

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. 132/2023 R.G.Es.

promossa da (creditore procedente)

contro (debitori eseguiti)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

**LOTTO 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 -
Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza
63 mq.**

- Custode giudiziario: **Avv. Vincenzo Durante**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
 - Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 21/12/2023
 - Giuramento C.T.U.: 29/12/2023
 - Primo sopralluogo - inizio operazioni: 02/02/2024
 - Termine deposito/trasmissione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 16/04/2024

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 16/05/2024

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 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.	1
INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	1
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
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	4
LOTTO 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.	4
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
Suddivisione in lotti	4
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	5
Estensione e Consistenza	6
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	7
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	8
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	9
Storia catastale del bene	9
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	10
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	10
Prospetto sintetico	11
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	12
Precisazioni del C.T.U.	13
Inquadramento urbanistico	14
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	15
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	15
Elenco formalità pregiudizievoli	15
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:	15
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	16

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	16
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	16
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	16
Estimo: criteri e metodi di stima	16
Metodo sintetico-comparativo	17
Calcolo superficie commerciale.....	18
Valutazione	19
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 3)	20
RIEPILOGO QUOTE:	20
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	20
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.	20
ALLEGATI C.T.U.....	1
1. Verbali di sopralluogo e relazione primo accesso redatti dal Custode;	
2. Copia titolo di proprietà - provenienza;	
3. Documentazione progettuale varia e copie di progetto relative al compendio pignorato de quo, acquisite c/o l'U.T.C. di Termini Imerese;	
4. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria catastale);	
5. Foto Google Earth, con ubicazione del sito;	
6. Stralci cartografici;	
7. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
8. Elaborato grafico redatto dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);	
9. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
10. Certificati anagrafici;	
11. 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).

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), 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.

LOTTO 1-2-3 - 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 costituito di fatto da tre lotti (come appresso dettagliatamente precisato).

N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si rimanda ai moduli di controllo redatti dallo scrivente in collaborazione con il Custode, già depositati in atti.

2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato oggetto della presente, catastalmente identificato come C/2 (magazzino), non ha destinazione abitativa e lo stesso risulta utilizzato dagli odierni debitori eseguiti (come dagli stessi dichiarato in occasione del sopralluogo svolto).

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 **02/02/2024** alle ore 09:30 nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), in C.da Calcasacco snc, presso gli immobili pignorati.

In detto giorno, sui luoghi, sono presenti:

- n.q. di Custode;

- Sig. (debitore esecutato);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali, visionando il compendio pignorato de quo, sia internamente che esternamente, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di rilievi, misurazioni e fotografie degli immobili pignorati, 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 primo sopralluogo svolto (02/02/2024) sono stati visionati i due immobili pignorati, individuati catastalmente nel Fg. 24, Part.IIa 531 sub. 4 (Lotto 1 - appartamento 1°P.) e sub. 7 (Lotto 3 - magazzino P.S1), mentre non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno del terzo immobile (visionato solo esternamente), individuato catastalmente nel Fg. 24, Part.IIa 1116/1 (Lotto 2 - immobile indipendente - villino P.T.-1°P), in quanto le chiavi trovansi in possesso della Curatela Fallimentare della ditta individuale. Per quanto sopra le operazioni peritali sono state rinviate a data da destinarsi.

Successivamente, previo avviso al Curatore, il Custode (Avv. Vincenzo Durante), concordemente allo scrivente Esperto/C.T.U., ha fissato il prosieguo delle operazioni per il giorno 04/03/2024 alle ore 11:30.

In detto giorno (04/03/2024) sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Vincenzo Durante n.q. di Custode;

- Sig. (debitore esecutato);

- , n.q. di Curatore Fallimentare;
- (esecutata);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato seguito alle operazioni peritali, visionando l'immobile individuato catastalmente nel Fg. 24, Part.IIIa 1116/1 (Lotto 2 - immobile indipendente - villino P.T.-1°P), sia internamente che esternamente, 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).

Per quanto sopra si rimanda ai verbali di sopralluogo redatti dal Custode (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 21/09/2023, Trib. di Termini Imerese, trascritto il 16/10/2023 ai nn. 50189/38791, è costituito da tre 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. 3 LOTTI** separati ed autonomamente commerciabili e precisamente.

- **LOTTO 1 - Piena proprietà 1/1 su abitazione di tipo civile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 4 (ex particella 1116 subalterno 4) - Catg. A/2 - Consistenza 8 vani.**
- **LOTTO 2 - Piena proprietà 1/1 su abitazione in villini in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 1116 Subalterno 1 - Catg. A/7 - Consistenza 5 vani.**
- **LOTTO 3 - Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.**

N.B.: Si precisa che fanno parte del compendio immobiliare pignorato de quo anche le parti comuni della part.IIIa 531 (in quota parte), individuate catastalmente con i sub. 1 e 2 che rappresentano, rispettivamente, la corte esterna di pertinenza (sub. 1 - b.c.n.c. ai subb. 4-5-7-8-9-10) ed il corpo scala del fabbricato (sub. 2 - b.c.n.c. ai subb. 4-5-8-9).

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato de quo, predisponendo tre 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 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà (1/1) in testa a:

1.

2.

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il diritto reale pignorato è la piena proprietà (quota di 1/1) in testa agli odierni debitori eseguiti giusto atto di compravendita del 24/06/1974 in Notar trascritto il 06/08/1974 ai nn. 23771/19591 da potere di

(ndr terreno individuato nel Fg. 24, con la part.lla 531, su cui di fatto sorge il compendio immobiliare pignorato de quo).

L'immobile pignorato de quo, individuato dallo scrivente come Lotto 3, facente parte del compendio pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 21/09/2023, Trib. di Termini Imerese, trascritto il 16/10/2023 ai nn. 50189/38791, a favore di

(coniugi, odierni debitori eseguiti) risulta costituito da:

- **Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 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 l'immobile pignorato de quo (Lotto 3 - Fg. 24 - Part.lla 531/7) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Suddivisione in lotti

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dell'intero compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene opportuno evidenziare ulteriormente che lo stesso è stato suddiviso in **N. 3 Lotti**, già identificati catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabili.

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

LOTTO 1: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

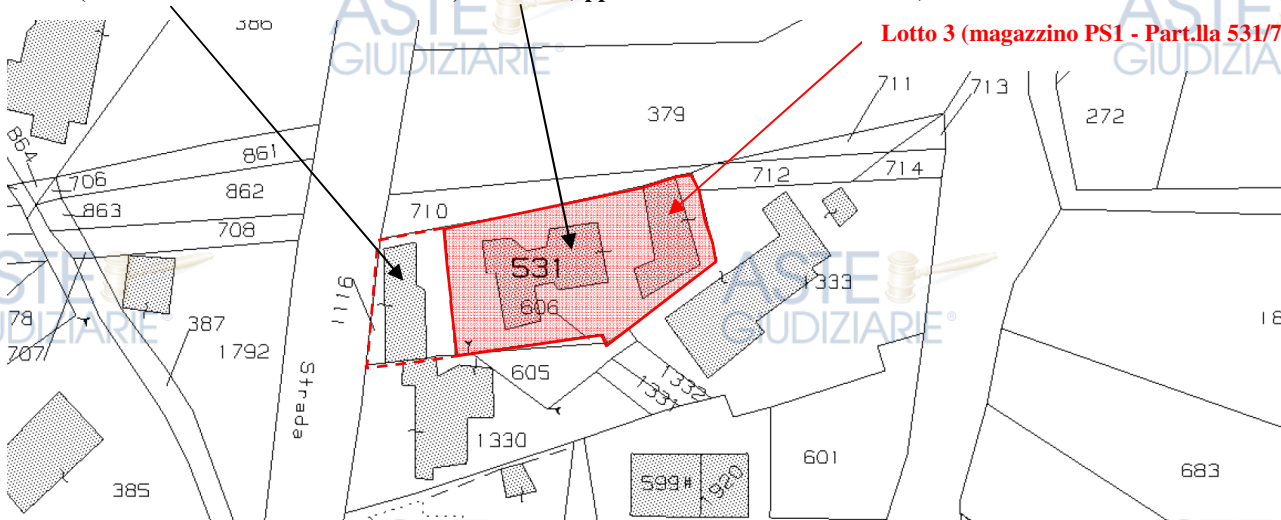
L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc (cfr foto Google Earth con coordinate geografiche del sito). Ricadente in zona esterna e periferica, a circa 1,50 ÷ 2,00 km dal centro abitato, trattasi di un locale destinato a magazzino, posto al piano seminterrato (P.S1), facente parte di un fabbricato a due elevazioni (P.T. e P.S1), ubicato nella porzione più a Est del lotto individuato dalla part.lla 531, dinanzi il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'altro immobile pignorato (appartamento - sub. 4), dallo scrivente individuato come Lotto 1. Vi si accede dal piazzale comune (Sub. 1), a mezzo di una porta che conduce ad una rampa di scale coperte (foto 7), oltre che da un ampio e comodo ingresso posto direttamente a piano seminterrato (foto 1), raggiungibile da una scala esterna che di fatto attraversa le part.lle 710 e 379 (foto 2) di proprietà degli odierni esecutati ma di fatto estranee alla presente procedura.



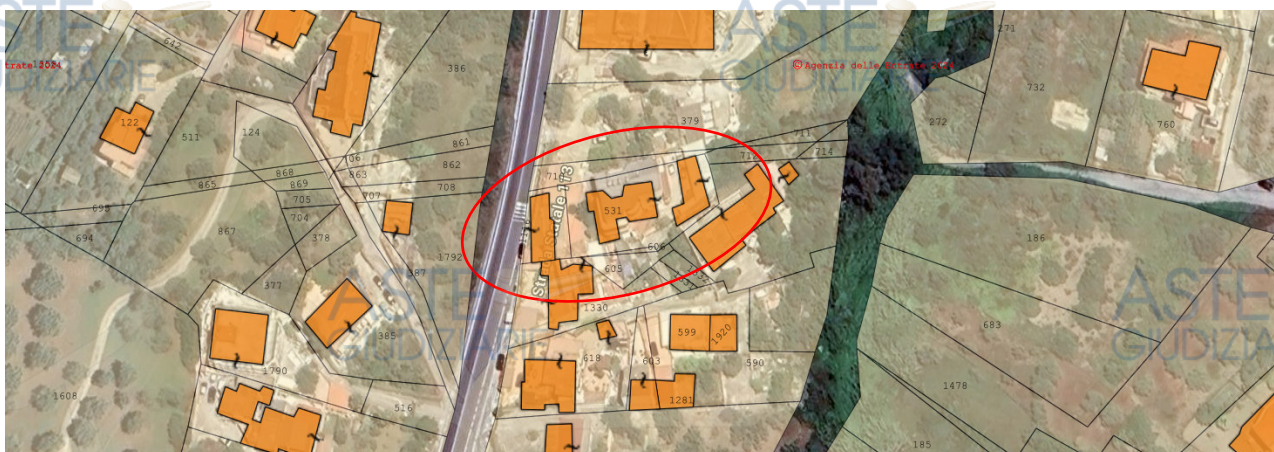
Foto Google Earth - Coord. Geografiche: Lat. 37.972084° Long. 13.724193°

Lotto 2 (Immobile P.T.-1°P. - Part.lla 1116/1) Lotto 1 (appartamento 1°P - Part.lla 531/4)

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



Stralcio foglio di mappa catastale



Sovrapposizione Foto Google Earth e foglio di mappa catastale

Estensione e Consistenza

Tab. Computo superfici

Piano	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale	Altezza h
P.S1	Magazzino	63,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,00 m
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					75,00 mq	

⁽¹⁾ Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ 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%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Il bene non è comodamente divisibile

L'immobile pignorato oggetto della presente (magazzino) trovasi ubicato, come detto, al piano seminterrato di un fabbricato indipendente, sito nel territorio del Comune di Termini Imerese (Pa), C.da Calcasacco snc. Esternamente, l'immobile pignorato (magazzino) si presenta, nel suo complesso, privo di finiture, con i prospetti in massima parte grezzi e privi di intonaco esterno di finitura e di tinteggiatura, con la muratura costituita da blocchi squadrate (conci di tufo) a vista (foto 1). Vi si accede, come detto, dal piazzale esterno



Foto 1

(corte comune - Sub. 1), mediante una rampa di scala in c.a. coperta (foto 7), posta lateralmente al fabbricato

di piano terra (sub. 10), estraneo alla presente procedura. Avente forma trapezoidale, l'immobile de quo si presenta internamente in tutto e per tutto grezzo, privo di finiture, con il pavimento in battuto di cemento, con le pareti e l'intradosso del solaio (soffitto) privi di intonaco, con travetti in c.a. e pignatte a vista (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata). E' altresì privo di qualsiasi dotazione impiantistica, fatta eccezione per l'impianto elettrico, in massima parte fuori traccia e sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

L'immobile pignorato de quo (magazzino P.S1 - Lotto 3), identificato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIIa 531/7, allo stato attuale si presenta in tutto e per tutto grezzo e privo di finiture, sia internamente che esternamente, risultando, nel suo complesso, in **scarse condizioni di conservazione e manutenzione**.

Punto di accesso (foto 1-2) al magazzino sub. 7 posto a P.S1, raggiungibile attraversando le part.IIIe 710 e 379



Foto Google Earth

Pianta P.S1 - rilievo stato attuale dei luoghi



Punto di accesso (foto 7) al magazzino sub. 7 posto a P.S1

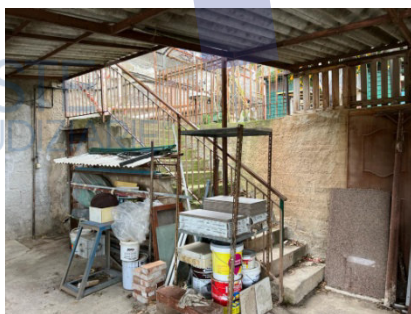


Foto 2



Foto 3

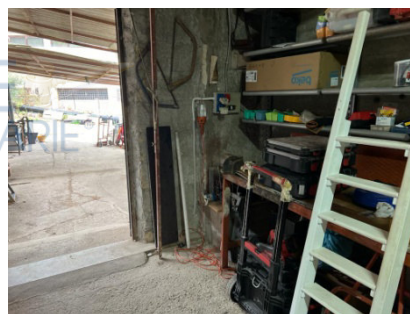


Foto 4

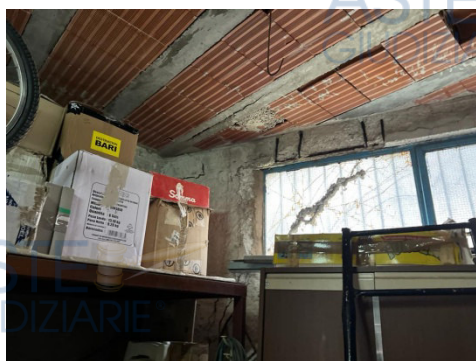


Foto 5



Foto 6

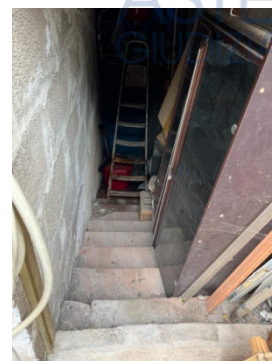


Foto 7

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

L'immobile pignorato oggetto della presente (magazzino P.S1 - Lotto 3), identificato catastalmente nel Fg.

24 - Part.lla 531/7, è costituito, come detto, da un locale di forma trapezoidale, posto a piano seminterrato, sottostante altro immobile (sub. 10) estraneo alla presente procedura. Al riguardo giova evidenziare che, allo stato attuale, il magazzino pignorato gode di fatto di due accessi, uno dalla corte esterna comune (foto 7-8), catastalmente individuata con il sub. 1 (b.c.n.c. ai subb. 4-5-7-8-9-10), ed uno posto direttamente a piano seminterrato (foto 1), raggiungibile da una scala esterna in c.a. (foto 2) che di

Ingresso dalla corte comune (sub. 1) che conduce al P.S1



Foto 8

fatto attraversa le part.lle 710 e 379, di proprietà degli odierni esecutati ma estranee alla presente procedura. Per completezza espositiva lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che accedendo al magazzino da detto percorso, antistante l'ingresso, trovasi collocata una tettoia costituita da una struttura portante in acciaio (scatolari di diversa sezione) e soprastante copertura di pannelli ondulati, verosimilmente di eternit (foto 3), ricadente di fatto sulle particelle 710-379, come detto estranee al presente giudizio.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della presenza di passaggi e/o percorsi interni che di fatto ricadono su particelle estranee al presente procedimento, ma che di fatto interessano gli immobili facenti parte del compendio pignorato de quo, a parere dello scrivente sarebbe opportuno prevedere (in fase di aggiudicazione) la corretta definizione di servitù di passaggio fra tutti gli aventi diritto (come appresso ulteriormente precisato).

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (magazzino P.S1 - Lotto 3) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Pa), in testa a:

- (prop. ½ in regime di comunione dei beni)
- (prop. ½ in regime di comunione dei beni)

Foglio 24 - Particella: 531/7

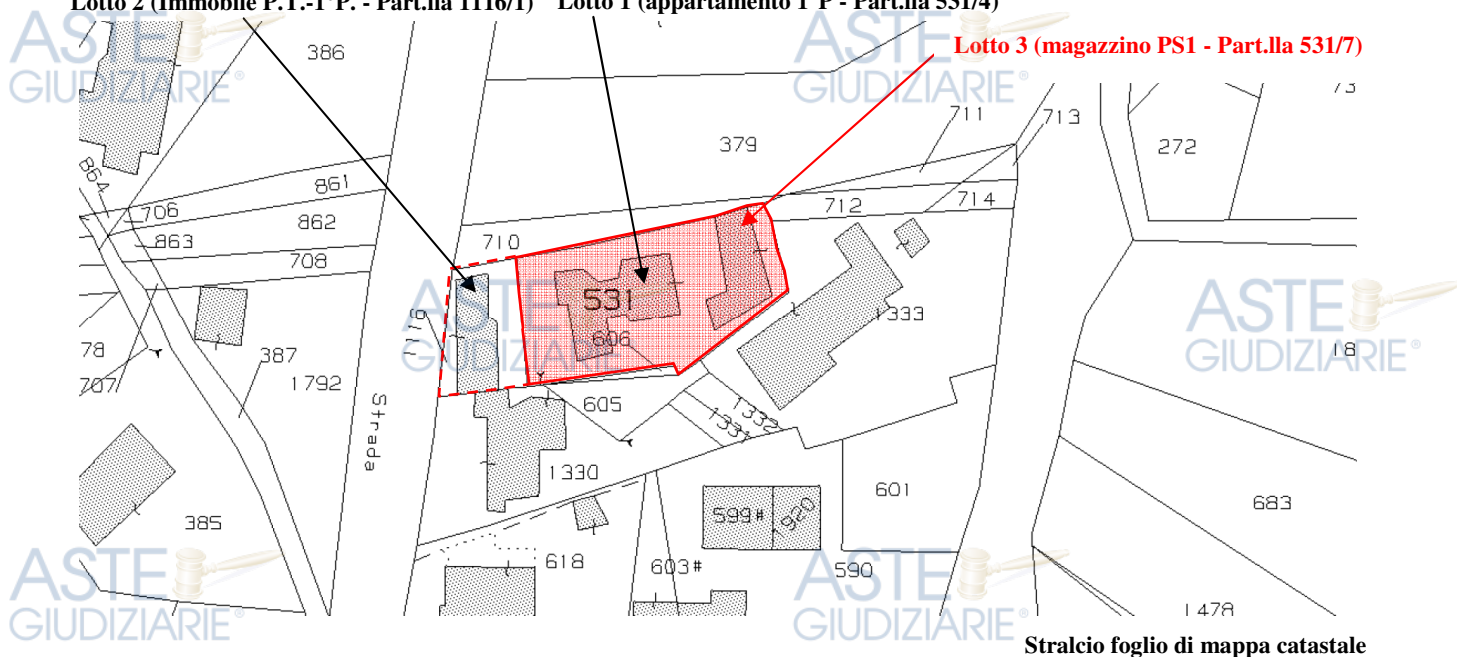
Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI TERMINI IMERESE (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	24	531	7		C/2	4	63 mq	72 mq	130,15	P.S1	

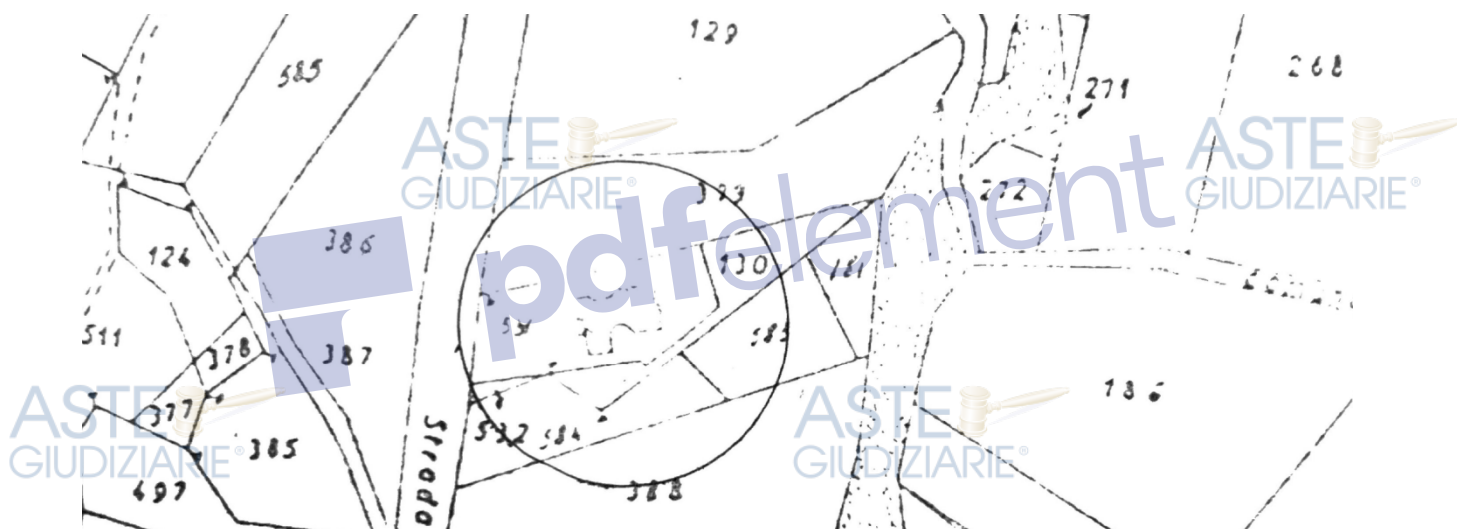
* C/2 -Magazzino - locale deposito

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)



Stralcio foglio di mappa catastale



Stralcio foglio di mappa catastale storico (allegato al progetto reperito c/o U.T.C.)

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 Fig. 24 - Part.lla 531/7 (Lotto 3).

Storia catastale del bene

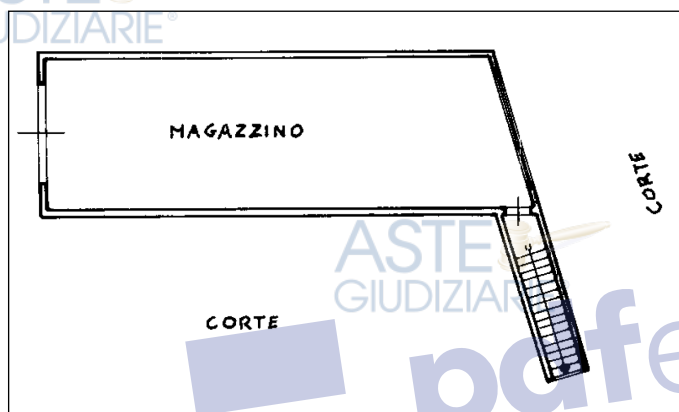
Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, risulta intestato agli odierni debitori esegutati sin dall'impianto meccanografico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 02/06/2000 ad oggi (stato attuale)	Debitori Esegutati	Fig. 24 - Part.lla 531/7 (magazzino P.S1)

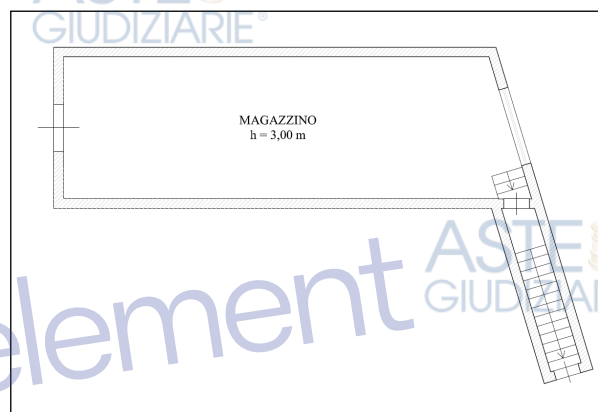
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: SI**
- **Planimetria catastale: SI (data presentazione 02/06/2000)**

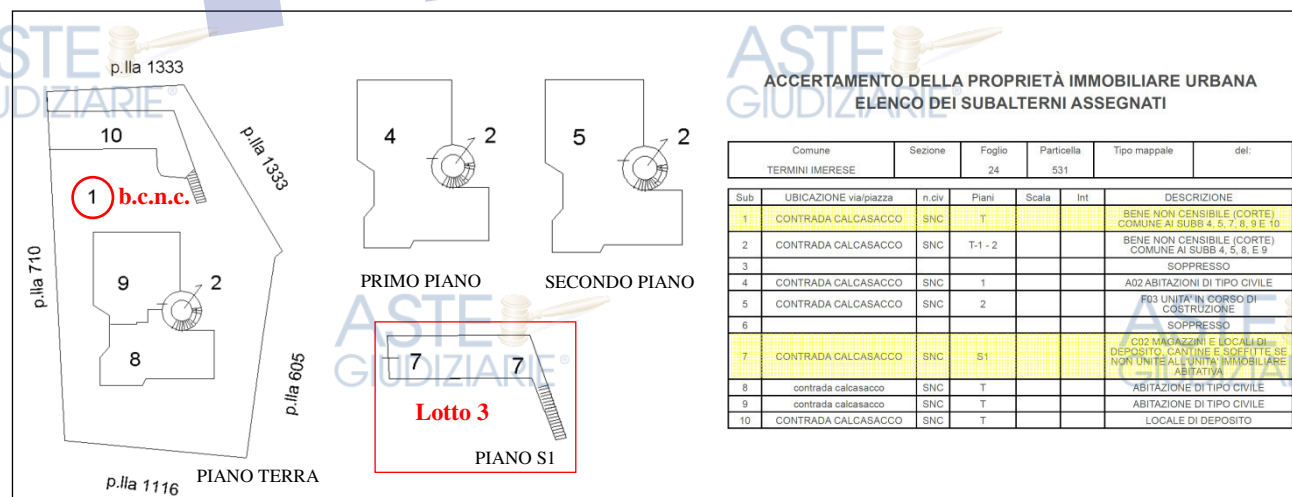
In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa all'immobile pignorato in oggetto (magazzino P.S1 - Lotto 3), individuato catastalmente nel Fg. 24, Part.lla 531/7, di proprietà degli odierni esecutati, rilevando che la stessa **risulta congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto), fatta eccezione per una lieve modifica (di fatto a parere dello scrivente assolutamente trascurabile e/o irrilevante), consistente nel restringimento della porta di accesso (come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente, appresso riportati ed alla presente allegati).



Planimetria catastale (02/06/2000)



Pianta primo piano (rilievo stato attuale dei luoghi)



Elaborato planimetrico del 04/08/2015

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 3) il seguente prospetto sintetico-riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella scheda sinottica (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (1/1) in testa agli odierni debitori esecutati ½ ciascuno.
- L'immobile pignorato oggetto della presente (magazzino) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Termini Imerese (Pa), in C.da Calcasacco snc. Ricadente in zona esterna e periferica, a circa 1,50 ÷ 2,00 km dal centro abitato, trattasi di un immobile destinato a magazzino - locale deposito, posto a piano seminterrato (P.S1).
- E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Pa) nel **Fg. 24 - Part.lla 531/7.**
- Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato in oggetto (magazzino P.S1) **risulta catastalmente conforme** (confrontando la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi non si riscontrano difformità sostanziali).
- L'immobile pignorato de quo (magazzino P.S1) fa parte di un fabbricato pluripiano realizzato, unitamente ad altri corpi di fabbrica, nella metà degli anni 70' (ndr nel 1976) dagli odierni debitori esecutati, sul terreno di proprietà degli stessi, originariamente individuato dalle part.lla 531-379 del foglio 24, **in assenza di qualsiasi autorizzazione, licenza e/o titolo edilizio.** Per il detto fabbricato è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 in data 11/03/1986 prot. N. 1274 - pratica n. 401 per la quale il Comune di Termini Imerese (Pa), in data 29/12/2008 ha disposto il **Diniego di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 489/2008.**
- Esaminato lo stato attuale dei luoghi, sulla scorta della documentazione visionata ed acquisita, alla presente allegata, tenuto conto dei colloqui intercorsi con l'U.T.C. di Termini Imerese (Pa), lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, **NON risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.** Cionondimeno, in considerazione dei motivi del diniego dell'istanza di condono avanzata dal Sig. tenuto conto del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. in data 05/07/1983 prot. N. 2937, a parere dello scrivente l'u.i. pignorata (magazzino P.S1. - Lotto 3) potrebbe rientrare nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente, previa definizione e/o rinnovo dell'istanza di sanatoria (come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 "regolarità edilizia", appresso riportato).
- **Stato attuale dei luoghi: l'immobile pignorato de quo (magazzino P.S1.), allo stato attuale si presenta in tutto e per tutto grezzo e privo di finiture, sia internamente che esternamente, risultando, nel suo complesso, in scarse condizioni di conservazione e manutenzione.**
- **Possesso - uso:** l'immobile pignorato oggetto della presente (magazzino P.S1. - Lotto 3), allo stato attuale risulta utilizzato dagli odierni debitori esecutati (come dagli stessi dichiarato in occasione del sopralluogo svolto).
- **Prezzo base d'asta: € 11.0000,00** (cfr Riepilogo Valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (magazzino P.S1. - Lotto 3), individuato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIa 531/7, risulta oggi intestato a:

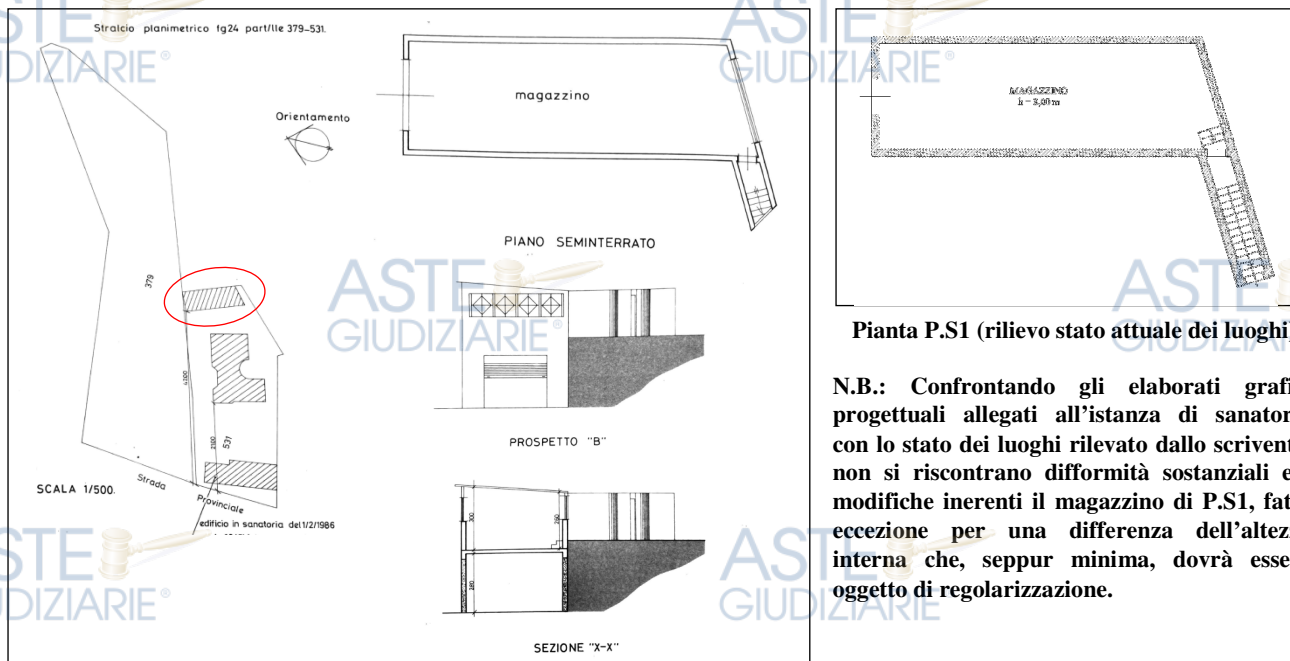
- (prop. ½ in regime di comunione dei beni)
- (prop. ½ in regime di comunione dei beni)

per averlo edificato su terreno (Fg. 24, con la part.IIa 531) di proprietà degli stessi pervenuto in forza di atto di compravendita del 24/06/1974 in Notar trascritto il 06/08/1974 ai nn. 23771/19591 da potere di (cfr atto del 24/06/1974 alla presente allegato).

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

- Epoca di realizzazione dell'immobile: 1976 (nella sua originaria consistenza)
- Pratica Edilizia N. 401
- Permesso di Costruire/Licenza/Concessione Edilizia: NO
- Diniego di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 489/2008.
- Istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 47/85 del 11/03/1986 prot. N 1274
- Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità o S.C.A.: NO

Al fine di rispondere al quesito posto, preliminarmente, lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, precisa di aver effettuato un accesso atti presso l'U.T.C. di Termini Imerese (Pa), finalizzato alla visione e/o acquisizione della documentazione tecnica propedeutica per la verifica della regolarità urbanistica del bene immobile pignorato de quo. Nello specifico, per quanto qui di interesse, previa attenta disamina della copiosa documentazione reperita presso l'U.T.C. e sulla scorta dei relativi colloqui intercorsi, lo scrivente precisa sin da subito che **il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'u.i. pignorata (appartamento di primo piano), nella sua originaria consistenza, è stato realizzato in assenza di qualsiasi titolo autorizzativo** e per lo stesso è stata presentata **istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 in data 11/03/1986 prot. N. 1274 - pratica n. 401**. Successivamente, il Comune di Termini Imerese (Pa), in data 29/12/2008 ha disposto il **Diniego di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 489/2008** (alla presente allegato). Per quanto sopra si riportano gli stralci grafici del progetto allegato all'istanza di sanatoria sopra menzionata, che di fatto comprende l'intero fabbricato (individuato con la lettera A) di cui fa parte l'u.i. pignorata (Fg. 24 - part.IIa 531/4 - Lotto 1), nonché il copro di fabbrica (individuato con la lettera B) di cui fa parte il magazzino pignorato de quo, posto a piano seminterrato (Fg. 24 - part.IIa 531/7 - Lotto 3).



Pianta P.S1 (rilievo stato attuale dei luoghi)

N.B.: Confrontando gli elaborati grafici progettuali allegati all'istanza di sanatoria con lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non si riscontrano difformità sostanziali e/o modifiche inerenti il magazzino di P.S1, fatta eccezione per una differenza dell'altezza interna che, seppur minima, dovrà essere oggetto di regolarizzazione.

Stralci progettuali acquisiti c/o U.T.C.

Esaminato e descritto lo stato attuale dei luoghi, sulla scorta della documentazione visionata ed acquisita c/o l'U.T.C. di Termini Imerese (Pa), lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia ulteriormente che per l'immobile pignorato de quo è stata presentata, come detto, una pratica di sanatoria ai sensi della L.R. N. 47/85, non ultimata e/o definita per la quale è stato successivamente disposto dal Comune di Termini Imerese (Pa) il diniego e pertanto, allo stato attuale, l'immobile in oggetto (magazzino P.S1 - Lotto 3) non risulta regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio. Cionondimeno, da una attenta disamina della pratica edilizia, tenuto conto altresì dei colloqui intercorsi con l'U.T.C. di Termini Imerese (Pa), esaminati i motivi del diniego dell'istanza di condono avanzata dal Sig.

a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. l'u.i. pignorata (magazzino P.S1 - Lotto 3) potrebbe rientrare nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21 e ss.mm.ii), previa definizione e/o rinnovo dell'istanza di sanatoria, mediante la presentazione di un P.D.C.S. (Permesso di Costruire in Sanatoria) e conseguenziale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) parziale, relativa al solo primo piano, il cui costo complessivo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso quantificato).

Precisazioni del C.T.U.

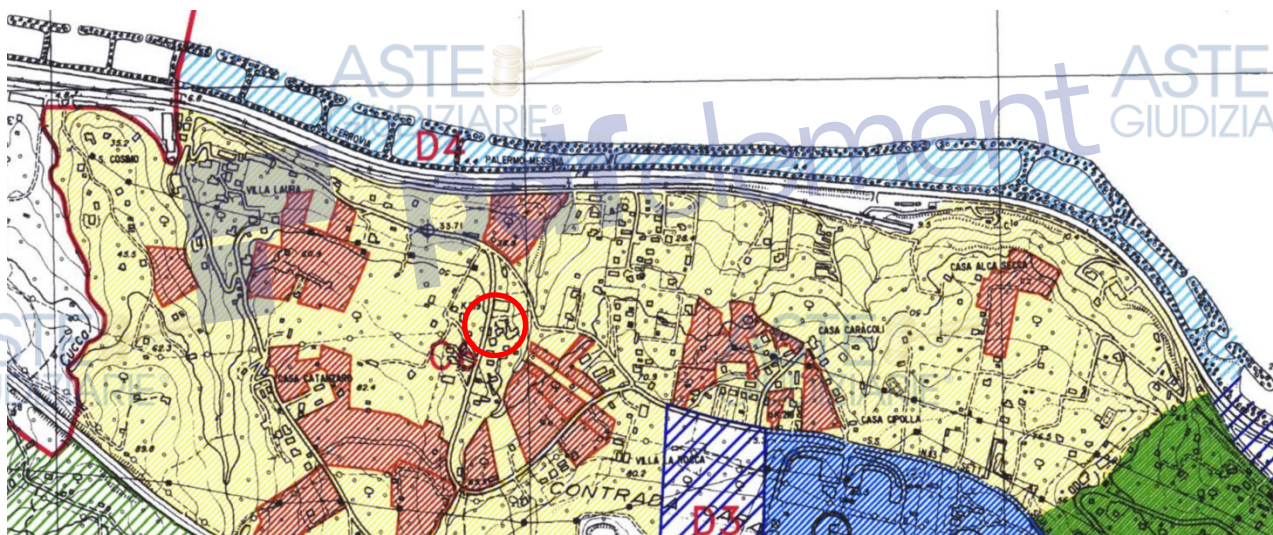
In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, lo scrivente precisa che l'uso del condizionale è d'obbligo stante una oggettiva complessità dettata dalla necessità di definire l'iter di una pratica di fatto mai completata e per la quale è necessario acquisire e/o rinnovare tutti i relativi pareri ostativi ed in particolare il N.O. della Soprintendenza che seppur già rilasciato in data 05/07/1983 prot. N. 2937 necessita di un rinnovo. Ancora, non si può non precisare ulteriormente che, qualsiasi attività di regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio dovrà interessare l'intero compendio immobiliare di cui fa parte l'u.i. pignorata, coinvolgendo quindi tutti i relativi proprietari, di fatto estranei alla presente procedura. Analogamente, nelle

more, si dovrà altresì procedere alla regolarizzazione della difformità (seppur minima) inerente l'altezza interna del magazzino ($h = 2,80$ m indicata nel progetto depositato, contro un'altezza rilevata di $h = 3,00$ m), che per la natura e consistenza dell'immobile in oggetto, non può essere passibile di remissione in pristino senza pregiudicare la stabilità dell'intero fabbricato (trattasi di un piano seminterrato, sottostante ad un immobile di piano terra).

Per quanto sopra, tenuto conto di tutte le oggettive difficoltà rappresentate, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. sarebbe quantomeno auspicabile (prudenzialmente) che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Termini Imerese (Pa), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito alla prospettata definizione dell'iter procedurale - burocratico, propedeutico per la regolarizzazione dell'immobile pignorato de quo, il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Si precisa infine che dall'esame delle pratiche edilizie reperite c/o l'U.T.C. non si evince alcun ordine di demolizione per l'u.i. pignorata (magazzino P.S1 - Lotto 3).

Inquadramento urbanistico



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

ZONE RESIDENZIALI ESTERNE AL CENTRO URBANO

- A** Zona A - Villaurea
- B4** Zona B4 - espansione dell'abitato di TRABIA
- B5** Zona B5 - espansione dell'abitato di CERDA
- C5** Zona C5 - già soggette a P.d. L. a bassa densità
- C6** Zona C6 - residenziale estensiva
- E1** Zona E1 - verde agricolo
- E2** Zona E2 - verde agricolo di tutela idrogeologica
- E3** Zona E3 - verde agricolo irriguo
- E4** Zona E4 - area boscata
- E6** Zona E6 - verde agricolo in ambito archeologico

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE SECONDARIA E TERZIARIA

- D1** Zona D1 - sviluppo industriale soggetta a piani di settore
- D2** Zona D2 - attività artigianali, commerciali, direzionali
- D3** Zona D3 - attività artigianali già soggetta a P.I.P.
- D4** Zona D4 - per la fruizione del mare
- D5** Zona D5 - attrezzature ricettive alberghiere
- D6** Zona D6 - asse agrituristico e per le attrezzature complementari
- D8** Zona D8 - area di impianto attività estrattiva

ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- esistenti progetto**
- E** Servizi elettrici
- Canile Municipale**
- Serbatoio**
- Attrezzature culturali**
- Attrez. socio-assistenziali**
- Attrezzature sportive**
- Parco archeologico di Himera**
- Parco autodromo di Floriopoli**

AREE DI RIASSETTO TERRITORIALE

- Verde di rispetto dell'area industriale**
- Fascia/area di rispetto (battigia, boschi, parchi ed esondazione Diga Risamarina)**
- Zona archeologica**
- Riserva naturale del monte S. Calogero**
- Area di rispetto sorgente Broceto**
- Zona D7 - ambito portuale**

CONFINI

- Limite territoriale comunale**
- Limite della zona definita nella carta 1:2000**

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

L'immobile pignorato oggetto della presente (magazzino P.S1 - Lotto 3), allo stato attuale risulta utilizzato dagli odierni debitori eseguiti (come dagli stessi 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 (magazzino P.S1 - Lotto 3) 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:

- trascrizione nn. 11200/7128 del 22/02/2010 - pignoramento esattoriale del 17/02/2010 emesso da ;
- trascrizione nn. 28119/21586 del 16/07/2015 - sentenza di fallimento del 02/07/2015 Trib. di Termini Imerese (Pa), sez. fallimentare, a favore di massa dei creditori Fallimento;
- iscrizione nn. 26441/8197 del 19/05/2005 nascente da ipoteca legale del 22/04/2005 a favore di ;
- iscrizione nn. 5184/840 del 01/02/2011 nascente da ipoteca legale del 20/12/2010 a favore di contro ;
- iscrizione nn. 50427/6601 del 18/12/2018 nascente da ipoteca in rinnovazione del 25/01/1999 a favore di ;
- iscrizione nn. 30022/2953 del 16/06/2023 nascente da ipoteca giudiziale del 30/12/2022 a favore di
- trascrizione nn. 50189/38791 del 16/10/2023 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 21/09/023 a favore di , gravante sul compendio pignorato de quo.

(cfr certificazione notarile in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la definizione della pratica di sanatoria finalizzata alla regolarizzazione dell'immobile de quo, mediante presentazione di un P.D.C.S., consequenziale D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale, solo se necessario) e S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso 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.): * € **5.000,00**

* Si precisa che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, è comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se dovuta), imprevisti, redazione dell'APE 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 di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti per regolarizzare l'immobile pignorato, degli oneri, delle sanzioni e dei diritti previsti dalla

normativa vigente (se dovuti), nonché delle oggettive difficoltà inerenti la definizione della sanatoria che, come detto, dovrà interessare l'intero fabbricato, coinvolgendo anche i relativi proprietari delle altre u.i. estranee alla presente procedura. Analogamente l'importo di cui sopra, calcolato a corpo forfetariamente ed in quota parte, tiene conto anche della presentazione della S.C.A. con tutti i relativi adempimenti (ad es. dichiarazione di conformità impianti, autorizzazione allo scarico ecc...).

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 (magazzino P.S1 - Lotto 3), identificato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIa 531/7, non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene è di proprietà 1/1 (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 (magazzino P.S1 - Lotto 3), identificato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIa 531/7 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 (magazzino P.S1 - Lotto 3), identificato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIa 531/7, non risulta costituito in condominio.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato de quo (magazzino P.S1 - Lotto 3), identificato catastalmente nel Fg. 24 - Part.IIa 531/7, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Metodo sintetico-comparativo

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

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

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

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

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

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

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

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

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

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

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

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

Valutazione

Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile - Lotto 3	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Magazzino P.S1 Fg. 24 - Part.IIIa 531/7	250 ÷ 500	240 ÷ 345	350,00	0,70	245,00

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 di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2023 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Termini Imerese, con destinazione d'uso analoga (magazzino).

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi, b.c.n.c. ecc...).

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

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

LOTTO 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.

Superficie complessiva pari a 75,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 245,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 18.375,00

A detrarre:

– **oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) € 5.000,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato (in c.t.) € 14.000,00

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

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 3)

LOTTO 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.

Valore di mercato € 14.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 20%* rispetto al valore di mercato - € 2.800,00

Sommano € 11.200,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3 (in c.t.) € 11.000,00

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 3: Piena proprietà 1/1 su immobile in Termini Imerese (Pa) Foglio 24 - Particella 531 Subalterno 7 (ex particella 1116 sub. 1) - Catg. C/2 - Consistenza 63 mq.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 11.000,00

Quota pignorata in testa al Sig. (1/2) € 5.500,00

Quota pignorata in testa alla Sig.ra (1/2) € 5.500,00

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 di piena proprietà (1/1) in testa agli odierni esecutati in quota parte (come sopra riportato)

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 a ciascuno debitore esecutato (come sopra dettagliatamente riportato).

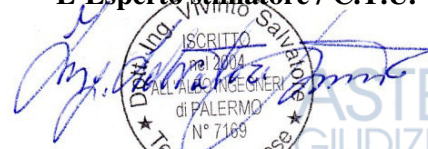
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

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 12/04/2024

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.