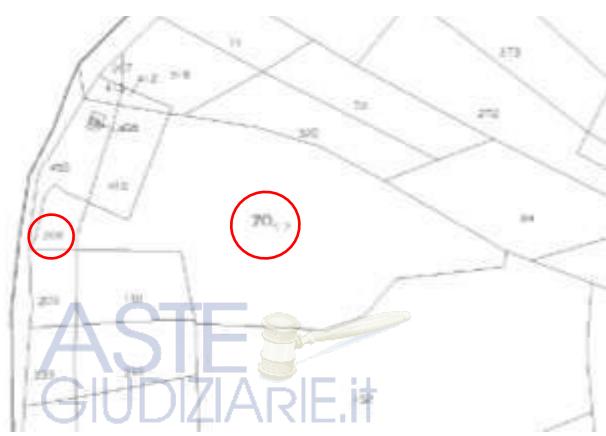
Foglio 3 - Particella: 206

- OMISSIONIS (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIONIS) nata a OMISSIONIS il OMISSIONIS
- OMISSIONIS (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIONIS) nata a OMISSIONIS il OMISSIONIS

DANTI CAUSA

Tab. dati catastali

CATASTO TERRENI: Comune di Cerdà (Pa)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
3	70		AA	Uliveto	3	00.28.99	€ 13,47	€ 11,98	
			AB	Sommacheto	3	00.16.26	€ 1,68	€ 0,25	
	206			Vigneto	2	00.02.03	€ 1,94	€ 0,68	
Sommano					00.47.28	Pari complessivamente a 4.728 mq			



Stralcio foglio di mappa catastale



Stralcio fg. di mappa storico



Sovrapposizione fg. di mappa catastale e Foto Google Earth

N.B: Si precisa che i manufatti A-B-C-D riscontrati in situ non risultano identificati catastalmente né riportati in mappa. Al riguardo si evidenzia che l'annotazione inserita nella visura storica della part.lla 70 (alla presente allegata) riporta l'indicazione di *"particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato"* con l'indicazione della part.lla 499 (mappali fabbricati correlati). Infine, per completezza espositiva, si evidenzia che la part.lla 206 risulta ancora intestata ai Sigg. OMISSIS e OMISSIS (danti causa) e per la stessa bisognerà procedere alla relativa voltura per inserire gli effettivi intestatari.

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali dell'immobile pignorato (lotto 3) consistenti, come detto, in un appezzamento di terreno (con manufatti) individuato catastalmente nel Fg. 3 - Part.lle 70 e 206.

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato (Fg. 3 - Part.lle 70 e 206), allo stato attuale, si appartiene alle odierne esecutate per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Ancora, dall'esame delle visure catastali storiche (alla presente allegate) si evincono i seguenti intestatari catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 13/01/2003 ad oggi (stato attuale)	OMISSIS per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni	
Dal 01/10/1999 sino al 13/01/2003	OMISSIS	
Dal 21/11/1996 sino al 01/10/1999	OMISSIS e OMISSIS (esecutate) per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno	
Dal 15/12/1994 sino al 21/11/1996	OMISSIS e OMISSIS	
Dal 03/01/1980 sino al 15/12/1994	OMISSIS	
Dal 28/07/1955 sino al 03/01/1980	OMISSIS e OMISSIS	
Sino al 28/07/1955	OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS	

Fig. 3, Part.lla 206

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 21/11/1996 ad oggi (stato attuale)	OMISSIONE e OMISSIONE (esecutate) per la quota di 1/2 ciascuno	 Fg. 3, Part.lle 70
Dal 15/12/1994 sino al 21/11/1996	OMISSIONE e OMISSIONE	
Dal 03/01/1980 sino al 15/12/1994	OMISSIONE	
Dal 28/07/1955 sino al 03/01/1980	OMISSIONE e OMISSIONE	
Sino al 28/07/1955	OMISSIONE, OMISSIONE e OMISSIONE	

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- Conformità catastale: NO
- Data planimetria catastale: non si riscontrano planimetrie catastali per i manufatti presenti in situ

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure e stralcio di mappa) relativa al compendio pignorato de quo costituito, come detto, da un appezzamento di terreno individuato catastalmente nel Fg. 3 - Part.lle 70 e 206, rilevando che, allo stato attuale, **i manufatti presenti in situ non risultano inseriti in mappa, né rappresentati catastalmente.** Al riguardo corre l'obbligo precisare ulteriormente che il manufatto già destinato a canile (corpo A) risulta munito di **Autorizzazione Edilizia n. 18 del 30/10/1998**, rilasciata alla Sig.ra OMISSIONE (odierna esecutata), mentre per gli altri manufatti non si riscontrano licenze e/o titoli autorizzativi (cfr documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerda (Pa), alla presente allegata).

Alla luce di quanto sopra esposto, relativamente al manufatto destinato a canile (corpo A), a parere dello scrivente si dovrà procedere all'inserimento in mappa dell'immobile de quo con la relativa predisposizione di apposito D.O.C.F.A. Relativamente agli altri manufatti, trattandosi di immobili verosimilmente privi di regolare titolo autorizzativo, si dovrà procedere alla dismissione degli stessi mediante intervento di demolizione (come appreso riportato e descritto in risposta al quesito 6).

N.B: Si precisa che sulla scorta della documentazione catastale acquisita la part.lle 499/1-2 (correlata alla part.lla 70) costituisce un magazzino - locale deposito (Categoria C/2) avente consistenza di 60 mq (sub. 1) e 100 mq (sub. 2) per il quale non risultano presentate planimetrie catastali (n.d.r. le planimetrie catastali riportano la dicitura "planimetria assente - attribuzione di RC presunta").

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta per il compendio pignorato de quo (lotto 3) il seguente prospetto sintetico-riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO 3

3.1 - Quota di 1/4 ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerda, Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.

- Il diritto reale pignorato è la quota di 1/2 indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS), per la quota di 1/4 ciascuno.
- Il compendio pignorato de quo (Lotto 3) è costituito da un appezzamento di terreno (con manufatti).
- E' riportato nel catasto terreni del Comune di Cerda (Pa) nel **Fg. 3 - Part.lle 70 e 206**.
- Allo stato attuale non si riscontrano planimetrie catastali afferenti i manufatti presenti in situ e pertanto non è possibile effettuare nessuna verifica della consistenza catastale degli stessi che, come detto, risultano in massima parte non regolari (fatta eccezione per il manufatto A già destinato a canile per il quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 18 del 30/10/1998).**
- Stato attuale dei luoghi: pessimo - cattivo stato di conservazione e manutenzione**
- Possesso-uso:** il compendio pignorato de quo (Fg. 3 - Part.lle 70-206) costituito da un appezzamento di terreno con manufatti, trovasi in uso e possesso degli odierni esecutati (ognuno per i propri diritti).
- Prezzo base d'asta (Lotto 3) intero: € 20.000,00** (cfr Riepilogo Valori - pag. 20/21).

QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile pignorato de quo (appezzamento di terreno con manufatti) individuato dallo scrivente come Lotto 3, identificato catastalmente nel Fg. 3 - Particelle 70-206 ed intestato a:

Foglio 3 - Particella: 70

- OMISSIS (proprietà per 1/2) nata in OMISSIS il OMISSIS
- OMISSIS (proprietà per 1/2) nata a OMISSIS il OMISSIS



Foglio 3 - Particella: 206

- OMISSIS (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS) nata a OMISSIS il OMISSIS
- OMISSIS (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS

} DANTI CAUSA

è pervenuto alle odiere esecutate OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 indiviso (la restante quota veniva acquistata dai rispettivi coniugi in regime di comunione legale) giusto atto di compravendita in Notar Angelo Piscitello di Cerda del 21/11/1996, rep. n. 2196, trascritto il 04/12/1996 ai nn. 40621/31690, da potere di OMISSIS e OMISSIS.

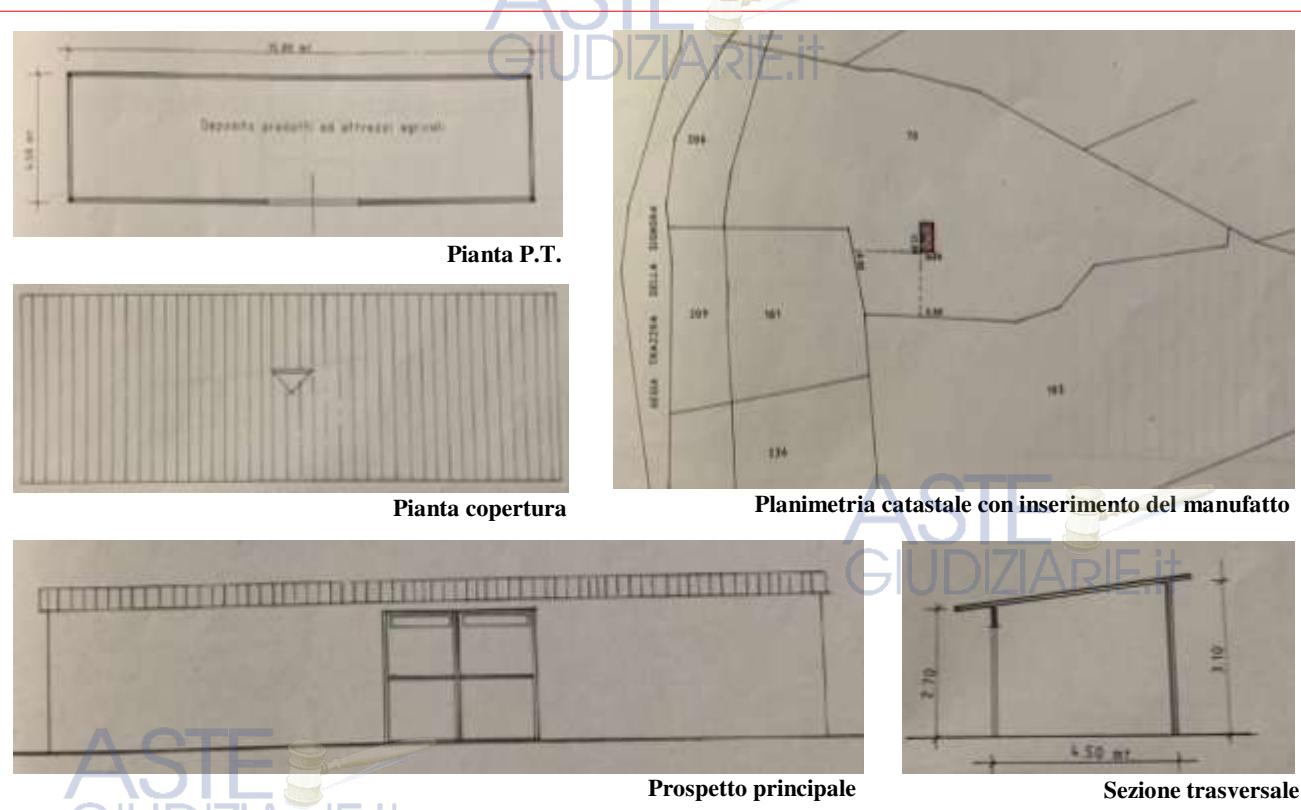
(cfr atti alla presente allegati)

N.B: Si precisa ulteriormente che dalla visione della documentazione catastale aggiornata si evince che la part.lla 206 risulta ancora intestata a OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni e per la stessa si dovrà procedere pertanto alla relativa voltura al fine di inserire gli effettivi intestatari.

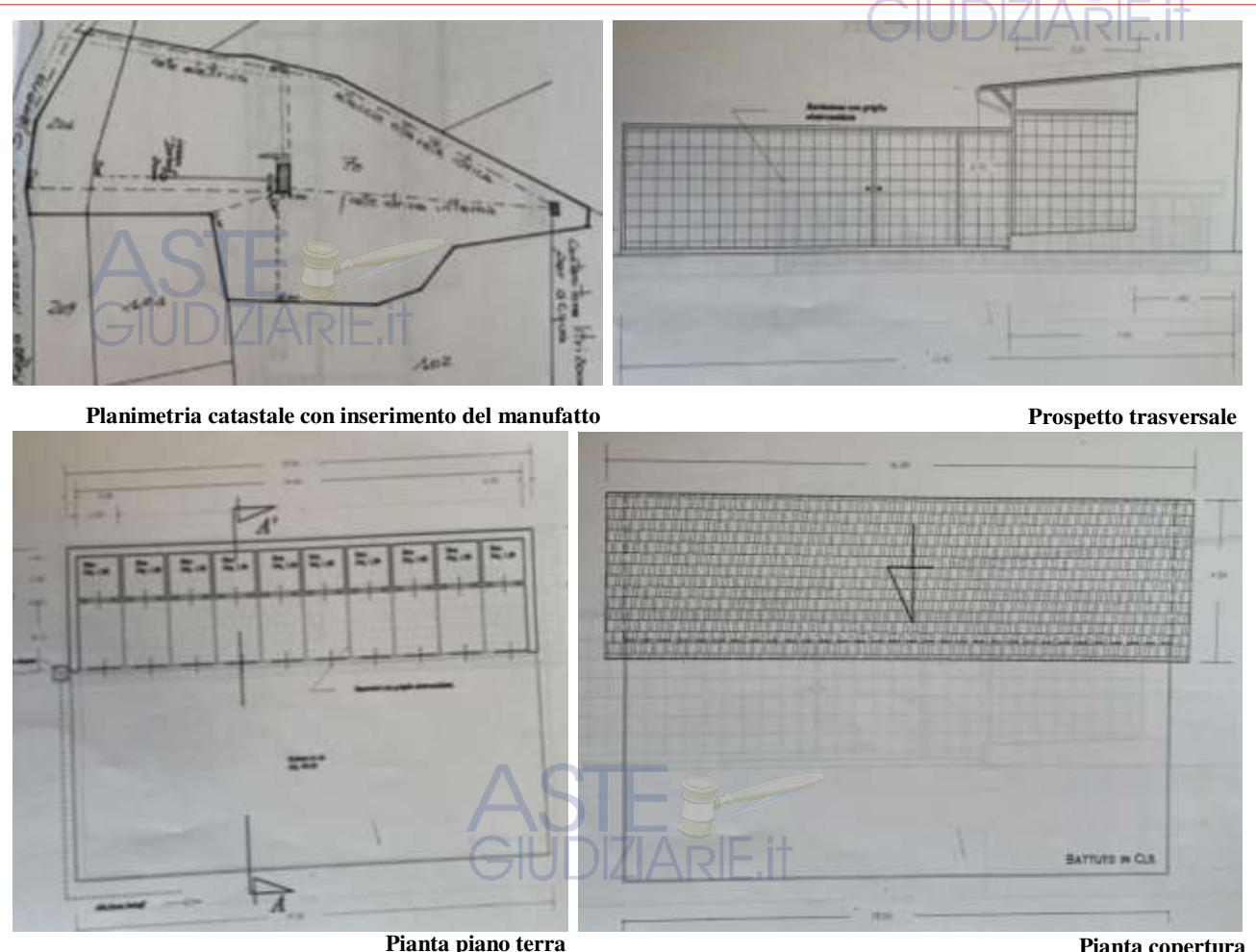
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- Epoca di realizzazione dell'immobile (canile): fine anni 90'
- Autorizzazione Edilizia n. 6 del 18/03/1997 - Pratica n. 2330/97 (magazzino - deposito attrezzi agricoli);
- Autorizzazione Edilizia n. 18 del 30/10/1998 - Pratica n. 14910/98 (canile);
- Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: SI (parziale)
- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità: NO**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, in data 26/08/2020 ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda (Pa), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto relativi al compendio pignorato de quo. Successivamente, previo appuntamento concordato telefonicamente (per le vie brevi) lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Cerda (Pa), visionando tutti i fascicoli relativi all'intero compendio pignorato de quo (lotti 1-2-3-4). Nello specifico, per quanto qui di interesse, relativamente al bene immobile pignorato individuato come Lotto 3, sulla scorta della documentazione acquisita presso l'U.T.C. (alla presente allegata), lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia sin da subito che in seguito alla richiesta avanzata dalle Sigg.re OMISSIS e OMISSIS del 12/11/1996, prot. n. 13565, il Comune di Cerda ha rilasciato l'**Autorizzazione n. 06 del 18/03/1967** per l'esecuzione dei lavori aventi per oggetto la realizzazione di un prefabbricato avente struttura precaria in metallo, tompagni in laterizio e copertura in eternit, ad uso deposito per attrezzi agricoli e magazzino delle dimensioni di 15,00 ml x 4,50 ml sul terreno sito in C.da Serra Calcara, Fg. 3, part.lle 70-206.



Successivamente, in seguito alla richiesta presentata dalla Sig.ra OMISSIS (odierna esecutata) in data 26/10/1998, prot. n. 14910, il Comune di Cerdà ha rilasciato l'**Autorizzazione n. 18 del 30/10/1998** per l'esecuzione dei lavori aventi per oggetto la realizzazione di un canile in struttura precaria con n. 10 box, delle dimensioni di 16,00 ml x 4,50 ml, sul terreno di proprietà della stessa (Fig. 3, part.lle 70-206).



Stralci progettuali allegati all'Autorizzazione n. 18 del 30/10/1998 (realizzazione di un canile)

Nessun'altra documentazione è stata reperita presso l'U.T.C. di Cerdà.

Fatte le dovute premesse, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ulteriormente che da una attenta disamina di tutta la documentazione richiesta ed acquisita c/o l'U.T.C. di Cerdà (Pa) ed in particolare da un confronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato di progetto raffigurato negli elaborati progettuali (sopra riportati ed alla presente allegati), risulta evidente come gli stessi risultano conformi (in massima parte) limitatamente al solo manufatto A destinato a canile (fatte salve lievi difformità che, prudenzialmente, possono ritenersi trascurabili in quanto ascrivibili a tolleranze di cantiere). Di contro, relativamente a tutti gli altri manufatti presenti in situ (corpi B-C-D) non è stato possibile acquisire nessuna licenza e/o titolo autorizzativo che ne possa attestare la relativa congruità e pertanto gli stessi sono da ritenere non regolari.

In merito alla destinazione urbanistica dei terreni oggetto della presente (Fg. 3 - Part.lle 70-206) lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che gli stessi, ubicati in C.da Serra Calcara - San Nicola, ricadono in zona omogenea "E" di verde agricolo.

Alla luce di quanto sopra esposto, sulla scorta della documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerdà (Pa), tenuto conto dei colloqui intercorsi con il personale tecnico al'uopo preposto, allo stato attuale, a parere dello scrivente, il manufatto destinato a canile (corpo A), risulta in massima parte conforme al titolo autorizzativo rilasciato (Autorizzazione n. 18 del 30/10/1998). Cionondimeno, poiché lo stesso non risulta né inserito in mappa né rappresentato graficamente da una planimetria catastale, a parere dello scrivente sarà necessario procedere alla redazione di idoneo tipo mappale, con relativo aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), nonché alla consequenziale redazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), il tutto in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/2001, L.R. n. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.). Di contro, in merito a tutti gli altri manufatti presenti in situ (corpi B-C-D), a parere dello scrivente gli stessi risultano non regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, e per gli stessi sarà necessario procedere ad un intervento di dismissione - demolizione, il cui costo (unitamente agli interventi di cui sopra), sarà posto a carico dell'aggiudicatario e detratto dal valore di stima (come appresso ulteriormente riportato e descritto).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, sulla scorta della documentazione acquisita ed alla presente allegata, a fronte di una oggettiva complessità dettata dalla presenza di numerosi manufatti realizzati in assenza di regolare licenza e/o titolo autorizzativo (come sopra dettagliatamente riportato e descritto), a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Cerdà (Pa), al fine di acquisire un parere di congruità in merito agli accertamenti qui espletati, il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione dei beni pignorati esente da vizi.

N.B.: Per tutto quanto sopra dettagliatamente riportato e descritto lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alla documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerdà (alla presente allegata), precisando che, allo stato attuale, il manufatto canile (individuato come corpo A) è stato realizzato in forza dell'Autorizzazione n. 18 del 30/10/1998; relativamente al manufatto (magazzino) menzionato nell'Autorizzazione n. 06 del 18/03/1997 (di cui agli stralci progettuali sopra riportati ed alla presente allegati), lo stesso non sembra trovare riscontro con gli altri manufatti presenti in situ.

QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale il compendio pignorato de quo (Fg. 3 - Part.lle 70-206) costituito, come detto, da un appezzamento di terreno con manufatti, trovasi in uso e possesso degli odierni esecutati (ognuno per i propri diritti).

QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che per il compendio pignorato de quo

individuato come Lotto 3 (Fg. 3 - Part.lle 70-206) non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziali civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione del 25/09/2003 nn. 38945/6682 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 23/09/2003 in Notar Tredici di Cerdà, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4);
- Iscrizione del 21/10/2005 nn. 56981/18212 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 19/10/2005 in Notar Piscitello di Cefalù, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. MU - part.lla 2542/2-6 (n.d.r. al riguardo si precisa che il sub. 6 è individuato come Lotto 1 mentre il sub. 2 risulta estraneo al presente pignoramento e pertanto si ritiene possa essere un mero errore di trascrizione al posto del sub.3);
- Iscrizione del 24/10/2007 nn. 70033/17345 nascente da ipoteca volontaria garanzia di mutuo fondiario concesso con atto in Notar Piscitello di Cefalù, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per l'immobile individuato nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4);
- Iscrizione del 16/02/2017 nn. 5733/660 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18/11/2015 Trib. Termini Imerese a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. MU - part.lla 2542/3-6 (Lotto 1), per la quota di ½ degli immobili individuati nel **Fg. 3 - part.lle 70-206 (Lotto 3)** e Fg. 11 - part.lla 848/9-10 (Lotto 2).
- Iscrizione del 16/02/2017 nn. 5734/661 nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 18/11/2015 Trib. Termini Imerese a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4), Fg. 7 part.lla 893-912-930 (Lotto 4) e per la quota di 1/4 degli immobili individuati nel **Fg. 3 - part.lle 70-206 (Lotto 3)**.
- Trascrizione del 27/04/2017 nn. 15277/11612 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Termini Imerese in data 04/04/2017 a favore di Banco BPM e contro:
 - OMISSIS (esecutata) per la quota di piena proprietà degli immobili individuati nel Fg. MU - part.lla 2542/3-6 (Lotto 1), per la quota di ¼ degli immobili individuati nel **Fg. 3 - part.lle 70-206 (Lotto 3)** e per la quota di ½ degli immobili individuati nel Fg. 11 - part.lla 848/9-10 (Lotto 2);
 - OMISSIS (esecutata) per gli immobili individuati nel Fg. 7 - part.lla 1045/7 (Lotto 4), Fg. 7 part.lla 893-912-930 (Lotto 4) e per la quota di 1/4 degli immobili individuati nel **Fg. 3 - part.lle 70-206 (Lotto 3)**.

(cfr certificazione notarile in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la presentazione di tipo mappale e D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale) e S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), nonché per interventi di demolizione dei manufatti abusivi, per dismissione e relativo conferimento della copertura in etermit (mediante ditte specializzate), ivi comprese competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc.... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.): *€ **10.000,00**

* Importo calcolato a corpo che tiene conto dello stato attuale dei luoghi e del contesto urbanistico in cui ci si trova, comprensivo di

tutte le spese tecniche per disbrigo iter burocratico, da porre a carico dell'aggiudicatario e da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr Quesito 12 - paragrafo "valutazione").

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato individuato come Lotto 3, costituito, come detto, da un appezzamento di terreno con ivi insistenti alcuni manufatti (Fg. 3 - Part.lle 70-206), non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Diritto reale pignorato: quota di 1/2 indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS), per la quota di 1/4 ciascuno.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente l'immobile pignorato individuato come Lotto 3, costituito, come detto, da un appezzamento di terreno con ivi insistenti alcuni manufatti (Fg. 3 - Part.lle 70-206), non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In risposta al presente quesito si evidenzia che l'immobile pignorato individuato come Lotto 3, è costituito da un appezzamento di terreno con ivi insistenti alcuni manufatti (Fg. 3 - Part.lle 70-206), e pertanto non sussistono spese di gestione fisse e/o spese condominiali.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione degli immobili pignorati individuati come Lotto 3, costituiti, come detto, da un appezzamento di terreno con ivi insistenti alcuni manufatti (Fg. 3 - Part.lle 70-206), lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate

condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa

estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne

(le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computata al 20%.

Valutazione

Tab. Valutazione compendio immobiliare (magazzini)

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
LOTTO 3: Appenzamento di terreno con manufatti Fg. 3 - Part.lle 70-206	150 ÷ 350	140 ÷ 190	250	0,85	210,00

Tab. Valutazione compendio immobiliare (terreno)

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Dati V.A.M. ² €/ha	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
LOTTO 3: Appenzamento di terreno con manufatti Fg. 3 - Part.lle 70-206	1,00 ÷ 3,00	8.950 ÷ 13.950	1,50	0,90	1,35

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade il compendio pignorato in esame in esame (Cerda), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2021 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Cerda (Pa), con destinazione analoga (magazzini), nonché valori agricoli medi (V.A.M.) indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla regione agraria ed alla tipologia di coltura interessata..

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...). In merito ai terreni, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici degli stessi (ubicazione, presenza di recinzioni e/o delimitazioni del fondo, impianti, tipologie di colture, particolari dotazioni ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO 3

3.1 - Quota ¼ ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.

Il compendio pignorato de quo risulta costituito da due particelle di terreno limitrofe e confinanti, aventi una superficie catastale complessiva di are 47.28 (pari a 4.728 mq), con ivi ubicato un manufatto destinato a canile (corpo A) avente una superficie coperta di circa 90 mq con uno spiazzo antistante in battuto cementizio di circa 100 mq, oltre a tutta una serie di manufatti (corpi B-C-D) non regolari, oggetto di

dismissione. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, a parere dello scrivente il compendio immobiliare pignorato de quo (Lotto 3), nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova, è suscettibile del probabile valore a corpo (in c.t.) di

€ 35.000,00


A detrarre:

– oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8)	€	10.000,00
	Sommano	€ 25.000,00
	LOTTO 3: Sommano complessivamente (in c.t.)	€ 25.000,00

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del compendio pignorato, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 3)

LOTTO 3

3.1 - Quota 1/4 ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.

	Valore di mercato (intero)	€	25.000,00
A detrarre:			
– Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato:	-	€	3.750,00
		Sommano	€ 21.250,00
		PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3 (in c.t.)	€ 20.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RIEPILOGO VALORI E QUOTE

LOTTO 3

3.1 - Quota 1/4 ciascuno di immobile urbano non ancora regolarizzato in Cerda, in Catasto Terreni Fg. 3 - part.lle 70-206.

	Prezzo base d'asta (intero)	€	20.000,00
	Quota parte (1/4) in testa a OMISSIONIS (esecutata)	€	5.000,00
	Quota parte (1/4) in testa a OMISSIONIS (esecutata)	€	5.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il diritto sul bene è di proprietà per la quota di 1/2 indiviso in testa alla Sig.ra OMISSIS (odierna debitrice esecutata), nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS), per la quota di 1/4 ciascuno.

Esaminato e descritto il bene pignorato (Lotto 3) individuato catastalmente nel Fg. 3 - Part.lle 70-206, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità dello stesso e per la suddivisione in quote di diritto si rimanda al riepilogo sopra riportato.

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che la Sig. OMISSIS (esecutata), residente in Via Sciolino n. 11 (presso l'appartamento pignorato di cui al lotto 1), risulta coniugata con il Sig. OMISSIS dal OMISSIS e con atto del OMISSIS a rogito del Notaio Maria Concetta Tredici del distretto notarile di Termini Imerese, gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr certificato di residenza storico ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio alla presente allegati). Analogamente, la Sig.ra OMISSIS (esecutata), residente in Via Kennedy n. 2 (presso l'appartamento pignorato di cui al lotto 4), risulta coniugata con il Sig. OMISSIS dal OMISSIS e con atto del OMISSIS a rogito del Notaio Maria Concetta Tredici del distretto notarile di Termini Imerese, gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr certificato di residenza storico ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio alla presente allegati).

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 23/12/2021

L'Esperto stimatore / C.T.U.



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.

