

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE SEZIONE EE.II.
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Vincenzo Calderone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nell'Esecuzione Immobiliare n. **106/2020** del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

Crio SPV II s.r.l.

Codice fiscale: 04544500269

Partita IVA: IT14992181009

VIA VITTORIO ALFIERI 1

31015 - Conegliano (TV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

contr

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2020 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

All'udienza del 12/04/2021, il sottoscritto Arch. Calderone Vincenzo, con studio in Beccai, 14/B - 90018 - Termini Imerese (PA), email vi.calderone.arch@awn.it, PEC vincenzo.calderone@archiworldpec.it, Tel. 091/8918955 cell. 347/8198482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

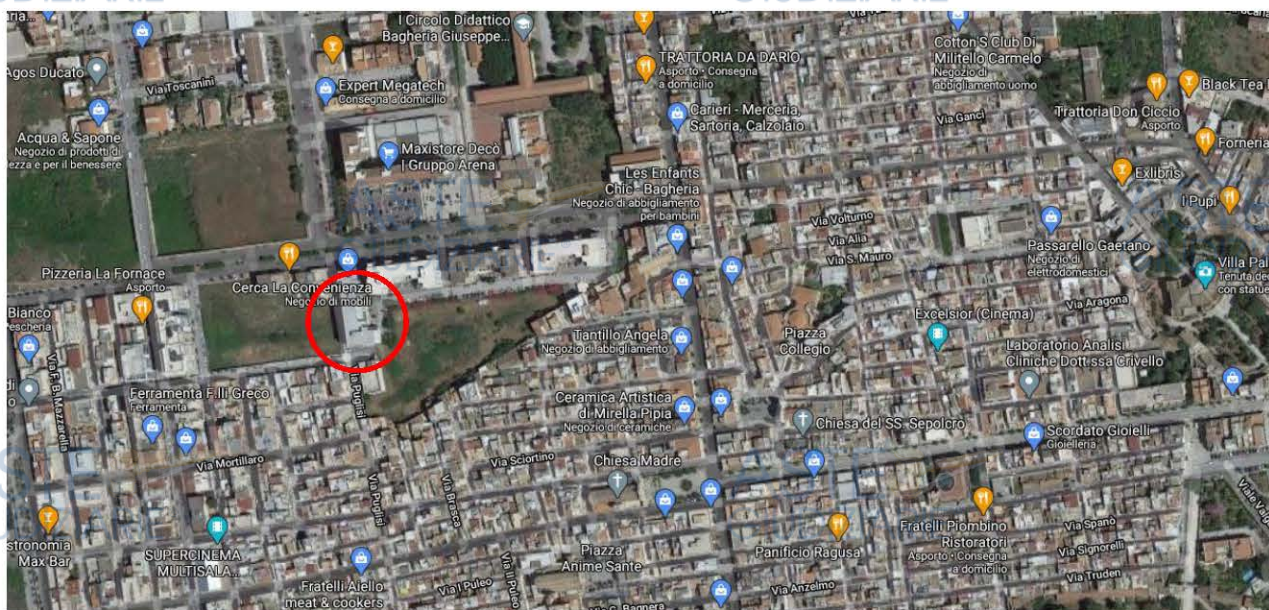
Sopralluogo e Verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli il C.T.U., alle ore 11:00 del 14 Maggio 2021, si è recato sui luoghi oggetto di pignoramento (siti in Bagheria in via Libertà n. 79) per l'inizio delle operazioni peritali stabilite dallo stesso mediante raccomandata A/R (inviata all'esecutato e alla comproprietaria) e PEC (inviata al creditore procedente) del 28/04/2021 (per quell che concerne le raccomandate, quella inviata al debitore è tornata indietro poichè non più residente in quell'indirizzo; l'altra spedita alla comproprietaria è stata ricevuta invece dallo stesso esecutato in data 30/04/2021). Alla presenza dell'avv. Maria Galasso, nella qualità di Custode giudiziario nominato, e del sig. [REDACTED] viene data lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice e del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. Sui luoghi vengono fatte foto, rilevamenti metrici e presi appunti in separati fogli sullo stato e sulle caratteristiche dei beni in esame. Alle ore 12:30 ultimate tutte le operazioni, viene sottoscritto il verbale (si veda Allegato 1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Libertà n. 79, Quarto Edificio Galioto, scala B, piano 4° (Coord. Geografiche: 38.079785 13.503958).



Il bene, oggetto della presente consulenza, ricade in un fabbricato pluripiano identificato come edificio "4°" di un più ampio complesso immobiliare (costituito da quattro fabbriche aventi tipologia edilizia di case in linea e tutte munite di ascensore) denominato condominio "Galioto" e ubicato in Bagheria lungo il lato a monte della via Libertà (ad angolo con via Puglisi) al n. civ. 79. Esso, composto da sette elevazioni fuori terra, risale alla fine degli anni sessanta e risulta avere una struttura portante in cemento armato (a faccia vista relativamente ai prospetti), solai latero-cementizi e copertura piana (accessibile); ingloba unità immobiliari adibite sia a negozi (PT) che a civili abitazioni (restanti elevazioni) e ricade nella zona (anisticamente "B1") commerciale di Bagheria e quindi contraddistinta, oltre che dalla presenza di diversi negozi e supermercati, anche dalla disponibilità di molteplici parcheggi.

L'unità immobiliare, accessibile mediante un corpo scala denominato "B" (posto di fronte entrando nell'androne), si sviluppa su un unico piano (con ingresso, uscendo dall'ascensore, a sinistra) e consta di tre disimpegni, salone (con balcone), cucina (munita di adiacente veranda), tre camere, ripostiglio e due servizi igienici.



La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

Si precisa che la sopra indicata U.I. è stata sottoposta a pignoramento poiché di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] il quale l'ha acquistata in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] che risulta non debitrice.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Libertà n. 79, edificio Quarto Edificio Galioto, scala B, piano 4°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si specifica che è stata depositata CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del certificato ipocatastale in data 01/10/2020 ossia nel rispetto dei 60 gg decorrenti dalla data di deposito della istanza di vendita (29/09/2020) e che la stessa si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] 541A
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (2)
[REDACTED]

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore risulta comproprietario dell'immobile pignorato giusto atto di Compravendita del Notaio Girolamo Tripoli di Bagheria del 04/05/1999 rep. 39268 racc. 16757 trascritto in data 12/05/1999 ai nn. 17456/12490.

Si precisa che della U.I. oggetto di pignoramento è comproprietaria, assieme all'esecutato, la moglie sig.ra [REDACTED] in quanto acquistata in regime di comunione legale dei beni.

Si specifica ulteriormente che gli stessi coniugi, il 27/03/2018 (ossia in data posteriore all'acquisto del bene pignorato) sono passati dal regime della comunione legale a quello convenzionale della separazione dei beni, giusto passaggio stipulato dal notaio avv. Valerio Tripoli rep. n. 19157 racc. n. 12278 e registrato a Bagheria il 03/04/2018 al n. 404 (si veda documentazione allegata).

CONFINI

L'appartamento confina a Sud con il corpo scala e ascensore dal quale si accede (ed in parte con altra U.I. di proprietà aliena); ad Est con l'area soprastante il cortile condominiale; a Nord con un'U.I. della scala "A" di proprietà aliena ed infine ad Ovest con la via Puglisi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	142,50 mq	162,00 mq	1,00	162,00 mq	2,85 m	quarto
balcone e veranda	23,30 mq	25,20 mq	0,30	7,56 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				169,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,56 mq		

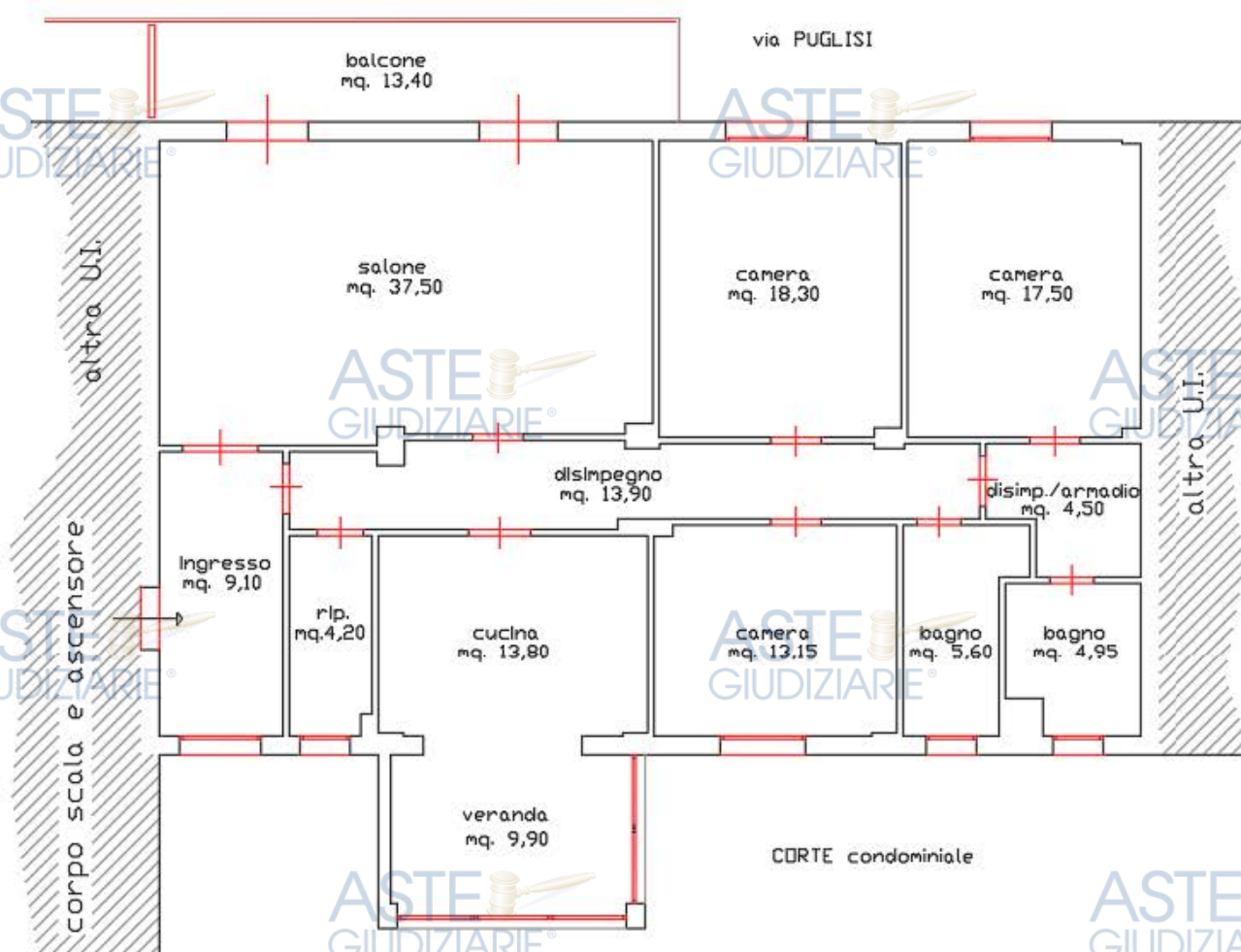
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DESCRIZIONE sulla consistenza:

L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da un ingresso di mq 9,10 circa, da un disimpegno di mq 13,90 circa, da un salone di mq 37,50 circa, da un ripostiglio di mq 4,20 circa, da una cucina di mq 13,80 circa, da tre camere di mq 18,30 circa, di mq 17,50 circa e di mq 13,15 circa, da un bagno di mq 5,60 circa, da un ulteriore disimpegno/cab. armadio di mq 4,50 circa ed infine da un secondo servizio igienico di mq 4,95 circa.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con

altre unità immobiliari o con spazi condominiali, più la superficie dei balconi o verande, sottotetti o pozzi luce considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (direttamente comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 50%, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 25%, più la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta, giardini e assimilabili) considerata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti questo limite: nello specifico caso ammonta complessivamente a mq 169,50 circa.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/11/1993	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 11, Part. 1726, Sub 26 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 522,91 Piano 4

Dal 30/11/1993 al 04/05/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1726, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 522,91 Piano 4
Dal 04/05/1999 al 25/05/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1726, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 522,91 Piano 4

Si specifica che gli attuali intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	1726	26		A2	3	7,5 vani	165 mq	522,91 €	4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene risulta (nella sua complessità) correttamente descritto, con particolare riferimento agli identificativi catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nella relativa nota di trascrizione. Tuttavia, al di là dell'abuso relativo alla chiusura della veranda che dovrà essere ripristinato e per il quale quindi non necessiterà nessuna correzione catastale (si veda nello specifico il capitolo pertinente), si nota una piccola differenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi in quanto si è rilevato un leggero slittamento (a favore del disimpegno) della parete dell'ultima camera posta di fronte al secondo servizio igienico.

Per quel che concerne la regolarizzazione catastale, solo successivamente al ripristino relativo alla veranda di cui sopra, occorre presentare all'Agenzia del Territorio di Palermo una variazione catastale (pratica DocFa) che miri ad aggiornare la leggera difformità riscontrata e quindi ad allineare la stessa planimetria con lo stato reale. Le spese pertinenti a tale aggiornamento ammontano a € 800,00 circa e saranno tenuti in considerazione e detratti dal valore di stima finale.

PRECISAZIONI

Si precisa che la sopra indicata U.I. è stata sottoposta a pignoramento poiché di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] che risulta non debitrice.

Si specifica ulteriormente che gli stessi coniugi, il 27/03/2018 (ossia in data posteriore all'acquisto del bene pignorato) sono passati dal regime della comunione legale a quello convenzionale della separazione dei beni, giusto passaggio stipulato dal notaio avv. Valerio Tripoli rep. n. 19157 racc. n. 12278 e registrato a Bagheria il 03/04/2018 al n. 404 (si veda documentazione allegata).

PATTI

Si evidenzia il seguente patto sancito negli atti di provenienza: l'unità immobiliare in oggetto non potrà essere adibita ad uso contrario al decoro ed alla signorilità dello stabile ed alla tranquillità e quiete dei suoi abitanti e, in particolare, non potrà essere destinata ad ambulatorio, sanatorio, sede di partiti politici, locale da ballo, gabinetto medico che non sia del medico stesso, deposito di materiali nocivi o infiammabili.

STATO CONSERVATIVO

Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene si presenta in buone condizioni (fuorché qualche piccola macchia di umidità visibile sul tetto ed in corrispondenza dei bagni superiori), risulta rifinito in tutte le sue parti con materiali comuni e gode per tutti gli spazi (fuorché i disimpegni) di luce ed aria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale per cui gode dei relativi diritti reali, pertinenze, dipendenze, accessori ecc., il tutto secondo le tabelle millesimali annesse al relativo regolamento di condominio e meglio specificate nel capitolo pertinente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene, oggetto della presente consulenza, ricade in un fabbricato pluripiano identificato come edificio "4°" di un più ampio complesso immobiliare (costituito da quattro fabbriche aventi tipologia edilizia di case in linea e tutte munite di ascensore) denominato condominio "Galioto" e ubicato in Bagheria lungo il lato a monte della via Libertà (ad angolo con via Puglisi) al n. civ. 79. Esso, composto da sette elevazioni fuori terra, risale alla fine degli anni sessanta e risulta avere una struttura portante in cemento armato (a faccia vista relativamente ai prospetti), solai latero-cementizi e copertura piana (accessibile); ingloba unità immobiliari adibite sia a negozi (PT) che a civili abitazioni (restanti elevazioni) e ricade nella zona (urbanisticamente "B1") commerciale di Bagheria e quindi contraddistinta, oltre che dalla presenza di diversi negozi e supermercati, anche dalla disponibilità di molteplici parcheggi.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta accessibile mediante un corpo scala denominato "B" e posto

di fronte entrando nell'androne, si sviluppa su un unico piano (con ingresso, uscendo dall'ascensore, a sinistra) con altezza interna utile pari a ml 2,85 circa ed è adibita a civile abitazione. La sua distribuzione interna consta di tre disimpegni (l'un l'altro in successione) rispettivamente di mq 9,10 circa, di mq 13,90 circa e di mq 4,50 circa; di un salone (con balcone) di mq 37,50 circa; di una cucina (munita di adiacente veranda) di mq 13,80 circa; di tre camere rispettivamente di mq 18,30 circa, di mq 17,50 circa e di mq 13,15 circa; di un ripostiglio di mq 4,20 circa ed infine di due servizi igienici di mq 5,60 circa e di mq 4,95 circa.

La struttura è dotata di infissi esterni in alluminio e tapparelle in pvc, ha le porte interne in legno tamburato e vetro, gli impianti idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento (munito di elementi in alluminio e caldaia posta nella veranda) tutti sottotraccia ed è rifinita sia orizzontalmente che in verticale. Si presenta in un uno stato di conservazione e manutenzione buono (si nota solamente qualche piccola macchia di umidità presente sul tetto ed in corrispondenza dei bagni superiori), risulta definita in tutte le sue parti con materiali comuni (pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica ed in taluni ambienti in cotto, bagni con piastrelle di ceramica smaltata in superficie, muri interni rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura) e gode per tutti gli spazi (fuorché due disimpegni) di luce ed aria naturale. In ultimo la superficie commerciale (data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, più la superficie dei balconi, terrazze e verande considerata nella misura del 30%, ecc.) ammonta complessivamente a mq 169,50 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato sia dal debitore, sig. [REDACTED] ([REDACTED]), che dalla coniuge, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] [REDACTED] nonché comproprietaria.

Si specifica che, nonostante il debitore (sia dagli atti di causa che da quelli estratti dal sottoscritto) risulti burocraticamente residente in Bagheria in via Bagnera (bene oramai non più appartenete alla famiglia dello stesso), in realtà (per quanto comunicato al sottoscritto dallo stesso interessato) la sua reale residenza è presso l'unità abitativa pignorata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1993 al 04/05/1999	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Tripoli di Bagheria	30/11/1993	28678	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/12/1993	48892	36344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/05/1999		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Tripoli di Bagheria	04/05/1999	39268	16757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/05/1999	17456	12490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bagheria	14/05/1999		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si annotano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 25/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna definitiva del 16/10/2017 emessa dal Tribunale di Termini Im. rep. 18139
Iscritto a Palermo il 23/03/2018
Reg. gen. 11343 - Reg. part. 1373
Importo: € 864.828,17

Formalità a carico della procedura

Note: A favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO spa con sede in Cento c.f. 01208920387 domicilio ipotecario eletto piazza Dé Calderini n. 2/2 40124 Bologna. A margine di tale iscrizione si evince un annotamento del 27/04/2018 nn. 15904/1615 derivante da

proposizione ricorso al Tribunale del 19/04/2018; ed ancora un annotamento del 13/11/2018 nn. 43474/4696 derivante da decreto definitivo del 31/10/2018 Tribunale di Palermo con il quale si è accolto il reclamo della parte, ordinando al sig. Conservatore dei RR.II. di Palermo di rendere definitiva l'iscrizione della ipoteca giudiziale di cui sopra e di eliminare la riserva apposta a detta formalità.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziale di Termini Imerese l' 11/09/2018 rep. 1831**

Trascritto a Palermo il 15/10/2018

Reg. gen. 38642 - Reg. part. 29112

Quota: 1/2

Contro [REDACTED]

Formalita a carico della procedura

Note: A favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO spa con sede in Cento c.f. 01208920387 domicilio ipotecario eletto piazza Dé Calderini n. 2/2 40124 Bologna.

- **verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziale di Termini Imerese il 31/10/2019 rep. 2038**

Trascritto a Palermo il 04/11/2019

Reg. gen. 48261 - Reg. part. 37199

Quota: 1/2

A favore di Crio SPV II s.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalita a carico della procedura

- **verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziale di Termini Imerese il 22/07/2020 rep. 892**

Trascritto a Palermo il 19/08/2020

Reg. gen. 34492 - Reg. part. 24015

Quota: 1/1

A favore di Crio SPV II s.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalita a carico della procedura

Note: IN COMUNIONE LEGALE

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica ove ricade il bene oggetto di pignoramento risulta essere Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata (comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o

irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea). Essa è disciplinata dall'art. 11 delle N.T.A. (PRESA D'ATTO DEL DECRETO DI APPROVAZIONE ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 59 DEL 12/08/2020 CON LE MODIFICHE DISCENDENTI DAI RELATIVI EMENDAMENTI TECNICI APPROVATI). Per tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

- altezza massima Hm = 11 m.

- distacco dai confini = 5 ml,

salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n.26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml.

10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.

E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.

Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.

Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc.

L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo.

Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune.

Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, si è riscontrato che il condominio al quale appartiene il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con NULLA OSTA n. 302/vol.4 del 31/08/1968 e successiva VARIANTE n. 302/vol.4bis del 26/06/1970 (grafici allegati alla presente) ed è stato anche dichiarato ABITABILE dallo stesso Comune con Certificato rilasciato in data 30/08/1978: documenti rilasciati tutti alla ditta esecutrice (ed allora proprietaria dell'intero stabile) Galioto Giovanni & Salvatore.

Tuttavia da una comparazione tra quanto rilevato e gli elaborati grafici allegati agli stessi atti amministrativi, si è riscontrata una sola difformità (per la regolarità della quale non risulta presentato

nulla negli Uffici competenti del Comune) relativa alla chiusura in veranda del balcone della cucina: a tal proposito si specifica che, oltre a non rispettare i requisiti della precarietà (si notano pareti in muratura sia come parapetto che, su di un lato, addirittura sino a tetto), tale difformità ingloba anche l'abbattimento del muro perimetrale (ove dovevano essere presenti una finestra ed una porta-finestra) così da formare un unico ambiente tra cucina e balcone/veranda e, di conseguenza, la variazione della sua destinazione d'uso con relativi spostamenti degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Quindi alla luce di quanto sopra detto, affinché tale bene sia del tutto regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, è necessario ripristinare la difformità relativa alla chiusura a veranda del balcone: difatti, non rispettando i requisiti della precarietà e NON risultando regolarizzabile (per materiali, opere e cambio d'uso), occorre ritornare allo status quo e provvedere quindi al relativo smontaggio e/o demolizione delle opere di chiusura, alla ricostruzione del muro perimetrale e divisorio tra cucina e balcone (con immissione di finestra e porta-finestra) ed al ripristino anche degli impianti (occorrerà spostarli dal balcone allo spazio adibito a cucina). Le spese di ripristino, che saranno comunque defalcate dal valore di stima, ammontano a € 8.000,00 circa e comprendono sia gli oneri tecnici, sia quelli relativi alla materiale realizzazione degli stessi (comprese le spese di trasporto a discarica). Si specifica inoltre che tale importo, nonostante sia calcolato forfettariamente, fa riferimento ad una accurata indagine di mercato locale che, tuttavia, potrebbe subire nel tempo variazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Resteranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri (futuri), per le proprie quote millesimali (si veda appena sotto), di natura condominiale. Questi ultimi riguardano tutto quanto previsto dal codice civile per la regolamentazione dei rapporti di condominio: spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 € circa.

I millesimi che individuano il valore proporzionale dell'unità immobiliare rispetto al valore complessivo dell'edificio e rispetto alla possibilità di utilizzo e godimento dei beni e dei servizi comuni (riassunti in una specifica tabella allegata al regolamento condominiale) sono 15/1000 per quel che concerne la ripartizione delle spese ordinarie di gestione, luce andrine, piccole manutenzioni etc; 13/1000 per quel che concerne la ripartizione delle spese per lavori straordinari dell'edificio (prospetti, ricostruzioni scale etc); 66/4000 per quel che concerne la ripartizione del 50% delle spese per la funzionalità di scale e ascensori (prima metà di scale e ascensori: forza motrice, pulizia scale etc); 63/4000 per quel che concerne la ripartizione del 50% delle spese per la funzionalità di scale e ascensori (seconda metà di scale e ascensori: forza motrice, pulizia scale etc); 6/477 per quel che concerne la ripartizione delle spese di assicurazione e amministrazione.

Infine l'amministratore del Condominio ha certificato (si veda documentazione allegata) che il sig. [REDACTED] è debitore della complessiva somma di € 149,80 relativa a canoni ordinari di condominio; che alla data del 07/06/2021 deve ancora contabilizzarsi il servizio idrico del biennio Maggio 2019 - Maggio 2021 per consumi non rilevati a causa dell'emergenza Covid 19; che l'esecutato non ha altri debiti né per spese ordinarie né per spese straordinarie; che non ci sono delibere alla data del 07/06/2021 che imputeranno costi relativi all'unità immobiliare già posseduta dal debitore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

trattasi di LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Libertà n. 79, edificio Quarto Edificio Galioto, scala B, piano 4°

Il bene, oggetto della presente consulenza, ricade in un fabbricato pluripiano identificato come edificio "4°" di un più ampio complesso immobiliare (costituito da quattro fabbriche aventi tipologia edilizia di case in linea e tutte munite di ascensore) denominato condominio "Galioto" e ubicato in Bagheria lungo il lato a monte della via Libertà (ad angolo con via Puglisi) al n. civ. 79. Esso, composto da sette elevazioni fuori terra, risale alla fine degli anni sessanta e risulta avere una struttura portante in cemento armato (a faccia vista relativamente ai prospetti), solai latero-cementizi e copertura piana (accessibile); ingloba unità immobiliari adibite sia a negozi (PT) che a civile abitazioni (restanti elevazioni) e ricade nella zona (urbanisticamente "B1") commerciale di Bagheria e quindi contraddistinta, oltre che dalla presenza di diversi negozi e supermercati, anche dalla disponibilità di molteplici parcheggi. L'unità immobiliare, accessibile mediante un corpo scala denominato "B" (posto di fronte entrando nell'androne), si sviluppa su un unico piano (con ingresso, uscendo dall'ascensore, a sinistra) e consta di tre disimpegni, salone (con balcone), cucina (munita di adiacente veranda), tre camere, ripostiglio e due servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1726, Sub. 26, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 161.082,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Quindi, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e nella considerazione di quanto in precedenza detto, è parso opportuno pervenire al suo più probabile valore di mercato adoperando il metodo di stima diretta o comparativa.

La stima diretta o comparativa consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V = M \times S \times P$, dove V= valore di mercato dell'immobile; M= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso sia alla Banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI, si veda allegato pertinente), sia, soprattutto, ad una accurata indagine di mercato che ha tenuto conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore; S= superficie commerciale, data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali, più la superficie dei balconi o verande, sottotetti o pozzi luce considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (direttamente comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 50%, più la superficie delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti coi vani principali) considerata nella misura del 25%, più la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta e assimilabili) considerata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti questo limite, ecc.; P= valore che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare (piano, stato conservativo, esposizione, altezza soffitti, accessibilità, vista, zona urbanistica, aree esterne e/o pertinenze condominiali, spiazzi ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagheria (PA) - via Libertà n. 79, edificio Quarto Edificio Galioto, scala B, piano 4°	169,56 mq	950,00 €/mq	€ 161.082,00	100,00%	€ 161.082,00
Valore di stima:					€ 161.082,00

Valore di stima: € 169.136,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stima delle spese relative ai lavori di ripristino della veranda/balcone	8000,00	€
Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale: onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.	800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 134.965,69

che si arrotondano in € 135.000,00 (diconsi CENTOTRENTACINQUEMILAEURO)

Il valore di stima di cui sopra è dato da SxMxP ossia dalla moltiplicazione della superficie commerciale x il valore unitario di zona x il coefficiente correttivo "P" che nel caso specifico è uguale a 1,05. Per cui si ha: $169,56 \text{ mq} \times 950 \text{ €/mq} \times 1,05 = € 169.136,10$

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la sopra indicata U.I. è stata sottoposta a pignoramento poiché di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] il quale l'ha acquistata però in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] che risulta non debitrice.

Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. trasmette a tutte le parti la presente relazione di stima (unitamente agli allegati) e deposita la stessa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. (che ringrazia per la fiducia accordata) e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 14/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Calderone Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - rilievo grafico dello stato di fatto
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - titolo di proprietà
- ✓ N° 7 Altri allegati - convenzione separazione beni
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione regolarità urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione Ufficio Anagrafe
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura negativa APE
- ✓ N° 11 Altri allegati - pubblicazioni OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione Amministratore del Condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - attestazione invio CTU alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Libertà n. 79, edificio Quarto Edificio Galioto, scala B, piano 4°
Il bene, oggetto della presente consulenza, ricade in un fabbricato pluripiano identificato come edificio "4°" di un più ampio complesso immobiliare (costituito da quattro fabbriche aventi tipologia edilizia di case in linea e tutte munite di ascensore) denominato condominio "Galioto" e ubicato in Bagheria lungo il lato a monte della via Libertà (ad angolo con via Puglisi) al n. civ. 79. Esso, composto da sette elevazioni fuori terra, risale alla fine degli anni sessanta e risulta avere una struttura portante in cemento armato (a faccia vista relativamente ai prospetti), solai latero-cementizi e copertura piana (accessibile); ingloba unità immobiliari adibite sia a negozi (PT) che a civili abitazioni (restanti elevazioni) e ricade nella zona (urbanisticamente "B1") commerciale di Bagheria e quindi contraddistinta, oltre che dalla presenza di diversi negozi e supermercati, anche dalla disponibilità di molteplici parcheggi. L'unità immobiliare, accessibile mediante un corpo scala denominato "B" (posto di fronte entrando nell'androne), si sviluppa su un unico piano (con ingresso, uscendo dall'ascensore, a sinistra) e consta di tre disimpegni, salone (con balcone), cucina (munita di adiacente veranda), tre camere, ripostiglio e due servizi igienici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1726, Sub. 26, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove ricade il bene oggetto di pignoramento risulta essere Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata (comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea). Essa è disciplinata dall'art. 11 delle N.T.A. (PRESA D'ATTO DEL DECRETO DI APPROVAZIONE ARTA N° 35 DEL 17 MARZO 2017 DI CUI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 59 DEL 12/08/2020 CON LE MODIFICHE DISCENDENTI DAI RELATIVI EMENDAMENTI TECNICI APPROVATI). Per tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$ - altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$. - distacco dai confini = 5 ml, salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n.26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati,

come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

Prezzo base d'asta: € 134.965,69 che si arrotondano in € 135.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - via Libertà n. 79, edificio Quarto Edificio Galioto, scala B, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1726, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	169,56 mq
Stato conservativo:	Relativamente allo stato di conservazione e di manutenzione, il bene si presenta in buone condizioni (fuorché qualche piccola macchia di umidità visibile sul tetto ed in corrispondenza dei bagni superiori), risulta rifinito in tutte le sue parti con materiali comuni e gode per tutti gli spazi (fuorché i disimpegni) di luce ed aria.		
Descrizione:	Il bene, oggetto della presente consulenza, ricade in un fabbricato pluripiano identificato come edificio "4°" di un più ampio complesso immobiliare (costituito da quattro fabbriche aventi tipologia edilizia di case in linea e tutte munite di ascensore) denominato condominio "Galioto" e ubicato in Bagheria lungo il lato a monte della via Libertà (ad angolo con via Puglisi) al n. civ. 79. Esso, composto da sette elevazioni fuori terra, risale alla fine degli anni sessanta e risulta avere una struttura portante in cemento armato (a faccia vista relativamente ai prospetti), solai latero-cementizi e copertura piana (accessibile); ingloba unità immobiliari adibite sia a negozi (PT) che a civile abitazioni (restanti elevazioni) e ricade nella zona (urbanisticamente "B1") commerciale di Bagheria e quindi contraddistinta, oltre che dalla presenza di diversi negozi e supermercati, anche dalla disponibilità di molteplici parcheggi. L'unità immobiliare, accessibile mediante un corpo scala denominato "B" (posto di fronte entrando nell'androne), si sviluppa su un unico piano (con ingresso, uscendo dall'ascensore, a sinistra) e consta di tre disimpegni, salone (con balcone), cucina (munita di adiacente veranda), tre camere, ripostiglio e due servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da [REDACTED] dalla coniuge, s [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna definitiva del 16/10/2017 emessa dal Tribunale di Termini Im. rep. 18139
Iscritto a Palermo il 23/03/2018
Reg. gen. 11343 - Reg. part. 1373
Importo: € 864.828,17
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: A favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO spa con sede in Cento c.f. 01208920387 domicilio ipotecario eletto piazza Dé Calderini n. 2/2 40124 Bologna. A margine di tale iscrizione si evince un annotamento del 27/04/2018 nn. 15904/1615 derivante da proposizione ricorso al Tribunale del 19/04/2018; ed ancora un annotamento del 13/11/2018 nn. 43474/4696 derivante da decreto definitivo del 31/10/2018 Tribunale di Palermo con il quale si è accolto il reclamo della parte, ordinando al sig. Conservatore dei RR.II. di Palermo di rendere definitiva l'iscrizione della ipoteca giudiziale di cui sopra e di eliminare la riserva apposta a detta formalità.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziale di Termini Imerese l' 11/09/2018 rep. 1831**
Trascritto a Palermo il 15/10/2018
Reg. gen. 38642 - Reg. part. 29112
Quota: 1/2
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: A favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO spa con sede in Cento c.f. 01208920387 domicilio ipotecario eletto piazza Dé Calderini n. 2/2 40124 Bologna.
- **verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziale di Termini Imerese il 22/07/2020 rep. 892**
Trascritto a Palermo il 19/08/2020
Reg. gen. 34492 - Reg. part. 24015
Quota: 1/1
A favore di Crio SPV II s.r.l.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: IN COMUNIONE LEGALE