

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 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)

- 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

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

SOMMARIO

LOTTO A (di cui ai punti 9 e 12 dell'atto di pignoramento del 10/01/2024 - E.I. N. 05/2024):	1
Fabbricato urbano sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Scopari nn. 13/15 - Fg. MU - Part.IIa 3217 sub. 5 (P.T. - Catg. C/2) e sub. 6 (1° e 2°P. - Catg. A/2).	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 A: Fabbricato urbano sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Scopari nn. 13/15 - Fg. MU - Part.IIa 3217 sub. 5 (P.T. - Catg. C/2) e sub. 6 (1° e 2°P. - Catg. A/2)	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
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	11
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	12
Storia catastale del bene	12
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	12
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	13
Prospetto sintetico	13
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	14
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	14
Precisazioni del C.T.U.	16
Inquadramento urbanistico	16
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	17
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	17
Elenco formalità pregiudizievoli	17
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:	17

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	18
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	18
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	18
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	18
Estimo: criteri e metodi di stima	18
Metodo sintetico-comparativo	20
Calcolo superficie commerciale	20
Valutazione	21
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto A)	22
RIEPILOGO QUOTE:	22
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	23
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.	23
ALLEGATI C.T.U.	1
1. Verbali di sopralluogo redatti dal Custode;	
2. Copia titolo di proprietà - provenienza;	
3. Documentazione progettuale varia e copie di progetto relative al compendio pignorato de quo;	
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).	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 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 A), ha destinazione abitativa (limitatamente al sub. 6) ma allo stato attuale trattasi di un fabbricato in tutto e per tutto grezzo, sia internamente che esternamente (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 iti 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 Agostino Grimaldi di Caccamo, 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

quod si appartiene al Sig. , nato a Termini Imerese il 21/02/1958, in forza dell'atto di compravendita del 22/02/1984 in Notar di Caccamo, da potere dei coniugi (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 quod 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 quod si appartiene alla Sig.ra in forza dell'atto di compravendita del 22/01/1985 in Notar di Caccamo, rep. n. 10155, racc. n. 4802, da potere dei coniugi e (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.IIIa 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.IIIe 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 A: 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)

di cui ai punti 9 e 12 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.

n), il 06/09/1941

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 07/10/1991 in Notar di Termini Imerese (Pa), rep. n. 21857, racc. n. 8018, trascritto il 24/10/1991 al n. 35335 da potere di .

Il compendio immobiliare pignorato de quo, individuato dallo scrivente come Lotto A, 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) 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).**

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 A - Fg. MU - Part.Illa 3217/5-6) **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 A: 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)

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Scopari nn. 13/15. Posto nella parte bassa e storica del centro abitato imerese (cd. Termini Bassa), trattasi di un fabbricato urbano di antico impianto (nella sua originaria consistenza), successivamente ristrutturato, previo intervento di demolizione, attualmente allo stato grezzo (ndr i lavori non sono stati mai completati,

come appresso ulteriormente precisato). Con accesso diretto sia dalla Via Scopari che dalla retrostante e parallela Via Tantillo, entrambe perpendicolari alla rinomata Via dei Bagni, più comunemente nota come "Strada Verdura" (in passato centro nevralgico delle attività commerciali della zona, con presenza di numerosi negozi e botteghe), trattasi di un fabbricato urbano pluripiano costituito da tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano), come detto, in tutto e per tutto grezzo e privo di finiture, sia internamente che esternamente (cfr stralcio foglio di mappa catastale appresso riportato con indicati i confini).

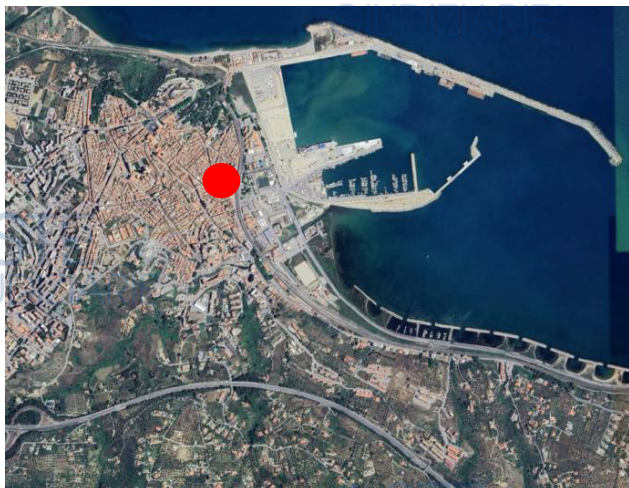


Foto Google Earth - Coord. Geografiche: Lat. 37.984640° Long. 13.699330°



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.T.	Magazzino - Sub. 5	95,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	3,00 m
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					115,00 mq	
1°P.	Appartamento - Sub. 6	95,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,90 m
	Sup. esterna (balconi)	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	
2°P	Appartamento - Sub. 6	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,40÷3,00 m
	Sup. esterna (terrazze)	30,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	
			5,00 mq	0,10	0,50 mq	
Sommano					183,25 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					180,00 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 (fabbricato urbano) trovasi ubicato, come detto, nella parte bassa dell'abitato imerese (Termini Bassa), tra la Via Tantillo e la Via Scopari. **Trattasi, come detto, di un fabbricato pluripiano a tre elevazioni f.t. (piano terra, primo e secondo piano), attualmente privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, risultando in tutto e per tutto grezzo (cfr foto allegate).**



Foto 1 (Via Scopari)

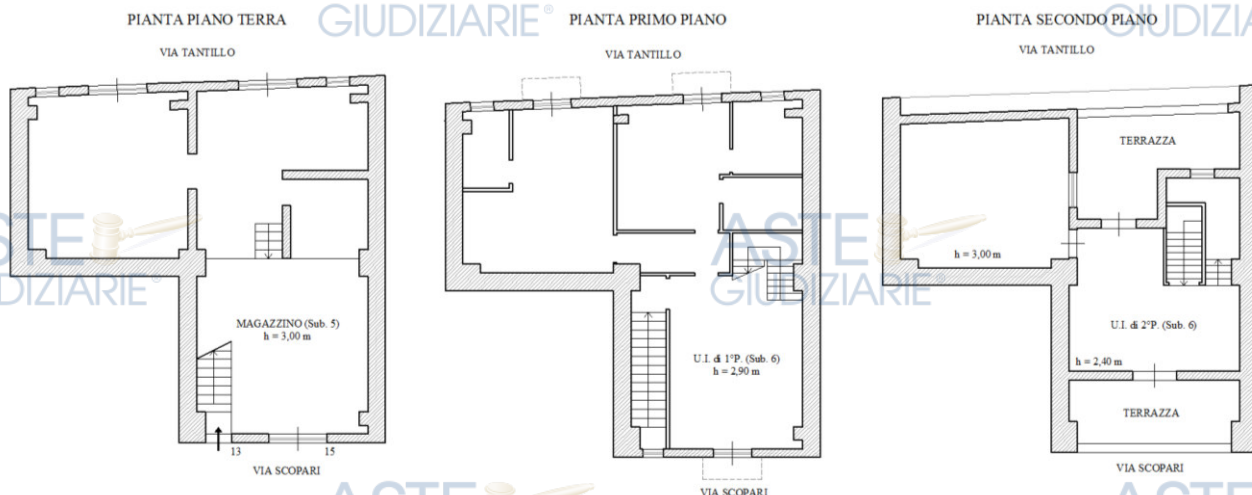


Foto 2 (Via Scopari)



Foto 3 (Via Scopari)

Nella sua originaria consistenza il fabbricato de quo (di antico impianto) si presentava con una struttura portante in muratura, successivamente parzialmente demolita ed integrata con una struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri secondo il classico schema cd “a maglie chiuse”, con solaio di interpiano in latero cemento e muratura esterna (tompagni) in blocchi squadri di tipo misto. Detti interventi, realizzati intorno alla prima metà degli anni 90’ risultano a tutt’oggi incompleti e mai ultimati (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).



N.B.: Si precisa che in occasione del sopralluogo svolto in data 23/09/2024, lo scrivente Stimatore/C.T.U., unitamente ai presenti, ha effettuato l’accesso all’interno dell’immobile de quo, le cui chiavi trovansi in possesso dell’Avv. (n.q. di Curatore per la procedura fallimentare n. 11/2015). Per completezza espositiva lo scrivente precisa ulteriormente che in detto giorno, stante l’attuale consistenza del fabbricato de quo (in tutto e per tutto grezzo, con presenza copiosa di guano di piccione), sono stati eseguiti rilievi sommari dello stesso, mediante l’ausilio della documentazione progettuale già acquisita-reperita, ottenendo una restituzione grafica fedele e soddisfacente in relazione ai motivi del presente procedimento (stima immobiliare).



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

L'accesso dalla Via Scopari avviene da un varco attualmente chiuso da un pannello di lamiera alla buona (foto 1) da dove ci si immette all'interno del locale catastalmente individuato come magazzino (sub. 5), costituito da tre ambienti comunicanti, con ivi ubicata la scala che conduce ai piani soprastanti (1°P. e 2°P.) catastalmente individuati come appartamento (sub. 6). Come accertato in fase di sopralluogo, il fabbricato de quo si presenta internamente **in tutto e per tutto grezzo**, privo di qualsiasi finitura, con il pavimento in battuto cementizio, privo di qualsiasi rivestimento. Le pareti sono prive di intonaco di finitura, in massima parte solo traversate, con il primo strato di rinzafo. Il soffitto (intradosso del solaio) si presenta in massima parte grezzo, con gli elementi strutturali a vista (travetti), in parte interessato dal cd. fenomeno dello sfondellamento del solaio, con porzioni già distaccate e/o collabenti. Il fabbricato si presenta privo di qualsiasi dotazione impiantistica (impianto elettrico, idrico, scarico ecc...). Si segnala infine la totale assenza dei balconi esterni, dei quali risultano solo gli elementi metallici di supporto (staffe - profilati) che fuoriescono dalla muratura (foto 9).

L'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano pluripiano), costituito da un magazzino a P.T. (Sub. 5) ed un appartamento a 1°P. e 2°P (Sub. 6), identificato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, allo stato attuale si presenta, in tutto e per tutto grezzo, sia internamente che esternamente, con i lavori edili di fatto iniziati e mai completati, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, sia per quanto riguarda tutte le opere murarie, sia per le dotazioni impiantistiche (tutte da realizzare).

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

- (prop. 1/1 in regime di comunione dei beni)

Foglio 24 - Particella: 531/4

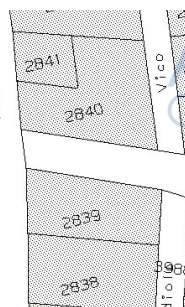
Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI TERMINI IMERESE (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	MU	3217	5		C/2	4	98 mq	111 mq	202,45	P.T.	
			6		A/2	3	7 vani	148 mq	379,60	1° e 2°P.	

* C/2: Magazzino - Locale deposito A/2: Abitazioni di tipo civile



Stralcio foglio di mappa catastale



Stralcio foglio di mappa allegato al prog. 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 Fg. MU - Part.IIa 3217/5-6 (Lotto A).

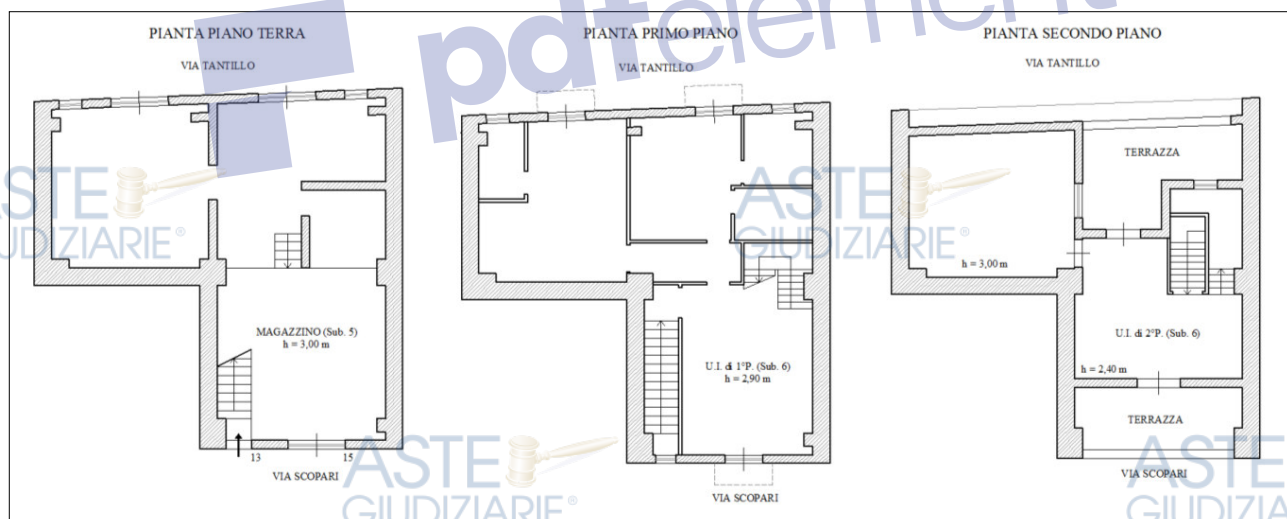
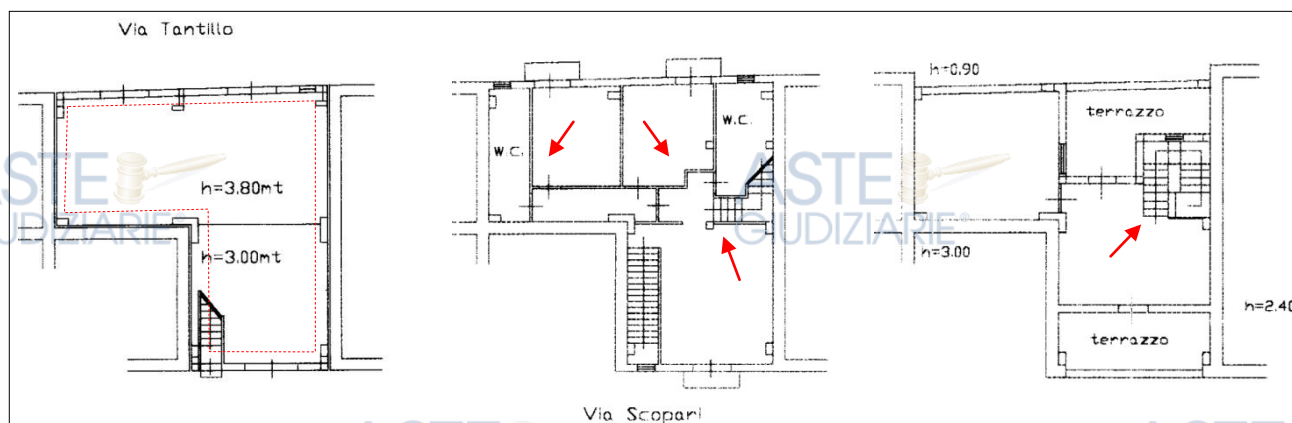
Storia catastale del bene

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 04/04/2000 ad oggi (stato attuale)	Debitori Esecutati	Fg. MU - Part.IIa 3217/5-6 Lotto A

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Planimetria catastale: SI (data presentazione 04/04/2000)**

**Rilevato stato attuale dei luoghi****Planimetria catastale (04/04/2000)**

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 (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.lla 3217/5-6, di proprietà degli odierni esecutati, rilevando che la stessa **NON risulta congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Infatti, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi (sopra riportati ed alla presente allegati), emergono tutta una serie di difformità, consistenti, essenzialmente, in una diversa distribuzione degli ambienti interni, in seguito agli interventi di ristrutturazione, come detto, iniziati e mai completati, per i quali sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale, mediante presentazione del D.O.C.F.A., previa regolarizzazione urbanistica - edilizia (come appreso ulteriormente precisato e descritto in risposta al paragrafo 6 "verifica regolarità urbanistica").

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

- Il diritto reale pignorato è la quota di proprietà di 1/2 in testa alla debitrice esecutata.
- L'immobile pignorato oggetto della presente (fabbricato urbano) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Scopari nn. 13/15, nella parte bassa e storica del centro abitato imerese (cd. Termini Bassa).
- E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Pa) nel **Fg. MU - Part.lla 3217/5-6**.
- Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato in oggetto (fabbricato urbano - Lotto A) **NON risulta catastalmente conforme** a causa di tutta una serie di difformità, sinteticamente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni (cfr confronto elaborati grafici sopra riportati ed alla presente allegati).
- L'immobile pignorato (fabbricato urbano - Lotto A) è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, in epoca antecedente al 1942. Successivamente, sono stati realizzati degli interventi di manutenzione straordinaria in difformità al titolo edilizio rilasciato (C.E. N. 35 del 11/06/1992) per i quali il Sig. , in data 28/02/1995, ha presentato istanza di sanatoria (per gli abusi commessi), cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 82 del 06/12/2004** ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 con tutte le relative prescrizioni (alla presente allegata).
- Esaminato e descritto lo stato attuale dei luoghi, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che l'immobile pignorato de quo (Lotto A), allo stato attuale, **NON risulta regolare sotto il profilo urbanistico -**

edilizio, a causa di tutta una serie di difformità (sostanzialmente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni) rispetto a quanto previsto con il titolo autorizzativo rilasciato (C.E.S. n. 82/2004), con la conseguenziale mancata ottemperanza alle prescrizioni ivi riportate. Cionondimeno, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. il fabbricato pignorato de quo (Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, 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, L.R. n. 27/24 e ss.mm.ii), mediante la presentazione di un P.D.C.S. (Permesso di Costruire in Sanatoria), finalizzato alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.) e conseguenziale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), il cui costo complessivo, a carico dell'aggiudicatario, sarà detratto dal prezzo base d'asta (come appresso quantificato).

- **Stato attuale dei luoghi: l'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano) si presenta in tutto e per tutto grezzo e privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente.**
- **Possesso - uso:** L'immobile pignorato oggetto della presente (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, allo stato trovasi nel possesso della Curatela Fallimentare che ne detiene le chiavi (cfr verbale di sopralluogo).
- **Prezzo base d'asta: € 38.0000,00** (cfr Riepilogo Valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, risulta oggi intestato a:

- **(prop. 1/1 in regime di comunione dei beni)**
nato a Termini Imerese (Pa), il 15/01/1939

in forza dell'atto di compravendita del 07/10/1991 in Notar di Termini Imerese (Pa), rep. n. 21857, racc. n. 8018, trascritto il 24/10/1991 al n. 35335 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.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: 1942 (nella sua originaria consistenza)**
- **Concessione Edilizia N. 35 del 11/06/1992**
- **Domanda di sanatoria del 28/02/1995 prot. n. 3151**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 82 del 06/12/2004 (Pratica 626 del 2004)**
- **Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità o S.C.A.: NO**

Al fine di rispondere al quesito posto, preliminarmente, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, precisa di aver acquisito la documentazione progettuale, propedeutica per la verifica della regolarità urbanistica del bene immobile pignorato de quo (Lotto A). Nello specifico, per quanto qui di interesse, previa attenta disamina della documentazione reperita, lo scrivente precisa sin da

subito che il fabbricato urbano pluripiano pignorato (Lotto A) è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, in epoca antecedente al 1942. Successivamente, in forza della Concessione Edilizia N. 35 del 11/06/1992 rilasciata dal Comune di Termini Imerese, sono stati realizzati degli interventi di manutenzione straordinaria, che hanno interessato l'intero involucro edilizio, sia internamente che esternamente, mediante demolizione parziale dell'originario fabbricato. Cionondimeno, in seguito ad accertate difformità rispetto al progetto originario, il proprietario (Sig. , in data 28/02/1995 ha presentato istanza di sanatoria (per gli abusi commessi), per la quale il Comune di Termini Imerese ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 82 del 06/12/2004** ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 con tutte le relative prescrizioni (alla presente allegata).



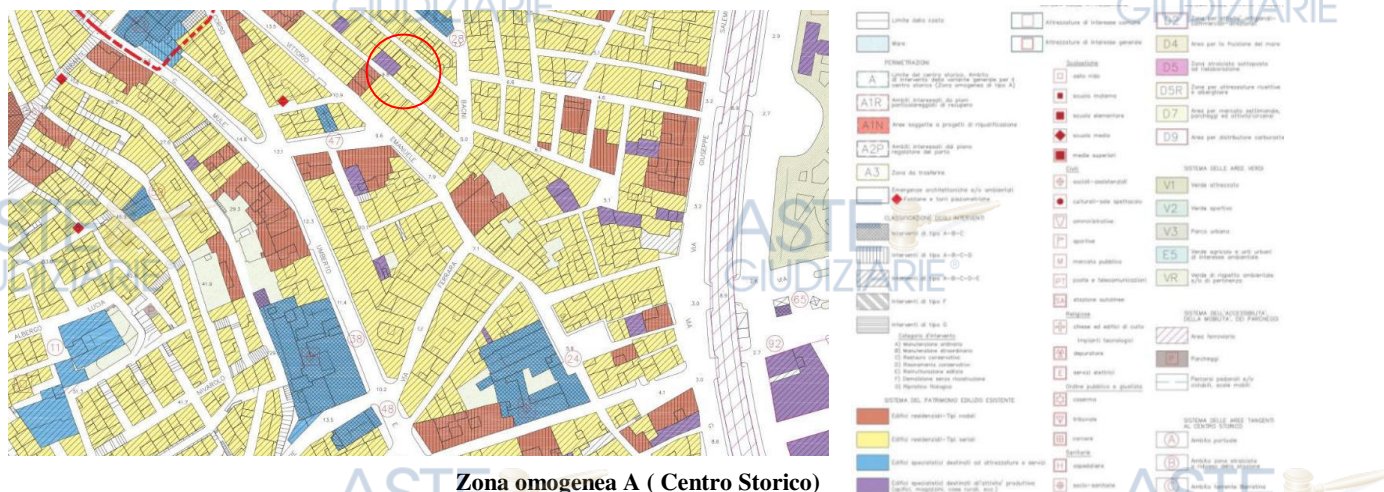
Esaminato e descritto lo stato attuale dei luoghi, sulla scorta della documentazione progettuale reperita-acquisita, lo scrivente Esperto/C.T.U. evidenzia che l'immobile pignorato de quo (Lotto A), allo stato attuale, **NON risulta regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio**, a causa di tutta una serie di difformità (sostanzialmente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni) rispetto a quanto previsto con il titolo autorizzativo rilasciato (C.E.S. n. 82/2004), con la conseguenziale mancata ottemperanza alle prescrizioni ivi riportate. Cionondimeno, da una attenta disamina della pratica edilizia, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. il fabbricato pignorato de quo (Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.lla 3217/5-6, 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, L.R. n. 27/24 e ss.mm.ii), mediante la presentazione di un P.D.C.S. (Permesso di Costruire in Sanatoria), finalizzato alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.) e conseguenziale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), 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 mai completata e per la quale è necessario (a parere dello scrivente) acquisire e/o rinnovare i relativi pareri ed in particolare il N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. che seppur già rilasciato necessita (prudenzialmente) di un rinnovo. Per quanto sopra, tenuto conto di tutte le oggettive difficoltà rappresentate, a parere dello scrivente Esperto Stimatore/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 dagli accertamenti eseguiti, allo stato attuale, non si evince alcun ordine di demolizione per il fabbricato pignorato de quo (Lotto A).

Inquadramento urbanistico



Zona omogenea A (Centro Storico)

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

L'immobile pignorato oggetto della presente (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.Illa 3217/5-6, allo stato trovandosi nel possesso della Curatela Fallimentare che ne detiene le chiavi (cfr verbale di sopralluogo).

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 (appartamento 1°P. - Lotto 1) 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 ;
- ipoteca legale n. 8197 del 19/05/2005 a favore di contro ;
- 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 , contro e ;
- 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
- 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 la definizione della pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione dell'immobile de quo, mediante presentazione di un P.D.C.S., consequenziale D.O.C.F.A. 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. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/24 e ss.mm.ii). Per quanto sopra esposto, esaminato lo stato attuale dei luoghi, alla luce di tutte le oggettive difficoltà che di fatto non consentono (allo stato attuale) una quantificazione puntuale e/o analitica delle

spese da sostenere per la definizione della pratica edilizia, a parere dello scrivente (prudenzialmente) risulta congruo considerare una **decurtazione pari al 30% rispetto al valore di stima** (appresso calcolato)

N.B.: Si precisa che la decurtazione sopra stimata in termini percentuali (30%) rispetto al valore di stima, è comprensiva delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se dovuta), imprevisti, redazione dell'APE ecc..., per un importo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) che 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, nonché dei costi della presentazione della S.C.A. con tutti i relativi adempimenti (ad es. dichiarazione di conformità impianti, autorizzazione allo scarico ecc...). Per quanto sopra, va da se che la percentuale di decurtazione stimata potrebbe subire variazioni (sia in eccesso che in difetto), in relazione alle effettive quantificazioni da parte degli uffici preposti (oggi non determinabili analiticamente) per la definizione dell'istruttoria della pratica edilizia.

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 (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, 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 (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, 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 (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, non risulta costituito in condominio.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato de quo (fabbricato urbano - Lotto A), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIIa 3217/5-6, 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 - Lotto A	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.T. Fg. MU - Part.lla 3217/5	250 ÷ 500	350 ÷ 560	250,00	0,50	125,00
Appartamento 1°P. e 2°P. Fg. MU - Part.lla 3217/6	500 ÷ 1.000	780 ÷ 1.150	600,00	0,50	300,00

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 2024 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Termini Imerese, con destinazione d'uso analoga (residenziale e commerciale/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 (trattasi di immobile in tutto e per tutto grezzo). 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 A: Fabbricato urbano sito nel Comune di Termini Imerese (Pa), in Via Scopari nn. 13/15 - Fg. MU - Part.lla 3217 sub. 5 (P.T. - Catg. C/2) e sub. 6 (1° e 2°P. - Catg. A/2)

- Magazzino a P.T. (Sub. 5): Superficie commerciale pari a 115,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 125,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 14.375,00

• Appartamento a 1° e 2°P. (Sub. 6): Superficie commerciale pari a 180,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 300,00/mq è suscettibile del probabile valore di	€	54.000,00
Sommano	€	68.375,00

A detrarre:

– oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8)		
30% di € 68.375,00 =	€	20.512,50
Sommano	€	47.862,50

Valore di mercato dell'immobile pignorato Lotto A (in c.t.) € 48.000,00

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 A)

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

Valore di mercato € 48.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 20%* rispetto al valore di mercato	€	9.600,00
Sommano	€	38.400,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO A (in c.t.) € 38.000,00

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

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 38.000,00

Quota pignorata in testa alla Sig.ra Tumminello Rosalia (1/2) € 19.000,00

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

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

Il diritto sul bene è la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ 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.