

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. 05/2024 riunita a 132/2023 R.G.Es.

promossa da (creditore procedente)

contro (debitori eseguiti)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO B (di cui ai punti 2 e 3 dell'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):

Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq).

- Custode giudiziario: **Avv. Vincenzo Durante**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

Data udienza: 19/12/2024 ore 09:30

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.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 B (di cui ai punti 2 e 3 dell'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):	1
Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq):	1
INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	2
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	2
2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	2
4. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti	3
Riepilogo beni pignorati	4
Suddivisione in lotti	6
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	7
LOTTO B: Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq):	7
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	7
Estensione e Consistenza	9
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	10
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	11
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	11
Storia catastale del bene	11
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	12
Prospetto sintetico	12
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.	12
Inquadramento urbanistico	13
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	13
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	13
Elenco formalità pregiudizievoli	14
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:	14
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	14

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	14
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	15
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	15
Estimo: criteri e metodi di stima	15
Metodo sintetico-comparativo	16
Calcolo superficie commerciale.....	17
Valutazione	18
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto B).....	19
RIEPILOGO QUOTE:	19
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	19
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.	19
ALLEGATI C.T.U.....	1
1. Verbali di sopralluogo redatti dal Custode;	
2. Copia titolo di proprietà - provenienza;	
3. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa e visure catastali);	
4. Foto Google Earth, con ubicazione del sito;	
5. Stralci cartografici;	
6. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI/VAM - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
7. Certificati anagrafici;	
8. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).	

INCARICO

Con provvedimento del 21/12/2023, 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 (@: studiiovivirito@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. 132/2023 R.G.Es. ed in data 29/12/2023 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). Successivamente, con ordinanza del 11/04/2024 l'Ill.mo G.E., vista la nota del creditore del 03/04/2024 (in atti), ha disposto la riunione della procedura esecutiva n. 132/2024 R.G.Es. (già pendente) con la procedura n. 05/2024 R.G.Es. (cfr Ordinanza del 11/04/2024 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

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 21/12/2023 inerente la procedura portante n. 132/2024), tenuto conto della riunione con la procedura n. 05/2024, 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, 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.

DOC. COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare, coadiuvato dal Custode Giudiziario, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa**, relativamente all'intero compendio pignorato de quo (come appresso dettagliatamente precisato).

N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si precisa che di concerto con il Custode, trattandosi di procedura riunita, non sono stati redatti i relativi moduli.

2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato oggetto della presente (Lotto B), non ha destinazione abitativa in quanto trattasi di un appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), nella C.da denominata Calcasacco (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Vincenzo Durante), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **23/09/2024** alle ore 09:00 nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Scopari, presso uno degli immobili pignorati oggetto della presente.

In detto giorno (**23/09/2024 - primo sopralluogo**), sui luoghi, sono presenti:

- (per la custodia);
- n.q. di Curatore Fallimentare (detentore delle chiavi dell'immobile de quo);
- (per parte esecutata), intervenuto sui luoghi alle ore 11:00

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali, visionando l'immobile di Via Scopari, sia esternamente che internamente (per quanto possibile, stato lo stato di completo abbandono cui lo stesso versa), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di rilievi, misurazioni e fotografie, che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza che con tutti gli allegati (verbali di sopralluogo, elaborati catastali, fotografie, stralci grafici ecc...), deposito telematicamente, entro i termini disposti, presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese (Pa).

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Si precisa che in occasione del detto sopralluogo svolto (23/09/2024) sono stati individuati esternamente tutti gli altri immobili urbani oggetto del compendio immobiliare de quo, fatta eccezione per i terreni per i quali sono state rimandate le operazioni peritali a data da destinarsi. Al riguardo si precisa sin da subito **che fatta eccezione per il solo fabbricato di Via Scopari (Lotto A), tutti gli altri immobili urbani NON risultano più di proprietà degli odierni debitori esecutati** (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

Successivamente, concordemente al Custode, al fine di completare le operazioni peritali, lo scrivente ha fissato il secondo sopralluogo per il giorno 24/10/2024 presso i terreni pignorati siti in C.da Calcasacco.

In detto giorno (**24/10/2024 - secondo sopralluogo**), sui luoghi, sono presenti:

- (per la custodia);
- (per parte esecutata);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali, visionando le due particelle di terreno pignorate, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di fotografie che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza che con tutti gli allegati (verbali di sopralluogo, elaborati catastali, fotografie, stralci grafici ecc...), deposito telematicamente, entro i termini disposti, presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese (Pa).

Per quanto sopra si rimanda ai verbali di sopralluogo redatti dalla custodia (in atti), sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti alle operazioni ed alla presente in copia allegati.

4. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti

Il compendio immobiliare oggetto della presente, di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2024, Trib. di Termini Imerese, a favore di , è costituito da diversi immobili, tutti individuati catastalmente in modo univoco e separato, di cui all'elenco appresso riportato.

1. fabbricato sito a Termini Imerese (PA), Via Conti n. 5, in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2825 sub. 2, p.T, cat.A/5, vani 1;
2. terreno sito a Termini Imerese (PA), in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 379, mq. 2041, seminativo arboreo;
3. terreno sito a Termini Imerese (PA), in Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 710, mq.163, seminativo arboreo;
4. fabbricato sito a Termini Imerese (PA) in via Torre dei Saccari n. 1, in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2487 sub. 8, p.3, cat.A/3, vani 5;
5. fabbricato sito a Termini Imerese (PA) in via Torre dei Saccari n. 1, in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2487 sub. 9, p. 4, cat.A/3, vani 4,5;
6. fabbricato sito a Termini Imerese (PA) in Contrada Calcasacco Snc, in Catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 531 sub. 4, p.1, cat.A/2, vani 8,0;
7. fabbricato sito a Termini Imerese (PA) in Contrada Calcasacco Snc, in Catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 531 sub. 7, p.S1, cat.C/2, mq.63;
8. fabbricato sito a Termini Imerese (PA) in Contrada Calcasacco Snc, in Catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 1116 sub. 1, p.T-1, cat.A/7, vani 5,0;
9. fabbricato sito a Termini Imerese (PA) in via Scopari n. 15, in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 3217 sub. 6, p.1-2, cat.A/2, vani 7;
10. fabbricato sito a Termini Imerese (PA), in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2898 sub. 24 graffato p.lla 4022 sub. 5, p.3-4, cat.A/4, vani 5,5;
11. fabbricato sito a Termini Imerese (PA), in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 2898 sub. 17, p.T, cat.A/4, vani 4;
12. fabbricato sito a Termini Imerese (PA) in via Scopari n. 13, in Catasto Fabbricati al foglio MU p.lla 3217 sub. 5, p.T, cat.C/2, mq. 98;

Elenco beni immobili pignorati di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto / C.T.U. evidenzia sin da subito che **la maggior parte dei beni pignorati oggetto della presente procedura (N. 05/2024 R.G.Es.) non risultano più di proprietà della Sig.ra (odierna debitrice) in forza dei relativi titoli**

di proprietà acquisiti/reperiti (alla presente allegati). Analogamente, si precisa che i beni riportati ai nn. 6-7-8 dell'atto di pignoramento della procedura n. 05/2024 R.G.Es. (riunita e/o portata) coincidono con i beni già stimati-valutati di cui alla procedura portante n. 132/2023.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente riporta il seguente schema riepilogativo.

Riepilogo beni pignorati

- **BENE N. 1 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Conti n. 5 - Fg. MU - Part.lla 2825/2 (P.T.) - Catg. A/5

NON SI APPARTIENE AL DEBITORE ESECUTATO

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che l'immobile de quo non risulta in alcun modo individuabile con esattezza, né fisicamente (sui luoghi) né graficamente (dagli elaborati grafici reperiti), in quanto trattasi di un immobile la cui planimetria catastale coincide con la particella 2852/1 che è stata oggetto di un trasferimento di cui alla Procedura Esecutiva n. 81/2015 Trib. Termini Imerese (cfr decreto di trasferimento allegato). Quanto sopra viene ulteriormente confermato anche dal C.T.U. della precedente procedura (ndr contattato telefonicamente dallo scrivente), la cui relazione conferma le identiche criticità riscontrate in merito. Per quel che vale, a parere dello scrivente risulta plausibile ritenere che trattasi di un errore di trascrizione catastale, risalente verosimilmente all'epoca di impianto (ndr la data della planimetria catastale è l 31/12/1939), con l'indicazione di due subalterni separati, riferiti di fatto alla stessa identica particella.

- **BENE N. 4 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Torre dei Saccari n. 1 - Fg. MU - Part.lla 2487/8 (3°P.) - Catg. A/3

NON SI APPARTIENE AL DEBITORE ESECUTATO

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che l'immobile de quo si appartiene ai germani, in forza dell'atto di compravendita del 10/10/1983 in Notar rep. n. 8832, racc. n. 4220, da potere dei coniugi (odierna debitrice esecutata), come dagli stessi confermato e di cui al titolo di proprietà alla presente allegato.

- **BENE N. 5 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Torre dei Saccari n. 1 - Fg. MU - Part.lla 2487/9 (4°P.) - Catg. A/3

NON SI APPARTIENE AL DEBITORE ESECUTATO

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che l'immobile de

quo si appartiene al Sig. , nato a Termini Imerese il 21/02/1958, in forza dell'atto di compravendita del 22/02/1984 in Notar (odierna debitrice esecutata), come dagli stessi confermato e di cui alla Nota di Trascrizione del 17/03/1984 risultante dall'atto di vendita alla presente allegata.

• **BENE N. 10 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Galera - Fg. MU - Part.Illa 2898/24 (3° - 4°P.) - Catg. A/4

NON SI APPARTIENE AL DEBITORE ESECUTATO

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che l'immobile de quo si appartiene ai coniugi (in regime di comunione dei beni) in forza dell'atto di compravendita del 22/11/1995 in Notar di Termini Imerese, rep. n. 192438, da potere dei coniugi (odierna debitrice esecutata), come dagli stessi confermato e di cui al titolo di proprietà alla presente allegato.

• **BENE N. 11 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (appartamento) sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Galera - Fg. MU - Part.Illa 2898/17(P.T.) - Catg. A/4

NON SI APPARTIENE AL DEBITORE ESECUTATO

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che l'immobile de quo si appartiene alla Sig.ra in forza dell'atto di compravendita del 22/01/1985 in Notar (odierna debitrice esecutata), come dagli stessi confermato e di cui al titolo di proprietà alla presente allegato.

• **BENE N. 6 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (appartamento) facente parte del fabbricato sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.Illa 531/4 (ex 1116/4) - Catg. A/2

CORRISPONDE AL LOTTO 1 DELLA PROCEDURA PORTANTE (E.I. N. 132/2023)

• **BENE N. 7 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (magazzino) facente parte del compendio immobiliare sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.Illa 531/7 (ex 1116/1) - Catg. C/2

CORRISPONDE AL LOTTO 3 DELLA PROCEDURA PORTANTE (E.I. N. 132/2023)

• **BENE N. 8 (di cui all'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Immobile (appartamento) sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Foglio 24 - Part.Illa 1116/1 - Catg. A/7

CORRISPONDE AL LOTTO 2 DELLA PROCEDURA PORTANTE (E.I. N. 132/2023)

Suddivisione in lotti

In seguito a quanto sopra esposto, accertata l'estraneità dei beni sopra evidenziati, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che il compendio immobiliare oggetto della presente, di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2024, risulta costituito di fatto dai seguenti immobili, individuati catastalmente in modo univoco e separato, che per la loro tipologia, natura, estensione e consistenza, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono individuati dallo scrivente come **N. 2 LOTTI** separati ed autonomamente commerciabili e precisamente:

- **LOTTO A (di cui ai punti 9 e 12 dell'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Fabbricato urbano sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Scopari nn. 13/15 - Fg. MU - Part.Illa 3217 sub. 5 (P.T. - Catg. C/2) e sub. 6 (1° e 2°P. - Catg. A/2)

- **LOTTO B (di cui ai punti 2 e 3 dell'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):**

Terreni siti nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), in C.da Calcasacco - Fg. 24 - Part.Ille 379 e 710

Per quanto sopra esposto, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato de quo, predisponendo singole relazioni di stima (una per ciascun lotto), con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E., come appresso dettagliatamente riportato.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

LOTTO B: Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq).

di cui ai punti 2 e 3 dell'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: quota di proprietà di 1/2 in testa a:

1.

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il diritto reale pignorato è la proprietà (quota di 1/2) in testa alla Sig.ra (odierna debitrice esecutata), giusto atto di compravendita del 03/04/1978 in Notar rmini Imerese (Pa), rep. n. 21279 racc. 10245, trascritto il 02/05/1978 al n. 12804, da potere di .

Il compendio immobiliare pignorato de quo, individuato dallo scrivente come Lotto B, facente parte del compendio pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2024, Trib. di Termini Imerese, a favore di , risulta costituito da:

- **Quota di proprietà (1/2) del terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq).**

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** ed al fine di consentirne l'esatta individuazione, 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.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (Lotto B - Fg. 24 - Part.lle 379-710) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

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

LOTTO B: Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq).

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), nella C.da denominata Calcasacco snc (cfr foto Google Earth con coordinate geografiche del sito). Ricadente in zona esterna e periferica, a circa 1,50 ÷ 2,00 km dal centro abitato, trattasi di un modesto appezzamento di terreno, costituito da due particelle limitrofe e confinanti, contigue al complesso immobiliare di proprietà degli odierni debitori esecutati, già facente parte della procedura esecutiva portante (E.I. N. 132/2023

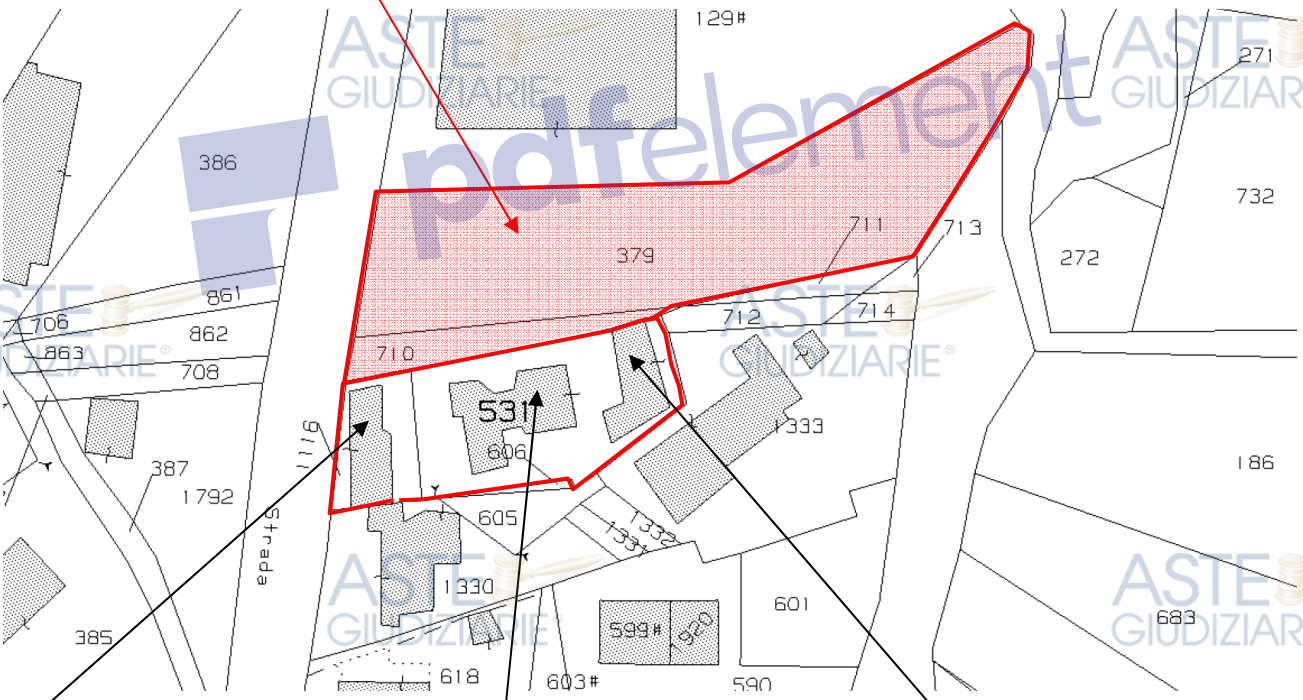
R.G.Es.). Vi si accede direttamente dalla limitrofa e soprastante S.S. N. 113 Pa-Me e confina con proprietà Nord/Est) e con altri terreni di proprietà aliena (cfr stralcio planimetrico allegato con indicati i confini).



Foto Google Earth - Coord. Geografiche: Lat. 37.972294° Long. 13.724203°

Lotto B (terreno) - Part.lla 379 e 710

Stralcio foglio di mappa catastale

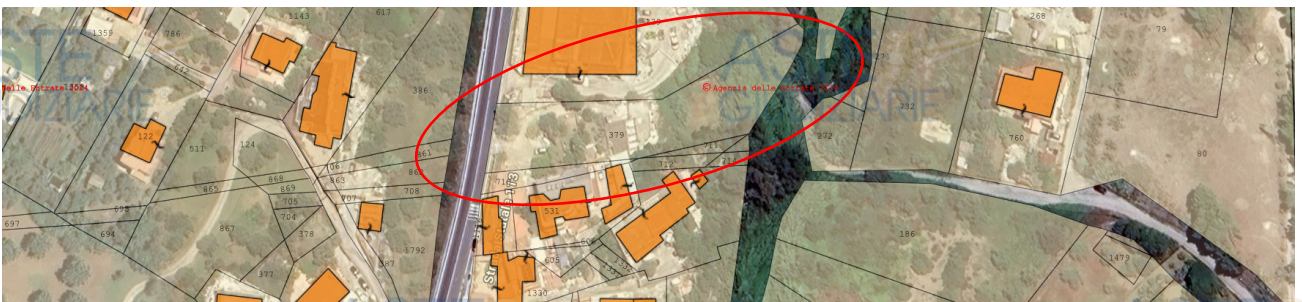


Lotto 2 (Immobile P.T.-1°P. - Part.lla 1116/1)

Lotto 1 (appartamento 1°P - Part.lla 531/4)

Lotto 3 (magazzino PS1 - Part.lla 531/7)

Lotti 1-2-3 Proc. Portante (E.I. N. 132/2023 R.G.Es.)



Sovrapposizione Foto Google Earth e foglio di mappa catastale

Estensione e Consistenza

L'immobile pignorato oggetto della presente (terreno - Lotto B) trovasi ubicato, come detto, a circa 1,50 ÷ 2,00 km dal centro abitato imerese (parte bassa della città c.d. Termini Bassa). Con accesso dalla limitrofa e soprastante Strada Statale S.S. N. 113 PA-ME, trattasi di un modesto appezzamento di terreno, avente una estensione catastale complessiva di are 22.04 (pari a 2.204 mq), costituito da due particelle limitrofe e confinanti, contigue al complesso immobiliare di proprietà degli odierni debitori esegutati, già facente parte della procedura esecutiva portante (E.I. N. 132/2023 R.G.Es.).

Nello specifico, per quanto qui di interesse, lo scrivente non può non precisare sin da subito che il terreno in oggetto, allo stato attuale, risulta in tutto e per tutto annesso al limitrofo complesso immobiliare di proprietà della famiglia ed in particolare dei coniugi e

(odierna debitrice esegutata), con gli immobili dallo scrivente identificati come

Lotto 1 - 2 - 3 già oggetto del pignoramento portante E.I. N. 132/2023 R.G.Es. e di cui alle relazioni di stima in atti.

Accedendo dall'ampio cancello carrabile (foto 1) posto tra le part.ile 710 e 379 ci si immette all'interno del lotto di terreno pignorato oggetto della presente procedura (Lotto B), dove trovasi un ampio spiazzo in battuto di cemento che di fatto viene utilizzato come area a parcheggio anche dai proprietari del limitrofo complesso immobiliare. In prossimità del cancello, all'interno della particella 379, trovasi un manufatto in muratura alla buona, costituito da blocchi squadrati di tufo (o similari), destinato a magazzino (foto 4). Adiacente al precedente trovasi altro manufatto (foto 6) costituito da pannelli coibentati, destinato a magazzino. Procedendo verso valle (direzione Est) il terreno de quo è di fatto costituito in massima parte da una ampia stradella carrabile in battuto di cemento, delimitata lateralmente da un terrazzamento (con muri in c.a) e da una aiuola bassa con piantumazioni a medio e alto fusto (foto 5-6).

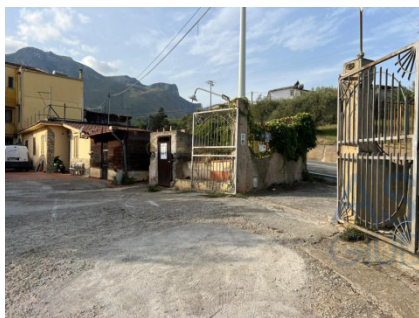


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

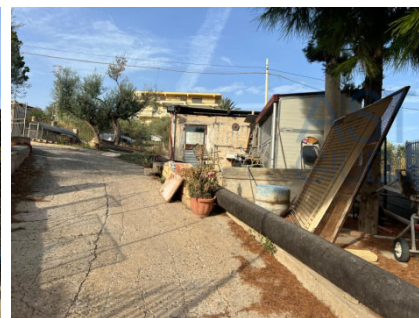


Foto 5

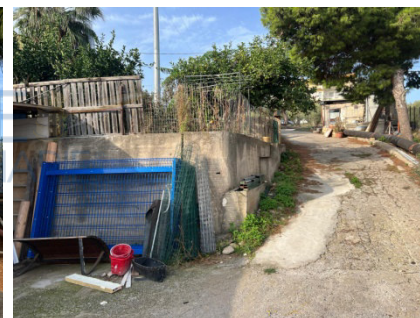


Foto 6

Percorrendo detta stradella si arriva in prossimità del magazzino (foto 7) già individuato dallo scrivente come Lotto 3 - Part.Illa 531/4 (di cui alla procedura esecutiva n. 132/2023 R.G.Es.). Oltrepassando un cancello di ferro a due ante (foto 8) si giunge nell'ultimo tratto di fatto percorribile della particella 379, dove trovasi (sulla dx) un manufatto con muretti in c.a. e copertura (alla buona) costituita da pannelli ondulati coibentati, destinato a canile (foto 9-10). La parte più a valle della particella 379 non risulta accessibile (foto 11-12).



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Come già precisato con gli elaborati peritali in atti relativi ai Lotti 2 e 3 della procedura esecutiva portante (E.I. N. 132/2023 R.G.Es.), dal terreno pignorato de quo (Lotto B - Part.Ille 379-710) si accede sia al fabbricato indipendente (Lotto 2 - Part.Illa 1116/1) che al magazzino (Lotto 3 - Part.Illa 531/7), in quanto trattasi sostanzialmente di un fondo unico (terreno con fabbricati), privo di delimitazioni interne, come detto in uso alla famiglia. Al riguardo non si può non precisare ulteriormente che allo stato attuale il terreno pignorato de quo è utilizzato, in massima parte, come area a parcheggio, con una strada in battuto di cemento che consente l'accesso al magazzino (Lotto 2 - Part.Illa 1116/1).

Ancora, si evidenzia che all'interno del terreno trovasi realizzati tutta una serie di manufatti privi di regolare titolo autorizzativo che pertanto saranno oggetto di remissione in pristino - demolizione (come appresso dettagliatamente riportato e descritto). Infine, lo scrivente precisa che da una attenta disamina dell'atto di provenienza (alla presente allegato) si evince che il fondo de quo (part.Ille 710-379) è attraversato da due condutture dell'acquedotto a servizio dell'Agglomerato Industriale di Termini Imerese, che divide il fondo in tre fasce della larghezza di circa 4 ml ciascuna, all'interno delle quali

Conduttura Acquedotto

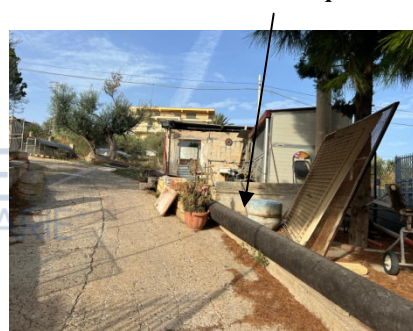


Foto 13

non sono consentite né piantumazioni di alberi né costruzioni.

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (terreno - Lotto B) è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Termini Imerese (Pa), in testa a:

- (prop. 1/2)
- (diritto del concedente)

Foglio 24 - Particella: 379-710

Tab. dati catastali

CATASTO TERRENI: Comune di Termini Imerese (Pa)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Dati derivanti da
Sez.	Fg.	Part.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Sup.			Reddito €		
						ha	are	ca	Dom,	Agr.	
	24	379		sem. arb.	2	00	20	41	14,23	4,22	Fraz. 21/03/1991
		710		sem. arb.	2	00	01	63	1,14	0,34	
Totale superficie						00	22	04	pari a 2.204 mq		

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 de quo, individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.Ile 379-710 (Lotto B).

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, risulta intestato al Sig. (marito della Sig.ra), in regime di comunione dei beni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 03/04/1978 ad oggi (stato attuale)	Debitori Esecutati	Fg. 24 - Part.Ile 379/710 Lotto B
Sino al 03/04/1978 (da verificare)		

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 bene immobile pignorato così individuato e descritto (Lotto B) 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 B: Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq).

- Il diritto reale pignorato è la quota di proprietà di 1/2 in testa alla debitrice esecutata.
- L'immobile pignorato oggetto della presente (terreno) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Termini Imerese (Pa), nella C.da denominata Calcasacco snc.
- E' riportato nel Catasto Terreni del Comune di Termini Imerese (Pa) nel **Fg. 24 - Part.lle 379-710**.
- L'appezzamento di terreno de quo confina perimetralmente con altre particelle di terreno di proprietà aliena (meglio individuate nell'allegato foglio di mappa catastale), nonché con il complesso immobiliare di cui fanno parte i Lotti 1-2-3 già descritti dallo scrivente e di cui alla procedura esecutiva portante (E.I. N. 132/2023 R.G.Es. in atti).
- Estensione catastale complessiva dell'appezzamento di terreno: are 22.04 (pari a 2.204 mq).
- Possesso - uso: L'immobile pignorato oggetto della presente (terreno - Lotto B), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.lle 379-710, allo stato trovasi nel possesso dei debitori esecutati (come dichiarato in occasione del sopralluogo svolto).
- **Prezzo base d'asta: € 5.000,00** (cfr Riepilogo Valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (terreno - Lotto B), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.lle 379-710, risulta oggi intestato a:

- **(prop. 1/2)**
- **(diritto del concedente)**

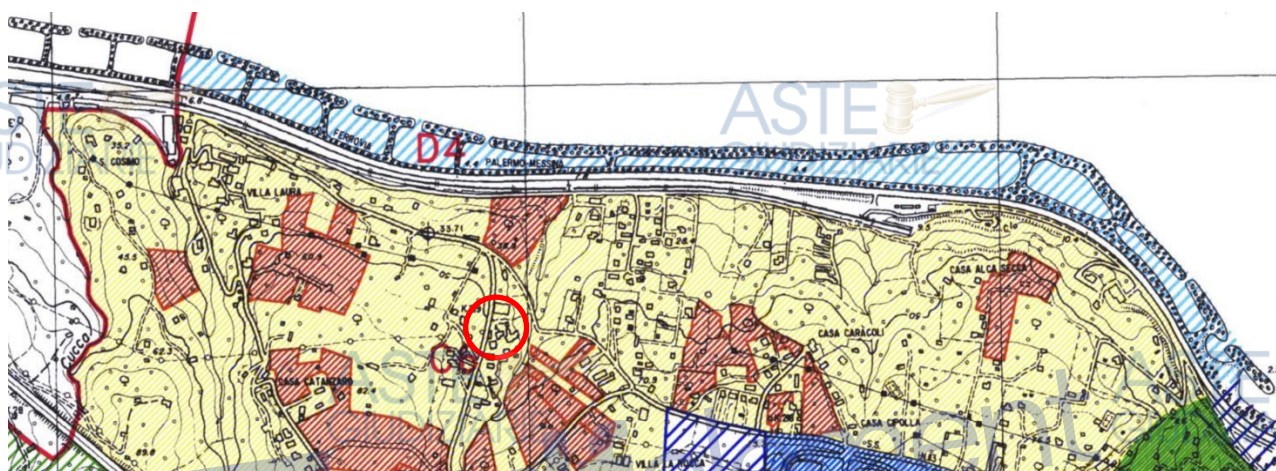
in forza dell'atto di compravendita del 03/04/1978 in Notardi Termini Imerese (Pa), rep. n. 21279 racc. 10245, trascritto il 02/05/1978 al n. 12804, da potere di (cfr titolo di proprietà alla presente allegato).

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

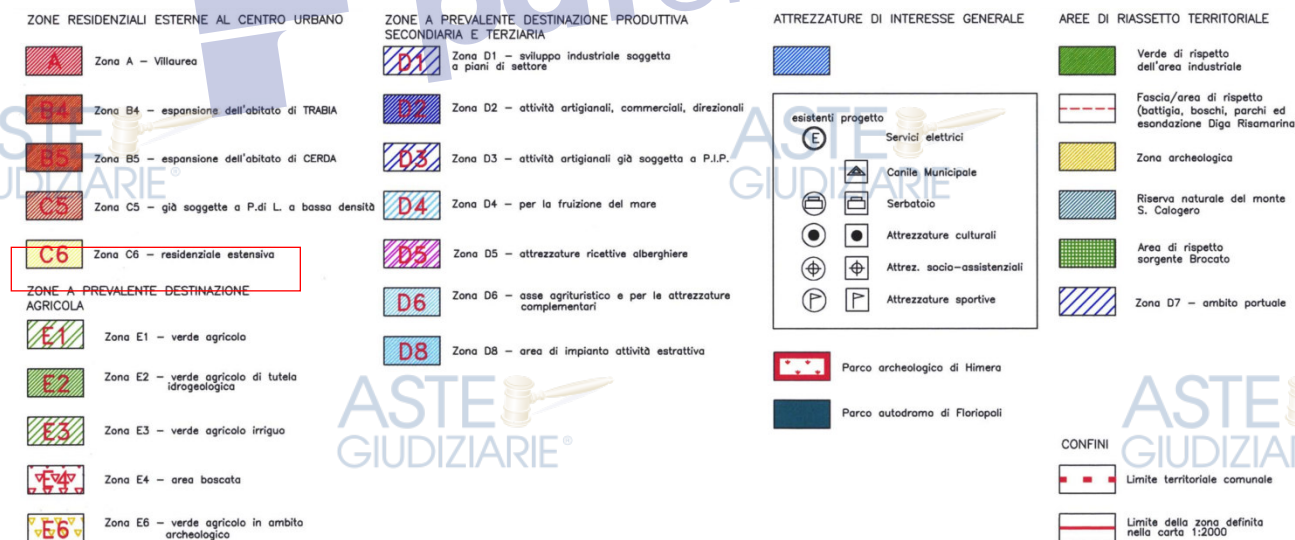
In risposta al presente quesito lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., sulla scorta degli accertamenti espletati,

ritiene doveroso precisare sin da subito che all'interno del terreno pignorato de quo (Lotto B) trovasi tutta una serie di manufatti, in massima parte alla buona e privi di particolari finiture, destinati a magazzini - locali deposito, una tettoia (antistante il locale magazzino di cui alla procedura esecutiva portante), nonché una struttura destinata a canile (cfr documentazione fotografica sopra riportata). Al riguardo giova evidenziare sin da subito che trattasi di manufatti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo e pertanto gli stessi saranno oggetto di rimessione in pristino (demolizione) il cui costo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal valore di stima (come appresso riportato).

Inquadramento urbanistico



Stralcio P.R.G. - Tav. 4.1.a - Zona C6



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

L'immobile pignorato oggetto della presente (terreno - Lotto B), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.lla 379-710, allo stato trovasi in uso e possesso dei debitori esecutati (come dichiarato in occasione del sopralluogo svolto).

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 ed evidenzia sin da subito che per l'immobile pignorato de quo (terreno - Lotto B) 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 de quo ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria n. 6601 del 18/12/2018 in rinnovazione all'iscrizione n. 337 del 28/01/1999 a favore di ;
- ipoteca volontaria n. 6346 del 04/12/2019 in rinnovazione all'iscrizione n. 7882 del 23/12/1999 a favore di di ;
- ipoteca legale n. 8197 del 19/05/2005 a favore di;
- atto esecutivo o cautelativo - pignoramento esattoriale n. 7128 del 22/02/2010 a favore di .
contro
- ipoteca legale n. 840 del 01/02/2011 a favore di ;
- pignoramento immobiliare n. 38822 del 08/11/2011 a favore di ;
- sentenza di fallimento n. 21586 del 16/07/2015 - Trib. di Termini Imerese (Pa), sez. fallimentare, a favore di massa dei creditori Fallimento ;
- ipoteca giudiziale n. 2953 del 16/06/2023 a favore di
- pignoramento immobiliare n. 38791 del 16/10/2023 a favore di e
- pignoramento immobiliare n. 1139 del 10/01/2024 a favore di

(cfr certificazione notarile del 02/02/2024 in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per interventi di rimessione in pristino (demolizione) dei manufatti riscontrati in situ, comprensivi di 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.): * € **3.000,00**

* Si precisa che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, tiene conto dell'effettiva consistenza dello stato dei luoghi, come accertato in sede di sopralluogo, nonché delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se dovuta), imprevisti, ecc... e lo stesso sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12). Al riguardo si evidenzia ulteriormente che il detto importo tiene conto esclusivamente degli adempimenti necessari ed occorrenti per la demolizione dei manufatti presenti in situ (di modesta entità), da eseguire in economia, ivi compreso l'eventuale recupero dei materiali (ad esempio pannelli coibentati), nonché il relativo smaltimento presso ditte autorizzate.

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente precisa che l'immobile pignorato de quo (terreno - Lotto B), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.Ile 379-710, non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene è di proprietà 1/2 (in testa agli odierni esecutati).

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo (terreno - Lotto B), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIe 379-710, 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 lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo è costituito da un terreno (Lotto B), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIe 379-710, le cui spese di gestione (pulizia, manutenzione ecc...) sono a carico dei debitori esecutati che ne detengono il possesso.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato de quo (terreno - Lotto B), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIe 379-710, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta le seguenti 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 computa al 20%.

Valutazione

Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	V.A.M. ² €/Ha	Valore medio di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Appezamento di terreno Fg. 24 - Part.lle 379 - 710	2,00 ÷ 10,00	7.500	7,50	0,90	6,75

¹ **Indagini di mercato** effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Termini Imerese), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² **Valori Agricoli Medi (VAM)** riferiti al 2012 (ultimo censimento utile) per la Provincia e le regioni agrarie dove ricade l'appezamento di terreno oggetto di valutazione, in funzione della coltura prevalente.

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...in caso di u.i.), nonché di tutte le pertinenze (aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi 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 B: Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq).

Appezamento di terreno avente una superficie catastale di are 22.04 (pari a 2.204 mq) è suscettibile del probabile valore a corpo in c.t. di

A detrarre:

– oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8)	-	€	3.000,00
Sommano	€		7.000,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato Lotto B (in c.t.) € 7.000,00

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

N.B.: In merito ai valori sopra riportati lo scrivente ritiene doveroso precisare ulteriormente che gli stessi tengono conto dell'effettiva consistenza dello stato dei luoghi, come accertato in fase di sopralluogo. In particolare, a prescindere dalle "criticità" inerenti la presenza dei manufatti da dismettere (come sopra dettagliatamente riportato e descritto), lo scrivente precisa che buona parte della particella 379 (porzione lato Est - Nord/Est), a confine con il Torrente Calcasacco, risulta totalmente inaccessibile e/o inutilizzabile. Infine, non si può non rilevare che seppur ricadente in zona C6 (residenziale), il lotto di terreno de quo non gode di una sua autonoma potenzialità edificatoria (trattasi di un terreno di modeste dimensioni, non intercluso), con il passaggio delle conduttore di acquedotto (meglio indicati nell'atto di compravendita) che ne vincola ulteriormente l'uso. Per quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, poiché trattasi in massima parte di un'area destinata a parcheggio a servizio del limitrofo complesso immobiliare di cui fanno parte i Lotti 1-2-3 della procedura esecutiva portante, a parere dello scrivente, prudenzialmente, sarebbe auspicabile procedere alla vendita del presente lotto di terreno (quota di ½ indiviso in testa a) congiuntamente al Lotto 3 (magazzino PSI - Part.lla 531/7), il tutto al fine di poter garantire una maggiore appetibilità del bene pignorato.

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 dell'immobile de quo, 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 ulteriore riduzione pari al 25% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

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

LOTTO B: Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq).

	Valore di mercato	€	7.000,00
A detrarre:			
- Riduzione in c.t. del 20%* rispetto al valore di mercato	-	€	1.400,00
	Sommano	€	5.600,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO A (in c.t.) € 5.000,00

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 acquisiti 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 QUOTE:

LOTTO B: Terreno sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc - Fg. 24 - Part.lle 379 (2.041 mq) e 710 (163 mq)

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)	€	5.000,00
Quota pignorata in testa alla Sig.ra (1/2)	€	2.500,00

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 la quota di proprietà di 1/2 in testa alla Sig.ra (esecutata)

Per il pignoramento de quo lo scrivente Esperto/C.T.U. ha determinato il prezzo base d'asta dell'intero compendio immobiliare, calcolando la quota in testa al debitore esecutato (come sopra dettagliatamente 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. ha richiesto ed acquisito le certificazioni dei debitori esecutati, alla presente allegate.

* * * * *

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

Termini Imerese, li 18/11/2024

L'Esperto stimatore / C.T.U.




N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite dalla piattaforma indicata nel 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.