

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.

Arch. SIMONE ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°186/2024 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Luglio 2025



Simone Antoci
architetto

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA.....	4
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI	5
LOTTO 1.....	8
<i>Descrizione</i>	9
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	9
<i>Titolarità</i>	10
<i>Confini</i>	10
<i>Consistenza</i>	11
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	12
<i>Dati Catastali</i>	15
<i>Stato conservativo</i>	16
<i>Parti Comuni</i>	17
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	17
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	17
<i>Stato di occupazione</i>	20
<i>Provenienze Ventennali</i>	20
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	22
<i>Normativa urbanistica</i>	29
<i>Regolarità edilizia</i>	31
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	33
STIMA DEL LOTTO 1.....	34
LOTTO 2.....	37
<i>Descrizione</i>	38
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	38
<i>Titolarità</i>	39
<i>Confini</i>	39
<i>Consistenza</i>	40
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	41
<i>Dati Catastali</i>	44
<i>Stato conservativo</i>	46
<i>Parti Comuni</i>	46
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	46
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	46
<i>Stato di occupazione</i>	49

<i>Provenienze Ventennali</i>	49
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	51
<i>Normativa urbanistica</i>	58
<i>Regolarità edilizia</i>	60
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	61
STIMA DEL LOTTO 2	63
LOTTO 3	66
<i>Descrizione</i>	67
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	67
<i>Titolarità</i>	68
<i>Confini</i>	68
<i>Consistenza</i>	69
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	70
<i>Dati Catastali</i>	73
<i>Stato conservativo</i>	75
<i>Parti Comuni</i>	75
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	75
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	75
<i>Stato di occupazione</i>	77
<i>Provenienze Ventennali</i>	78
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	80
<i>Normativa urbanistica</i>	87
<i>Regolarità edilizia</i>	89
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	90
STIMA DEL LOTTO 3	92
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	95
<i>Lotto 1</i>	95
<i>Lotto 2</i>	95
<i>Lotto 3</i>	95
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2024 DEL R.G.E.	96
<i>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 6.119,80</i>	96
<i>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.060,65</i>	96
<i>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.060,65</i>	97

Con Provvedimento del 04/01/2025, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. 347 1895537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1;
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1.



CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di pignoramento, considerata la limitata appetibilità sul mercato degli stessi che potrebbe riguardare solo un numero limitato di acquirenti (probabilmente i residenti all'interno del condominio o dei condomini limitrofi), lo scrivente ha provveduto, per una maggiore appetibilità sul mercato pur nei suoi limiti, alla formazione di tre lotti distinti e separati:

– Lotto n°1:

- *Bene n°1* - Magazzino/cantina, al catasto censito ed identificato al Fg. 14, P.Illa 5605, Sub. 26 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 6°cl., consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq e rendita di € 14,20, sito a Bagheria in Via Giovanni Boccaccio n°4 e distribuito interamente al primo piano interrato con accesso carrabile dall'area di autorimessa collettiva (civ. 4/a) e pedonale dal vano scala condominiale (civ. 4);

– Lotto n°2:

- *Bene n°2* - Magazzino/cantina, al catasto censito ed identificato al Fg. 14, P.Illa 5605, Sub. 31 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 6°cl., consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq e rendita di € 7,75, sito a Bagheria in Via Giovanni Boccaccio n°4 e distribuito interamente al primo piano interrato con accesso carrabile dall'area parcheggio di autorimessa collettiva (civ. 4/a) e pedonale dal vano scala condominiale (civ. 4);

– Lotto n°3:

- *Bene n°3* - Magazzino/cantina, al catasto censito ed identificato al Fg. 14, P.Illa 5605, Sub. 32 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 6°cl., consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq e rendita di € 7,75, sito a Bagheria in Via Giovanni Boccaccio n°4 e distribuito interamente al primo piano interrato con accesso carrabile dall'area di autorimessa collettiva (civ. 4/a) e pedonale dal vano scala condominiale (civ. 4).

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere *diretta o sintetica* (comparativa) oppure *indiretta o analitica* (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di

tecnicisti ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di *fonti dirette* (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e *fonti indirette* (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.

Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo *monoparametrico*, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo *comparativo multiparametrico*, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il *metodo MCA* (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (*Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.*) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;

- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. *Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008*) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (*modello additivo*) o dal prodotto (*modello moltiplicativo*) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.

Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq);

Cm = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.



LOTTO 1



8 di 97



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1

DESCRIZIONE

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/06/2025.

Custode delle chiavi: Occupante bene n°3.

In seguito all'accesso forzoso del 20/06/2025, lo scrivente di concerto con il Custode Nominato rinvenivano la presenza di oggetti, scatole, valigie e altro materiale stipato e conservato, segno evidente dell'occupazione delle stesse. Contattati gli occupanti, rappresentavano che non erano in possesso di alcun titolo per occupare gli immobili oggetto di procedura e che erano disposti a sgombrare la cantina. Per tale motivo venivano lasciate le nuove chiavi del Bene n°1 al Sig. **** Omissis ****, occupante del Bene n°3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da modulo di verifica depositato in data 19/02/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento il Custode Giudiziario nominato depositava l'esito negativo della completezza della documentazione presentata dai creditori.

Infatti, dall'analisi della relazione notarile, degli atti di provenienza e della documentazione ipocatastale reperita dallo scrivente risultava che la certificazione notarile, in riferimento all'immobile oggetto di analisi, in relazione alla continuità del dominio risulta completa. Tuttavia non risulta completa l'analisi delle formalità nel ventennio considerato. La relazione notarile infatti riporta solo le formalità del solo bene oggetto di pignoramento, costituito e realizzato al catasto il 01/06/2012, senza riportare le formalità dei beni che hanno generato il bene oggetto di pignoramento. **La certificazione notarile risultava quindi INCOMPLETA in quanto I CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI NON SI ESTENDONO FINO AL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE.**

Con provvedimento del 03/03/2025 il G.Es. assegnava il termine di 45 gg al creditore procedente per provvedere all'integrazione della documentazione ipotecaria in atti in quanto carente ai fini della ricostruzione ventennale delle formalità.

In data 31/03/2025 il creditore procedente depositava una Relazione Notarile Integrativa e l'Estratto di Mappa Catastale aggiornato al 27/03/2025.



Tuttavia, come riportato nella Relazione Periodica Sintetica depositata dal Custode Giudiziario nominato in data 19/05/2025 (in cui veniva richiesta l'autorizzazione all'accesso forzoso, stante l'irreperibilità del debitore), l'integrazione depositata continua a non coprire *"il ventennio per tutte le particelle nello stato precedente allo stato attuale, in quanto il creditore procedente si limita soltanto ad analizzare le formalità del bene oggetto di pignoramento senza coprire il ventennio delle particelle che hanno generato le ultime. Troviamo per esempio nel sub 26 che l'analisi si limita alle formalità sino al 1° giugno 2012 anno di generazione del sub, cosa che dunque non fa coprire il ventennio, tanto è vero che troviamo solo l'annotazione del pignoramento e non del titolo che lo ha generato. Stessa cosa si verifica per i sub 31 e 32. Pertanto, appare necessario che la ricerca delle formalità per coprire il ventennio arrivi alle particelle 5536 che deriva dalla particella 27, alla particella 5542 che deriva dalla particella 814 e alla particella 5539 che deriva dalla particella 1455"*.

In data 03/06/2025 questo Spett.le Tribunale autorizzava l'accesso forzoso nei beni oggetto di pignoramento, come richiesto dal Custode Giudiziario nominato e in data 05/06/2025 emetteva visto alla Relazione Periodica Sintetica depositata.

Tale controllo è stato effettuato, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

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

– **** Omissis ****

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

– **** Omissis ****

CONFINI

La particella 5605 in cui è stato edificato l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato confina:

- a nord con la p.lla 2562 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, vigneto);
- a est le p.lle 5535, 5538, 5541 su cui insiste la strada pubblica Via Giovanni Boccaccio;
- a sud con la p.lla 3395 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°6 subalterni di tipologia abitativa e di deposito);
- a ovest con le p.lle 5675 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°6 subalterni di tipologia abitativa e commerciale), 488 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, orto irriguo), 4710 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°4 subalterni di tipologia abitativa e di deposito), 5540 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, agrumeto) e 5537 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, agrumeto).

L'unità immobiliare pignorata (Subalterno 26) confina allo stesso livello:

- a sud con il sub. 24 (autorimessa);
- a ovest con il sub. 2 (bene comune non censibile) e con il vano ascensore;
- a nord con il sub. 4 (bene comune non censibile);
- a est con terrapieno.

Al piano superiore l'unità immobiliare pignorata (Subalterno 26) confina con i subalterni 2 (bene comune non censibile) e 14 (abitazione di tipo civile).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,70 mq	13,20 mq	1,00	13,20 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				13,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				13,20 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato desunto dal rilievo metrico, è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione catastale e tecnica comunale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

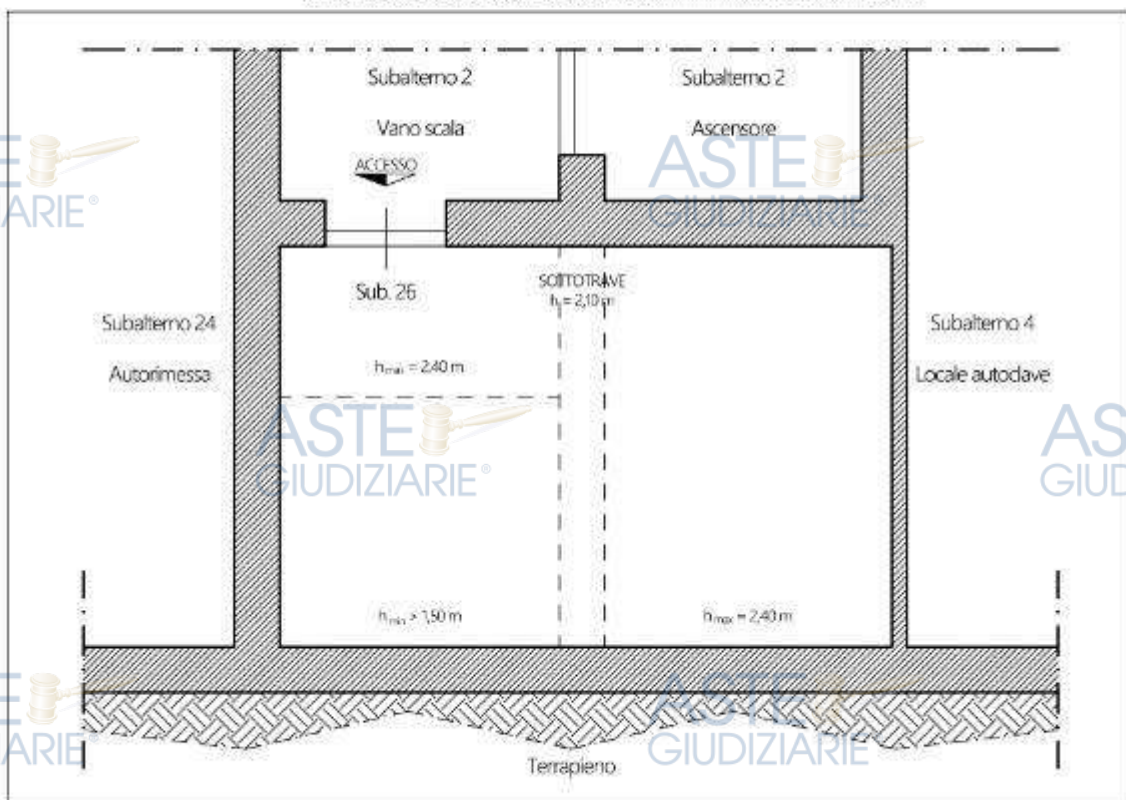
La superficie commerciale del bene oggetto di analisi (Bene n°1) è pari a 13,20 mq.

ANALISI DELLE CONSISTENZE LOTTO n°1

BENE n°1 - Sub. 26

PIANO INTERRATO

SC	- Superficie Commerciale	13,2 m ²
Composta da:		
100%	- Vani principali ed accessori diretti	13,2 m ²
SNC	- Superficie Netta Calpestabile	10,7 m ²
Composta da:		
	- Vani principali ed accessori diretti	10,7 m ²



Stralcio Planimetria Piano Cantinato
Pianta Bene n°1 - Subalterno 26

SCALA 1:50



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 22/11/2000	Fino al 16/06/1996: - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 814 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 18 Reddito dominicale € 56,89 Reddito agrario € 13,75
	Dal 16/06/1996 al 22/11/2000: - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****	

<p>Dal 08/03/1988 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 16/06/1996</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 16/06/1996 al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009 al 21/07/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 1455 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 90 Reddito dominicale € 24,17 Reddito agrario € 5,84</p>
<p>Dal 08/03/1988 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 16/06/1996:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 16/06/1996 al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009 al 21/07/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 27 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 58 Reddito dominicale € 28,38 Reddito agrario € 6,86</p>
<p>Dal 22/11/2000 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 814 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 64 Reddito dominicale € 41,15 Reddito agrario € 9,94</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 5539 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 65 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 2,47</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 5542 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 59 Reddito dominicale € 22,25 Reddito agrario € 5,38</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni Fg. 14, Part. 5536 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 58 Reddito dominicale € 9,79 Reddito agrario € 2,37</p>

Dal 04/05/2012 al 01/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 5605 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 06 82
Dal 01/06/2012 al 01/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 26 Categoria C2 Cl.6, Cons. 11 mq Rendita € 14,20 Piano S1
Dal 01/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 26 Categoria C2 Cl.6, Cons. 11 mq Rendita € 14,20 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 26 Categoria C2 Cl.6, Cons. 11 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 14,20 Piano S1

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La particella (P.Ila 5605) su cui è stato edificato l'immobile in cui insiste il bene oggetto di analisi (Sub. 26) deriva dalla fusione delle p.Ile 5536, 5539 e 5542. Nel ventennio preso in esame:

- la p.Ila 5536 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 27;
- la p.Ila 5539 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 1455;
- la p.Ila 5542 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 814.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data del 22/11/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (Pratica n. 594126);
- la data del 21/07/2010 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (Pratica n. PA0387236);
- la data del 04/05/2012 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (Pratica n. PA0170254);
- la data del 01/06/2012 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (Pratica n. PA0211713);
- la data del 01/06/2013 corrisponde alla data della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (Pratica n. PA0163593);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 22/01/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	5605	26		C2	6	11 mq	14 mq	14,2 €	S1	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE

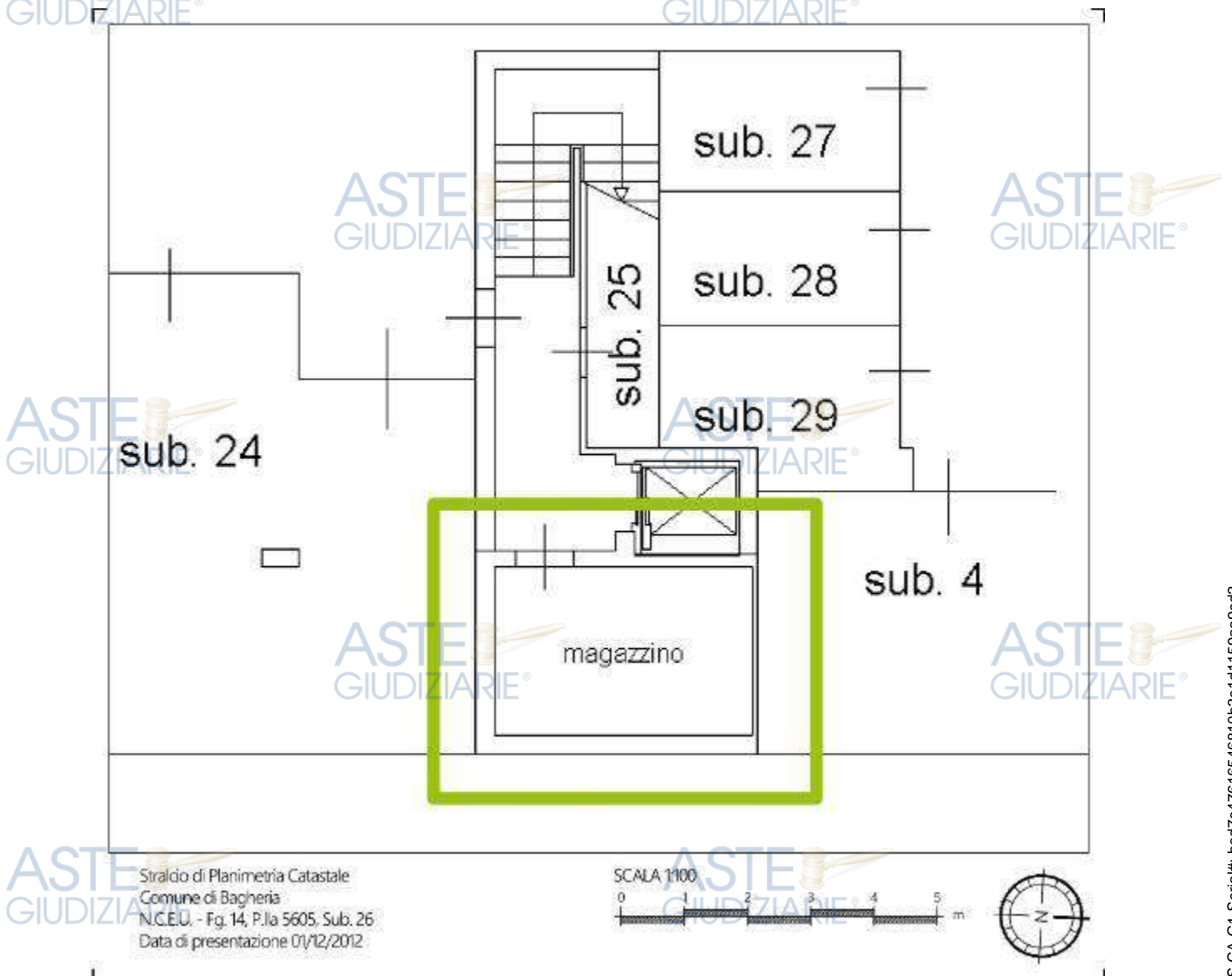


CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale.



Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

PARTI COMUNI

Dall'analisi delle risultanze catastali emerge che il bene oggetto di analisi (Bene n°1, Sub. 26) non ha parti comuni con altri beni ma gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 2 - Androne, vano scala e ascensore (bene comune anche ai subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33);
- Subalterno 3 - Rampa di accesso, corridoio e spazio di manovra (bene comune anche ai subalterni 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Sito in un contesto condominiale ubicato a Bagheria (PA) in Via Giovanni Boccaccio n°4, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale, l'immobile pignorato consiste in una cantina distribuita interamente al primo piano interrato. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE E STRUTTURALI

L'intero complesso edilizio è composto da due corpi di fabbrica, distinti e separati in elevazione ma che spiccano da una unica struttura di fondazione. Ciascun corpo di fabbrica è costituito da tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano cantinato, collegati dai vani scala condominiali dotati di ascensore (Scala A e Scala B). Dall'analisi della documentazione tecnica reperita, ogni piano fuori terra ospita n°2 unità residenziali dotati di giardino pertinenziale (quelli di piano terra) o di balconi e ambienti sottotetto destinati a lavanderia e locali di sgombero dotati di terrazzino scoperto. Ogni corpo di fabbrica risulta composto quindi da n°6 appartamenti e n°2 lavanderia. I due corpi di fabbrica sono separati spazialmente al piano terra dalla rampa carrabile di raccordo con il primo piano interrato (corrispondente al civico 4a) destinata ad autorimessa collettiva e caratterizzata dalla presenza di cantine (tra cui l'immobile oggetto di pignoramento) e locale autoclave con annessa riserva idrica. Tale livello occupa spazialmente tutta la superficie del lotto, delimitato da un muro di contenimento controterra in calcestruzzo armato lungo il confine con le proprietà limitrofe e con Via Giovanni Boccaccio.

La struttura portante del complesso edilizio è stata realizzata con una struttura intelaiata e a setti in calcestruzzo armato, con fondazioni dirette a travi rovesce. I solai di piano sono stati realizzati di tipo misto, con travetti in c.a. prefabbricati e laterizi. I rompagni esterni da progetto sono stati previsti in laterizi forati mentre i tramezzi divisorii in blocchi di calcestruzzo leggero di argilla espansa.

Da una mera analisi visiva esterna, il complesso edilizio risulta completamente finito e rifinito in ogni sua parte.

Il condominio tutto è dotato impianto di adduzione idrica e scarico completamente sottotraccia direttamente da acquedotto comunale (con riserva idrica nel piano interrato) e in fognatura comunale. Si segnala infine che l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, al momento del sopralluogo, risalente alla data del 20/06/2025, disponeva ancora di luce da cantiere.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La cantina oggetto di analisi appare in buone condizioni strutturali e di manutenzione, con le pareti e l'estradosso del solaio di copertura finiti da tutti gli strati funzionali di intonaco. Il pavimento è invece finito da piastrelle in ceramica. Privo di impianto di adduzione acqua e/o scarico è dotato di impianto elettrico con quadro ma privo di contatore dedicato. Si presume che il quadro elettrico sia collegato al contatore ad un altro immobile di cui si disconosce il proprietario. Risulta inoltre dotata di impianto di areazione forzata.

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

Prospetto Via Giovanni Boccaccio n°4/b



Prospetto Via Giovanni Boccaccio – Ingresso carrabile



Piano interrato – Vista d'insieme



Piano interrato – Accesso Scala B



Piano interrato – Rampa d'accesso



Scala B – Piano interrato – Accesso Sub. 26



IMG 1_Interno cantina



IMG 2_Interno cantina



IMG 3_Interno cantina



IMG 4_Interno cantina



CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e strutturali. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile per la destinazione d'uso per le quali è stato realizzato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è di proprietà esclusiva di **** Omissis ****.

In seguito all'incarico ricevuto, di concerto con il Custode Nominato, in data 20/06/2025 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di procedura per eseguire il sopralluogo ed effettuare tutte le operazioni necessarie per evadere l'incarico conseguito. Durante le attività peritali gli stessi rinvenivano la presenza di oggetti, scatole, valigie e altro materiale stipato e conservato, segno evidente dell'occupazione delle stesse. L'occupante, la Sig.ra **** Omissis ****, rappresentava che non era in possesso di alcun titolo per occupare l'immobile oggetto di procedura.

Doveroso da parte dello scrivente, quindi, predisporre una Relazione di Stima al fine di determinare l'indennità di occupazione senza titolo.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi ed aver definito il valore locativo unitario dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore locativo mensile pari a 27,72 €/mese, **arrotondato a 28,00 €/mese**, dato dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile (desunta da rilievo metrico strumentale) e il valore locativo unitario come in relazione determinato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato I - Occupazione senza titolo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/11/1975 al 17/12/2010	– **** Omissis ****	Dott. Francesco Sanfilippo, notaio in Palermo	08/11/1975	58096	
	– **** Omissis ****				
	– **** Omissis ****				
	Codice Fiscale/P.IVA:				
	**** Omissis ****				
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/12/1975	35536	29375
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/11/1975 al 17/12/2010	- **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Sanfilippo, notaio in Palermo	08/11/1975	58097	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/12/1975	35537	29376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli	17/12/2010	11939	7046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	30/12/2010	70058	45918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Rettifica a Permuta e Verbale di Identificazione Catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli	07/08/2012	13974	8523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/08/2012	37494	29991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Verbale di Avveramento Condizione Sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli, notaio in Bagheria	12/05/2011	12495	7421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	18/05/2011	24638	3141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

– La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con gli Atto di Donazione del 08/11/1975, gli aventi titolo donavano ai precedenti proprietari la nuda proprietà (riservandosi essi donanti l'usufrutto vitalizio), della metà indivisa di un fabbricato e del terreno su porzione del quale è stato edificato il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di analisi, oltre agli altri due oggetto del medesimo pignoramento esecutivo.

In data 16/06/1996, veniva a mancare un donante. Giusto Ricongiungimento di Usufrutto del 16/06/1996 il diritto di usufrutto si riuniva all'altro donante per la quota intera di 1/1, lasciando ai precedenti proprietari il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

In data 27/04/2009, veniva a mancare anche l'altro donante. Giusto Ricongiungimento di Usufrutto del 27/04/2009 il diritto di nuda proprietà in testa ai precedenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, si tramutava in diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile è di proprietà della **** Omissis **** giusto Atto di Permuta del 17/12/2010 Rep. 11939 Rac. 7046 con cui le Sig.re **** Omissis **** (già in possesso della Concessione Edilizia n°41/10 del 07/08/2010 (e relativi vincoli della solidarietà e della indivisibilità), subordinatamente al verificarsi della condizione sospensiva riportata all'art.4 del citato atto, cedevano e trasferivano alla suddetta società la piena proprietà dello spezzone di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di analisi (oltre agli altri due oggetto del medesimo pignoramento esecutivo) in cambio della piena proprietà di alcune unità immobiliari del CORPO A e B del medesimo fabbricato.

Al verificarsi della condizione sospensiva, le parti stipulavano in data 12/05/2012 Verbale di Avveramento Condizione Sospensiva Rep. 12495 Rac. 7421 confermando gli effetti traslativi di quanto riportato nell'Atto di Permuta sopra esplicitato.

Infine, a causa di varianti al progetto originario e modifiche delle unità immobiliari oggetto di permuta, è stato sottoscritto dai precedenti proprietari e dal soggetto esecutato, Atto di Rettifica a Permuta del 07/08/2012 Rep. 13974 Rac. 8523.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

– Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Palermo il 06/06/2011

Reg. gen. 28190 - Reg. part. 4378

Importo: € 1.200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro Edil **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 4,455 %

Rogante: Dott. Valerio Tripoli

Data: 03/06/2011

N° repertorio: 12571

N° raccolta: 7481

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 30/06/2011 nn°33240-4154 (Erogazione parziale);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46827-5243 (Riduzione di somma);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46828-5244 (Erogazione a saldo);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46829-5245 (Frazionamento in quota);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46830-5246 (Restrizione di beni);
- Annotazione del 21/11/2018 nn°44835-4896 (Surrogazione in quota di mutuo frazionamento art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993);
- Annotazione del 18/03/2022 nn°13150-1393 (Surrogazione in quota di mutuo frazionamento art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993);
- Annotazione del 12/09/2023 nn°45000-5936 (Restrizione dei beni);
- Comunicazione del 13/12/2013 n°754 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 25/01/2013);
- Comunicazione del 12/04/2013 n°1546 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 26/03/2013); - Comunicazione del 01/06/2021 n°2390 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12/05/2021).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Catania il 17/05/2018

Reg. gen. 18494 - Reg. part. 2407

Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 19.765,97

Spese: € 8.236,14

Interessi: € 6.997,89

Rogante: Tribunale di Catania

Data: 27/02/2017

N° repertorio: 1165

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fig. 14, P.Ila 5605, Sub. 26).

Alla presente trascrizione è correlata l'Annotazione del nn°38089/4369 del 05/08/2021 (Cancellazione totale).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

TRASCRIZIONI

– Atto tra Vivi – Donazione

Trascritto a Palermo il 02/12/1975

Reg. gen. 35537 - Reg. part. 29376

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità non riportata negli elenchi informatizzati delle particelle oggetto di analisi, che grava sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– Atto tra Vivi – Donazione

Trascritto a Palermo il 02/12/1975

Reg. gen. 35536 - Reg. part. 29375

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità non riportata negli elenchi informatizzati delle particelle oggetto di analisi, che grava sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– Atto tra Vivi - Costituzione di vincolo di destinazione

Trascritto a Palermo il 09/08/2010

Reg. gen. 46144 - Reg. part. 30852

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– Atto tra Vivi - Costituzione di vincolo

Trascritto a Palermo il 09/08/2010

Reg. gen. 46145 - Reg. part. 30853

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 09/11/2010

Reg. gen. 59944 - Reg. part. 39206

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 30/12/2010

Reg. gen. 70058 - Reg. part. 45918

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Alla presente trascrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 18/05/2011 nn°24638-3141 (Cancellazione condizione sospensiva);
- Trascrizione del 10/08/2012 nn°37494-29991.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 10/08/2012

Reg. gen. 37494 - Reg. part. 29991

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente trascrizione fa riferimento alla Trascrizione del 30/12/2010 nn°70058/45918 (Atto tra vivi - Permuta).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 16/12/2024

Reg. gen. 60989 - Reg. part. 49458

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fg. 14, P.la 5605, Sub. 26).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

– Erogazione parziale

Iscritto a Palermo il 30/11/2011

Reg. gen. 33240 - Reg. part. 4154

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– Frazionamento in quota

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46829 - Reg. part. 5245

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– Restrizione di beni

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46830 - Reg. part. 5246

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento) e sull'immobile oggetto di analisi (Fig. 14, P.la 5605, Sub. 26).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– Riduzione di somma

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46827 - Reg. part. 5243

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Erogazione a saldo**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46828 - Reg. part. 5244

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Surrogazione in quota di mutuo frazionato art. 120 quater del D.Lgs.385/1993**

Iscritto a Palermo il 23/11/2013

Reg. gen. 44835 - Reg. part. 4896

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Cancellazione totale**

Iscritto a Palermo il 05/08/2021

Reg. gen. 38089 - Reg. part. 4369

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fig. 14, P.la 5605, Sub. 26).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 17/05/2018 nn°18494/2407 (Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Surrogazione in quota di mutuo frazionato art. 20 quater del D.Lgs. 385/1993**

Iscritto a Palermo il 18/03/2022

Reg. gen. 13150 - Reg. part. 1393

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Restrizione di beni**

Iscritto a Palermo il 12/09/2023

Reg. gen. 45000 - Reg. part. 5936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI

– **Cancellazione condizione sospensiva**

Trascritto a Palermo il 18/05/2011

Reg. gen. 24638 - Reg. part. 3141

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 30/12/2010 nn°70058/45918 (Atto tra vivi - Permuta).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Come riportato nel paragrafo dedicato (Rif. Cronistoria Catastale), la particella su cui l'immobile oggetto di pignoramento (Fig. 14, P.lla 5605, Sub. 26) deriva dalla fusione delle p.lle 5536, 5539 e 5542, che a sua volta

derivano rispettivamente dal frazionamento della p.lla 27 (del 21/07/2010), dal frazionamento della p.lla 1455 (del 21/07/2010) e dal tipo mappale della p.lla 814 (del 22/11/2000), oltre alle rispettive p.lle 27/B, 1455/B e 814/B. Per coprire il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente, nella precedente tabella ha riportato le formalità del subalterno 26, nonché le formalità che gravano sulle particelle originarie che hanno generato la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che all'Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 sono correlati anche i seguenti documenti, non riportati nel precedente elenco:

- Comunicazione del 13/12/2013 n°754 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 25/01/2013), cancellazione parziale eseguita il 25/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- Comunicazione del 12/04/2013 n°1546 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 26/03/2013), cancellazione parziale eseguita il 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- Comunicazione del 01/06/2021 n°2390 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12/05/2021), cancellazione parziale eseguita il 14/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziali civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né provvedimenti di sequestro penale.

Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano il vincolo permanente di destinazione a parcheggio (a favore del Comune di Bagheria) sull'area posta al piano cantinato e il vincolo di inedificabilità (a favore del Comune di Bagheria) sull'ara restante dalla quale è stata tratta la cubatura da edificare. Entrambi i vincoli sono stati necessari e propedeutici per il rilascio del titolo edilizio.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- **Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:**
 - Costo per la redazione e presentazione della S.C.A. (*Segnalazione Certificata di Agibilità*) **€ 500,00.**

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente ma che non saranno decurtate dal valore complessivo dell'immobile:

- **Spese condominiali insolute** riferite a due annualità precedenti alla data di deposito della presente relazione:
 - € 68,11 relativi all'anno 2024 (oltre eventuali conguagli non determinabili alla data odierna);
 - € 123,60 relativi all'anno 2023.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Bagheria (adottato con D.C. n°74 del 09/10/2013 e approvato con modifiche e correzioni oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A. n°35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n°14 del 07/04/2017) risulta che la

p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "B2" normate dall'art. 12 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio.

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- Indice Fondiario max = 4 mc/mq;
- Altezza max = 11 m;
- Distacco dai confini = 5 m (salvo i casi di costruzioni in aderenza).
- L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.
- Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.
- E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.
- Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.
- Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

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

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

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

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

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

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale.

Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato in G.U.R.I. n°71 del 18/03/1969 e successivamente classificata come zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n°3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n°408 del 19/12/2003.

Inoltre l'area oggetto di analisi, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 21/05/1963 e successivo D.A. del 06/09/1967 pubblicato nella G.U.R.S. del 16/09/1967 n°40, è stata sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/04 (Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Infine, dall'analisi delle carte tematiche dei P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) fornite dal servizio S.I.T.R. Regione Sicilia, l'area oggetto di analisi:

- non ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, dissesti, sito di attenzione in ambito geomorfologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, esondazioni, sito di attenzione in ambito idraulico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico del Comune di Bagheria è emerso che l'intero complesso edilizio (meglio descritto nel paragrafo dedicato, rif. Caratteristiche costruttive prevalenti) in cui insiste l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n°41/10 del 07/10/2010, intestata ai precedenti proprietari.

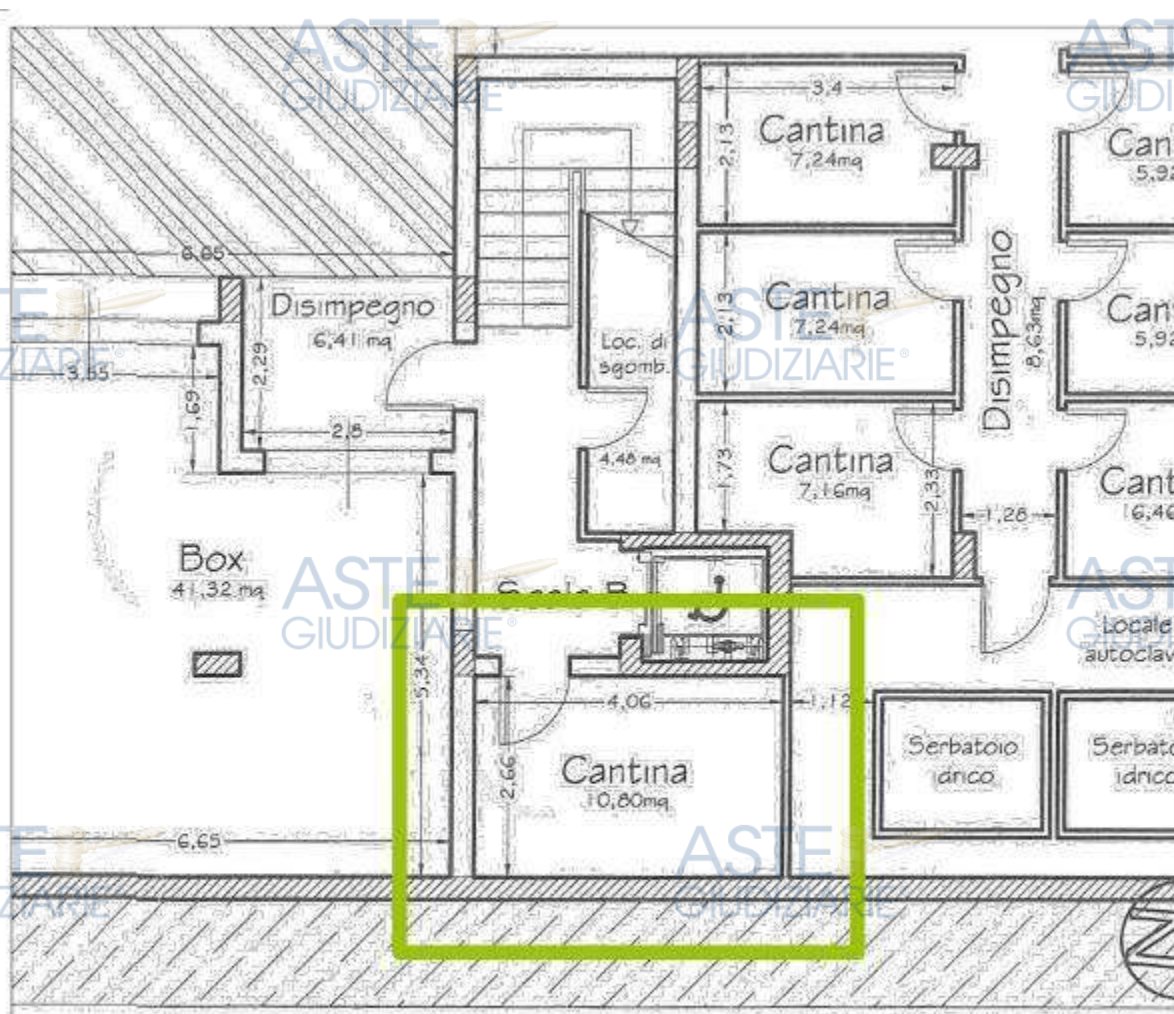
In data 01/12/2010 gli stessi hanno presentato agli uffici preposti del Comune di Bagheria una pratica D.I.A. al fine di denunciare alcune opere in variante alla Concessione Edilizia di cui sopra resasi necessaria per la definizione di alcune unità immobiliari autonome dei locali sottotetto per questioni di carattere prettamente commerciale.

Infine, in data 03/04/2012, veniva presentata una S.C.I.A. in variante alla Concessione Edilizia per regolarizzare in corso d'opera alcune diverse distribuzioni interne delle unità immobiliari destinate ad abitazione, lievi modifiche ai prospetti e variazioni della distribuzione dei locali del piano interrato.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti relativamente alla S.C.I.A. del 03/04/2012, rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile pignorato.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Bagheria, lo scrivente non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in Comune.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione tecnica comunale.



Stralco di Progetto Architettonico
Pianta Piano Cantinato
Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°41/10
Segnalazione Certificata Inizio Attività n°43/2012

SCALA 1:100



Tuttavia l'immobile oggetto di analisi è privo di Certificato di Agibilità.

Per la regolarizzazione del compendio pignorato è necessario presentare agli uffici preposti del Comune di Bagheria una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). Lo scrivente stima i costi per la regolarizzazione edilizia, da detrarre al valore complessivo della stima in € 500,00.

Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE CONDOMINIALI

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 72,00
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 191,71
- Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile oggetto di analisi è inserito in un contesto condominiale insieme alle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

In seguito a colloqui verbali, il preposto della società amministratrice del condominio rappresentava che:

- Il condominio è denominato "Condominio Boccaccio" avente codice fiscale 90016810823, rappresentato dalla **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2025 sono pari a € 72,00 (pari a n°12 rate di € 6,00 al mese);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- alla data del 31/12/2024 risulta un importo totale da versare pari a € 1.074,36 di cui:
 - € 68,11 relativi all'anno 2024;
 - € 123,60 relativi all'anno 2023.
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
- il condominio non è dotato di "Regolamento Condominiale" ma solo delle tabelle millesimali, di seguito esplicitate per l'immobile oggetto di analisi:
 - SCALA B - Spese Ordinarie (manutenzione ordinaria, pulizia, consumi elettrici) 6,42 millesimi;
 - ASCENSORE SCALA B - Spese Ordinarie (manutenzione ordinaria, pulizia, consumi elettrici) 31,15 millesimi;
- l'elenco dei beni immobili condominiali a servizio e comuni all'immobile oggetto di procedura e di cui i soggetti aggiudicatari hanno il diritto di uso e obblighi di mantenimento, nonché i pesi o le limitazioni d'uso di natura condominiale sono quelli riportati nel paragrafo dedicato (rif. "Parti Comuni" dedotti dalle risultanze catastali).



– **Bene N° 1 - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1**

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 26, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.788,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zona di sviluppo del centro urbano;
- Destinazione d'uso = magazzini e locali di deposito;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = cantina;
- Taglio commerciale = immobile di circa 10 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Nonostante l'analisi di mercato condotta, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti ha indotto lo scrivente ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati considerati, inoltre, anche i prezzi di immobili simili elaborati da Agenzie Immobiliari operanti sul territorio nonché presenti nel web e i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati e siti di annunci in cui soggetti privati vendono il proprio immobile. Tuttavia, le Agenzie Immobiliari consultate non hanno fornito un parco immobiliare da analizzare e da utilizzare come termine di paragone per determinare il valore unitario medio per lo specifico segmento di mercato analizzato mentre l'analisi dei maggiori portali di vendite immobiliari tra privati non ha fornito allo scrivente un parco immobiliare da tenere in considerazione per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

È stato quindi utilizzata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita a titolo oneroso di immobili censiti al Catasto Fabbricati, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. Per ogni atto di compravendita individuato il servizio dell'Agenzia delle Entrate rende visibili soltanto i seguenti dati: mese e anno di stipula dell'atto, la tipologia dell'immobile (in funzione della specifica categoria catastale e della zona in cui insiste), la superficie e il corrispettivo dichiarato.



Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., si deduce che viene assegnato un **valore medio di mercato unitario pari a 435 €/mq** per gli immobili a destinazione magazzini e locali di deposito in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari minimo e massimo dalle quotazioni.

Dalla consultazione dei valori dichiarati della banca dati dell'Agenzia delle Entrate si deduce che il valore di vendita per l'immobile dello stesso segmento di mercato di quelli oggetto di stima, produce un valore dichiarato medio unitario *pari a 467,40 €/mq, arrotondato a 470 €/mq*.

Necessario da parte dello scrivente esplicitare una breve considerazione. La natura del bene oggetto di analisi non consente allo scrivente di determinare un coefficiente globale di merito "completo" che tenga in considerazione parametri posizionali, funzionali, estetici e dimensionali quali ad esempio la vicinanza ad un elemento di pregio dell'immobile oggetto di analisi, l'estetica delle finiture e la funzionalità dei suoi ambienti.

Tuttavia lo scrivente ha considerato alcune peculiarità che non possono essere tralasciate per effettuare una corretta stima. Tali peculiarità, in rapporto con la natura del bene stesso, consistono nella posizione strategica (a due passi dallo svincolo autostradale di Bagheria), l'età del fabbricato, la sua estetica e funzionalità nella sua progettazione e realizzazione. Non per ultimo gli accessi all'immobile pignorato, disposto nel piano interrato e accessibile sia dal vano scala, con ascensore, sia dalla rampa carrabile direttamente dalla strada pubblica. **Tutti questi elementi consentono allo scrivente di poter determinare un coefficiente di merito pari a 1,3 e che consentono di aumentare del 30% il valore unitario di seguito esplicitato.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 7.788,00 €/mq**.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1	13,20 mq	590,00 €/mq	€ 7.788,00	100,00%	€ 7.788,00
Valore di stima					€ 7.788,00

Valore di stima: € 7.788,00

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche redazione e trasmissione S.C.A.	500,00	€

Valore finale di stima: € 6.119,80

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1

DESCRIZIONE

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/06/2025.

Custode delle chiavi: Occupante bene n°3

In seguito all'accesso forzoso del 20/06/2025, lo scrivente di concerto con il Custode Nominato rinvenivano la presenza di alcuni oggetti di poca rilevanza. Contattato il proprietario degli oggetti, rappresentava che potevano essere rimossi. Di tale incombenza se ne è assunto l'incarico il Sig. **** Omissis ****, occupante del Bene n°3, che ne custodisce anche le chiavi di accesso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da modulo di verifica depositato in data 19/02/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento il Custode Giudiziario nominato depositava l'esito negativo della completezza della documentazione presentata dai creditori.

Infatti, dall'analisi della relazione notarile, degli atti di provenienza e della documentazione ipocatastale reperita dallo scrivente risultava che la certificazione notarile, in riferimento all'immobile oggetto di analisi, in relazione alla continuità del dominio risulta completa. Tuttavia non risulta completa l'analisi delle formalità nel ventennio considerato. La relazione notarile infatti riporta solo le formalità del solo bene oggetto di pignoramento, costituito e realizzato al catasto il 01/06/2012, senza riportare le formalità dei beni che hanno generato il bene oggetto di pignoramento. **La certificazione notarile risultava quindi INCOMPLETA in quanto I CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI NON SI ESTENDONO FINO AL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE.**

Con provvedimento del 03/03/2025 il G.Es. assegnava il termine di 45 gg al creditore procedente per provvedere all'integrazione della documentazione ipotecaria in atti in quanto carente ai fini della ricostruzione ventennale delle formalità.

In data 31/03/2025 il creditore procedente depositava una Relazione Notarile Integrativa e l'Estratto di Mappa Catastale aggiornato al 27/03/2025.

Tuttavia, come riportato nella Relazione Periodica Sintetica depositata dal Custode Giudiziario nominato in data 19/05/2025 (in cui veniva richiesta l'autorizzazione all'accesso forzoso, stante l'irreperibilità del debitore), l'integrazione depositata continua a non coprire *"il ventennio per tutte le particelle nello stato precedente allo stato attuale, in quanto il creditore procedente si limita soltanto ad analizzare le formalità del bene oggetto di pignoramento senza coprire il ventennio delle particelle che hanno generato le ultime. Troviamo per esempio nel sub 26 che l'analisi si limita alle formalità sino al 1° giugno 2012 anno di generazione del sub, cosa che dunque non fa coprire il ventennio, tanto è vero che troviamo solo l'annotazione del pignoramento e non del titolo che lo ha generato. Stessa cosa si verifica per i sub 31 e 32. Pertanto, appare necessario che la ricerca delle formalità per coprire il ventennio arrivi alle particelle 5536 che deriva dalla particella 27, alla particella 5542 che deriva dalla particella 814 e alla particella 5539 che deriva dalla particella 1455"*.

In data 03/06/2025 questo Spett.le Tribunale autorizzava l'accesso forzoso nei beni oggetto di pignoramento, come richiesto dal Custode Giudiziario nominato e in data 05/06/2025 emetteva visto alla Relazione Periodica Sintetica depositata.

Tale controllo è stato effettuato, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

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

– **** Omissis ****

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

– **** Omissis ****

CONFINI

La particella 5605 in cui è stato edificato l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato confina:

- a nord con la p.lla 2562 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, vigneto);
- a est le p.lle 5535, 5538, 5541 su cui insiste la strada pubblica Via Giovanni Boccaccio;
- a sud con la p.lla 3395 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°6 subalterni di tipologia abitativa e di deposito);
- a ovest con le p.lle 5675 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°6 subalterni di tipologia abitativa e commerciale), 488 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, orto irriguo), 4710 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°4 subalterni di tipologia abitativa e di deposito), 5540 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, agrumeto) e 5537 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, agrumeto).

L'unità immobiliare pignorata (Subalterno 31) confina allo stesso livello:

- a sud con il sub. 3 (bene comune non censibile);
- a ovest con il sub. 30 (magazzino);
- a nord con terrapieno;
- a est con il sub. 32 (bene n°3 della medesima procedura esecutiva, magazzino).

Al piano superiore l'unità immobiliare pignorata (Subalterno 31) confina con il sub. 14 (abitazione di tipo civile).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	7,10 mq	1,00	7,10 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				7,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				7,10 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato desunto dal rilievo metrico, è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione catastale e tecnica comunale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

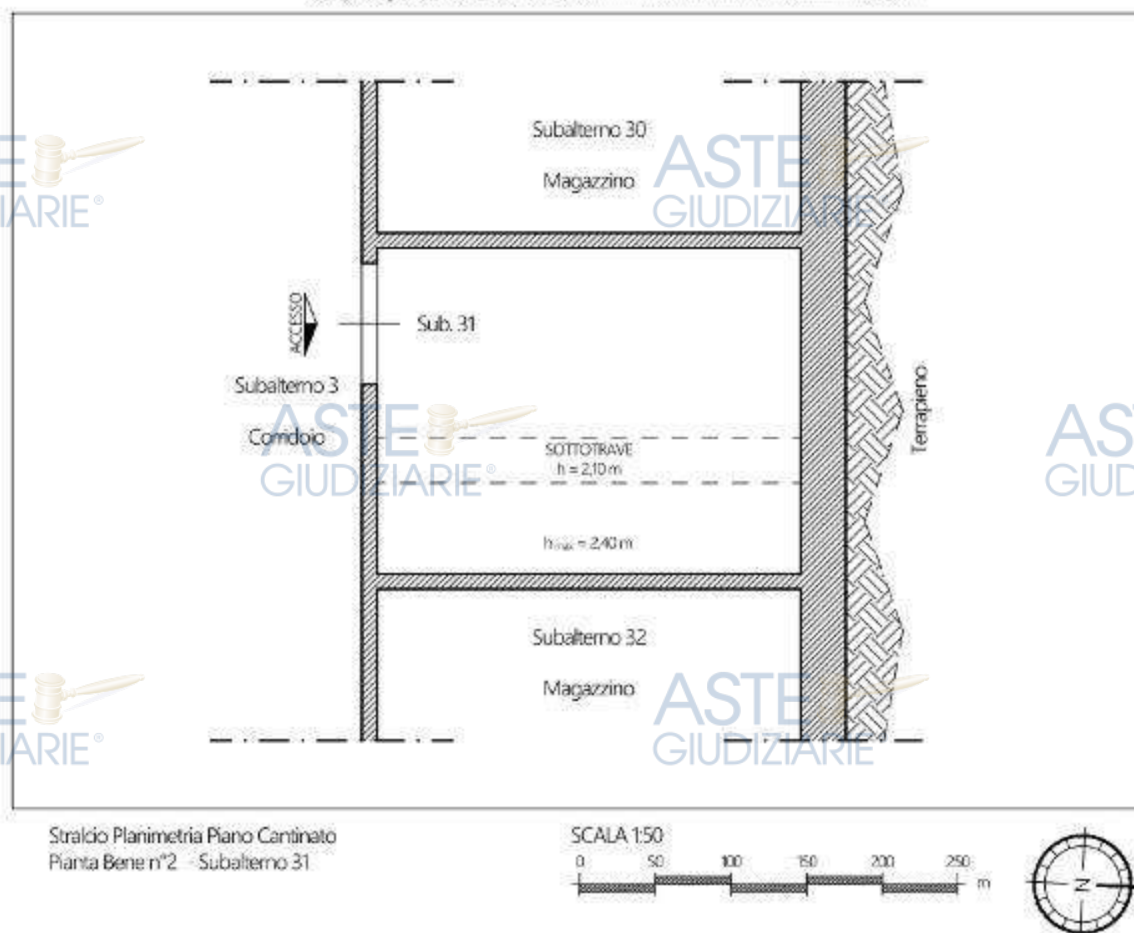
La superficie commerciale del bene oggetto di analisi (Bene n°2) è pari a 7,10 mq.

ANALISI DELLE CONSISTENZE LOTTO n°2

BENE n°2 - Sub. 31

PIANO INTERRATO

SC	- Superficie Commerciale	7,1 m ²
Composta da:		
100%	Vani principali ed accessori diretti	7,1 m ²
SNC	- Superficie Netta Calpestabile	6,0 m ²
Composta da:		
	Vani principali ed accessori diretti	6,0 m ²



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 22/11/2000	Fino al 16/06/1996: - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 814 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 18 Reddito dominicale € 56,89 Reddito agrario € 13,75
	Dal 16/06/1996 al 22/11/2000: - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****	

<p>Dal 08/03/1988 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 16/06/1996</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 16/06/1996 al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009 al 21/07/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 1455</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 03 90</p> <p>Reddito dominicale € 24,17</p> <p>Reddito agrario € 5,84</p>
<p>Dal 08/03/1988 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 16/06/1996:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 16/06/1996 al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009 al 21/07/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 27</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 04 58</p> <p>Reddito dominicale € 28,38</p> <p>Reddito agrario € 6,86</p>
<p>Dal 22/11/2000 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 814</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 06 64</p> <p>Reddito dominicale € 41,15</p> <p>Reddito agrario € 9,94</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 5539</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 01 65</p> <p>Reddito dominicale € 10,23</p> <p>Reddito agrario € 2,47</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 5542</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 03 59</p> <p>Reddito dominicale € 22,25</p> <p>Reddito agrario € 5,38</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 5536</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 01 58</p> <p>Reddito dominicale € 9,79</p> <p>Reddito agrario € 2,37</p>

Dal 04/05/2012 al 01/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 5605 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 06 82
Dal 01/06/2012 al 01/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 31 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 7,75 Piano S1
Dal 01/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 31 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 7,75 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 31 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 7,75 Piano S1

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La particella (P.Ila 5605) su cui è stato edificato l'immobile in cui insiste il bene oggetto di analisi (Sub. 31) deriva dalla fusione delle p.Ile 5536, 5539 e 5542. Nel ventennio preso in esame:

- la p.Ila 5536 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 27;
- la p.Ila 5539 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 1455;
- la p.Ila 5542 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 814.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data del 22/11/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (Pratica n. 594126);
- la data del 21/07/2010 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (Pratica n. PA0387236);
- la data del 04/05/2012 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (Pratica n. PA0170254);
- la data del 01/06/2012 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (Pratica n. PA0211713);
- la data del 01/06/2013 corrisponde alla data della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (Pratica n. PA0163593);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 22/01/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	5605	31		C2	6	6 mq	7 mq	7,75 €	S1	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE

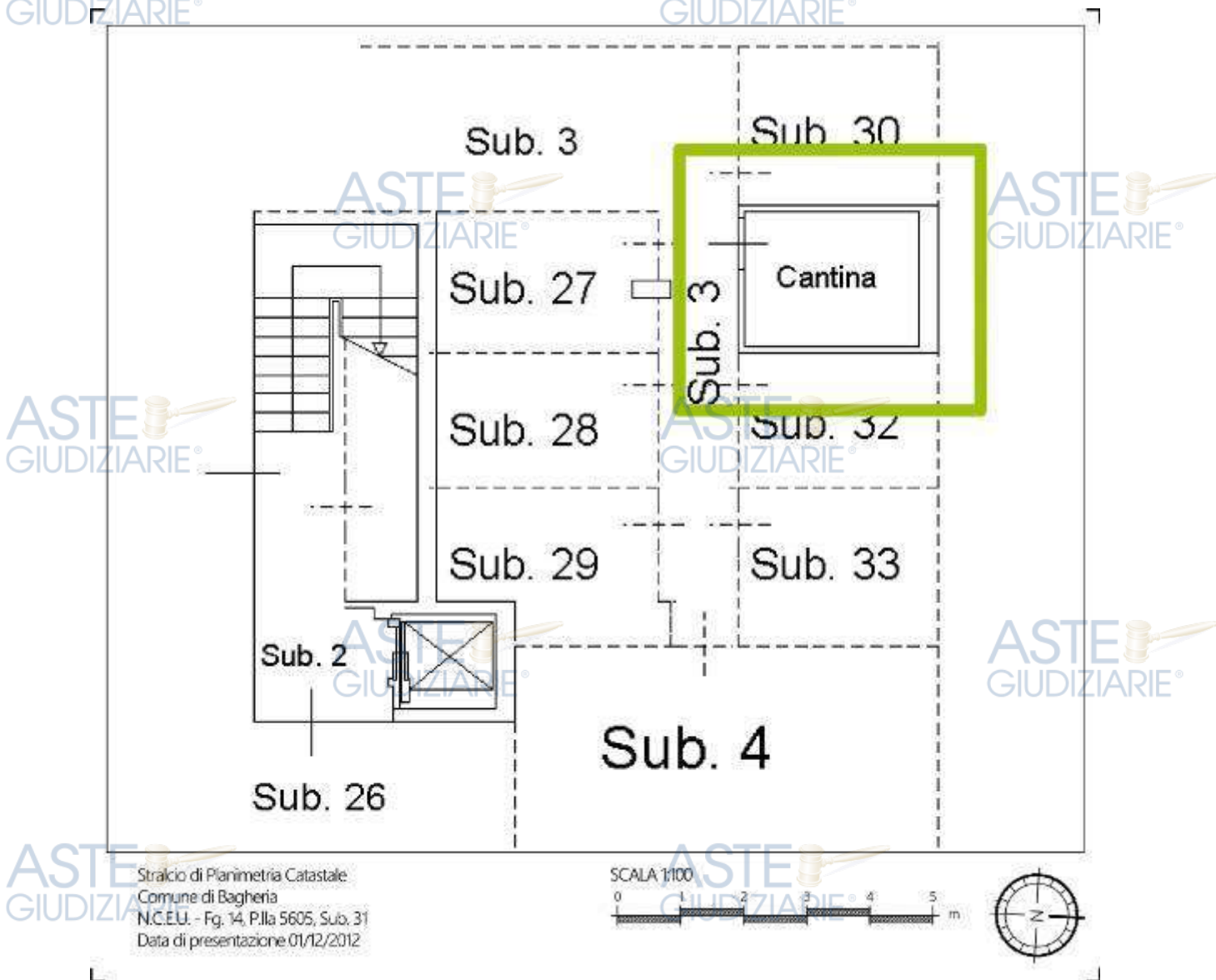


CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale.



Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

PARTI COMUNI

Dall'analisi delle risultanze catastali emerge che il bene oggetto di analisi (Bene n°2, Sub. 31) non ha parti comuni con altri beni ma gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 2 - Androne, vano scala e ascensore (bene comune anche ai subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 e 33);
- Subalterno 3 - Rampa di accesso, corridoio e spazio di manovra (bene comune anche ai subalterni 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 e 33).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Sito in un contesto condominiale ubicato a Bagheria (PA) in Via Giovanni Boccaccio n°4, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale, l'immobile pignorato consiste in una cantina distribuita interamente al primo piano interrato. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE E STRUTTURALI

L'intero complesso edilizio è composto da due corpi di fabbrica, distinti e separati in elevazione ma che spiccano da una unica struttura di fondazione. Ciascun corpo di fabbrica è costituito da tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano cantinato, collegati dai vani scala condominiali dotati di ascensore (Scala A e Scala B). Dall'analisi della documentazione tecnica reperita, ogni piano fuori terra ospita n°2 unità residenziali dotati di giardino pertinenziale (quelli di piano terra) o di balconi e ambienti sottotetto destinati a lavanderia e locali di sgombero dotati di terrazzino scoperto. Ogni corpo di fabbrica risulta composto quindi da n°6 appartamenti e n°2 lavanderia. I due corpi di fabbrica sono separati spazialmente al piano terra dalla rampa carrabile di raccordo con il primo piano interrato (corrispondente al civico 4a) destinata ad autorimessa collettiva e caratterizzata dalla presenza di cantine (tra cui l'immobile oggetto di pignoramento) e locale autoclave con annessa riserva idrica. Tale livello occupa spazialmente tutta la superficie del lotto, delimitato da un muro di contenimento controterra in calcestruzzo armato lungo il confine con le proprietà limitrofe e con Via Giovanni Boccaccio.

La struttura portante del complesso edilizio è stata realizzata con una struttura intelaiata e a setti in calcestruzzo armato, con fondazioni dirette a travi rovesce. I solai di piano sono stati realizzati di tipo misto, con travetti in c.a. prefabbricati e laterizi. I rompagni esterni da progetto sono stati previsti in laterizi forati mentre i tramezzi divisorii in blocchi di calcestruzzo leggero di argilla espansa.

Da una mera analisi visiva esterna, il complesso edilizio risulta completamente finito e rifinito in ogni sua parte. Il condominio tutto è dotato impianto di adduzione idrica e scarico completamente sottotraccia direttamente da acquedotto comunale (con riserva idrica nel piano interrato) e in fognatura comunale. Si segnala infine che l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, al momento del sopralluogo, risalente alla data del 20/06/2025, disponeva ancora di luce da cantiere.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La cantina oggetto di analisi appare in buone condizioni strutturali e di manutenzione, con le pareti finite da tutti gli strati funzionali di intonaco. Il pavimento è invece privo di piastrelle. Anche l'estradosso del solaio di copertura appare allo stato grezzo, finito soltanto da opere di tinteggiatura. Privo di impianto di adduzione acqua e/o scarico è dotato di impianto elettrico con quadro ma privo di contatore dedicato. Si presume che il quadro elettrico sia collegato al contatore ad un altro immobile di cui si disconosce il proprietario.

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

Prospetto Via Giovanni Boccaccio n°4/b



Prospetto Via Giovanni Boccaccio – Ingresso carrabile



Piano interrato – Vista d'insieme



Piano interrato – Accesso Scala B



Piano interrato – Rampa d'accesso



Piano interrato – Accesso Sub. 31



IMG 1_Interno cantina



IMG 2_Interno cantina



IMG 3_Interno cantina



IMG 4_Interno cantina



CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e strutturali. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile per la destinazione d'uso per le quali è stato realizzato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile è di proprietà esclusiva di **** Omissis ****.

In seguito all'incarico ricevuto, di concerto con il Custode Nominato, in data 20/06/2025 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di procedura per eseguire l'accesso forzoso, il sopralluogo ed effettuare tutte le operazioni necessarie per evadere l'incarico conseguito. Durante le attività peritali gli stessi rinvenivano la presenza di alcuni oggetti di poca rilevanza. Contattato il proprietario degli oggetti, rappresentava che potevano essere rimossi. Di tale incombenza se ne è assunto l'incarico il Sig. **** Omissis ****, occupante del Bene n°3, che ne custodisce anche le chiavi di accesso. Per tale situazione lo scrivente può asserire che l'immobile oggetto di analisi può essere considerato libero da ogni occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1975 al 17/12/2010	– **** Omissis ****; – **** Omissis ****; – **** Omissis ****. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Sanfilippo, notaio in Palermo	08/11/1975	58096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/12/1975	35536	29375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/1975 al 17/12/2010	– **** Omissis ****; – **** Omissis ****; – **** Omissis ****. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Sanfilippo, notaio in Palermo	08/11/1975	58097	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/12/1975	35537	29376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Verbale di Avveramento Condizione Sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli, notaio in Bagheria	12/05/2011	12495	7421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	18/05/2011	24638	3141
		Registrazione			
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli, notaio in Bagheria	17/12/2010	11939	7046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Palermo	30/12/2010	70058	45918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rettifica a Permuta e Verbale di Identificazione Catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli, notaio in Bagheria	07/08/2012	13974	8523
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/08/2012	37494	29991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con gli Atto di Donazione del 08/11/1975, gli aventi titolo donavano ai precedenti proprietari la nuda proprietà (riservandosi essi donanti l'usufrutto vitalizio), della metà indivisa di un fabbricato e del terreno su porzione del quale è stato edificato il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di analisi, oltre agli altri due oggetto del medesimo pignoramento esecutivo.

In data 16/06/1996, veniva a mancare un donante. Giusto Ricongiungimento di Usufrutto del 16/06/1996 il diritto di usufrutto si riuniva all'altro donante per la quota intera di 1/1, lasciando ai precedenti proprietari il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

In data 27/04/2009, veniva a mancare anche l'altro donante. Giusto Ricongiungimento di Usufrutto del 27/04/2009 il diritto di nuda proprietà in testa ai precedenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, si tramutava in diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile è di proprietà della **** Omissis **** giusto Atto di Permuta del 17/12/2010 Rep. 11939 Rac. 7046 con cui le Sig.re **** Omissis **** (già in possesso della Concessione Edilizia n°41/10 del 07/08/2010 (e relativi vincoli della solidarietà e della indivisibilità), subordinatamente al verificarsi della condizione sospensiva riportata all'art.4 del citato atto, cedevano e trasferivano alla suddetta società la piena proprietà dello spezzone di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di analisi (oltre agli altri due oggetto del medesimo pignoramento esecutivo) in cambio della piena proprietà di alcune unità immobiliari del CORPO A e B del medesimo fabbricato.

Al verificarsi della condizione sospensiva, le parti stipulavano in data 12/05/2012 Verbale di Avveramento Condizione Sospensiva Rep. 12495 Rac. 7421 confermando gli effetti traslativi di quanto riportato nell'Atto di Permuta sopra esPLICITATO.

Infine, a causa di varianti al progetto originario e modifiche delle unità immobiliari oggetto di permuta, è stato sottoscritto dai precedenti proprietari e dal soggetto esecutato, Atto di Rettifica a Permuta del 07/08/2012 Rep. 13974 Rac. 8523.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

— Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Palermo il 06/06/2011

Reg. gen. 28190 - Reg. part. 4378

Importo: € 1.200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 4,455 %

Rogante: Dott. Valerio Tripoli

Data: 03/06/2011

N° repertorio: 12571

N° raccolta: 7481

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 30/06/2011 nn°33240-4154 (Erogazione parziale);

- Annotazione del 29/10/2012 nn°46827-5243 (Riduzione di somma);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46828-5244 (Erogazione a saldo);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46829-5245 (Frazionamento in quota);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46830-5246 (Restrizione di beni);
- Annotazione del 21/11/2018 nn°44835-4896 (Surrogazione in quota di mutuo frazionamento art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993);
- Annotazione del 18/03/2022 nn°13150-1393 (Surrogazione in quota di mutuo frazionamento art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993);
- Annotazione del 12/09/2023 nn°45000-5936 (Restrizione dei beni);
- Comunicazione del 13/12/2013 n°754 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 25/01/2013);
- Comunicazione del 12/04/2013 n°1546 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 26/03/2013);
- Comunicazione del 01/06/2021 n°2390 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12/05/2021).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Catania il 17/05/2018

Reg. gen. 18494 - Reg. part. 2407

Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 19.765,97

Spese: € 8.236,14

Interessi: € 6.997,89

Rogante: Tribunale di Catania

Data: 27/02/2017

N° repertorio: 1165

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fg. 14, P.IIa 5605, Sub. 31).

Alla presente trascrizione è correlata l'Annotazione del nn°38089/4369 del 05/08/2021 (Cancellazione totale).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

TRASCRIZIONI

– **Atto tra Vivi – Donazione**

Trascritto a Palermo il 02/12/1975

Reg. gen. 35537 - Reg. part. 29376

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Formalità non riportata negli elenchi informatizzati delle particelle oggetto di analisi, che grava sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi – Donazione**

Trascritto a Palermo il 02/12/1975

Reg. gen. 35536 - Reg. part. 29375

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Formalità non riportata negli elenchi informatizzati delle particelle oggetto di analisi, che grava sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi - Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Palermo il 09/08/2010

Reg. gen. 46144 - Reg. part. 30852

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi - Costituzione di vincolo**

Trascritto a Palermo il 09/08/2010

Reg. gen. 46145 - Reg. part. 30853

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 09/11/2010

Reg. gen. 59944 - Reg. part. 39206

A favore di **** Omissis **** , **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 30/12/2010

Reg. gen. 70058 - Reg. part. 45918

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Alla presente trascrizione sono correlate i seguenti documenti:

– Annotazione del 18/05/2011 nn°24638-3141 (Cancellazione condizione sospensiva);

– Trascrizione del 10/08/2012 nn°37494-29991.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 10/08/2012

Reg. gen. 37494 - Reg. part. 29991

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente trascrizione fa riferimento alla Trascrizione del 30/12/2010 nn°70058/45918 (Atto tra vivi - Permuta).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 16/12/2024

Reg. gen. 60989 - Reg. part. 49458

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fg. 14, P.la 5605, Sub. 26).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

– **Erogazione parziale**

Iscritto a Palermo il 30/11/2011

Reg. gen. 33240 - Reg. part. 4154

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Frazionamento in quota**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46829 - Reg. part. 5245

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Restrizione di beni**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46830 - Reg. part. 5246

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento) e sull'immobile oggetto di analisi (Fg. 14, P.la 5605, Sub. 26).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Riduzione di somma**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46827 - Reg. part. 5243

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Erogazione a saldo**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46828 - Reg. part. 5244

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Surrogazione in quota di mutuo frazionato art. 120 quater del D.Lgs.385/1993**

Iscritto a Palermo il 23/11/2013

Reg. gen. 44835 - Reg. part. 4896

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Cancellazione totale**

Iscritto a Palermo il 05/08/2021

Reg. gen. 38089 - Reg. part. 4369

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fg. 14, P.la 5605, Sub. 26).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 17/05/2018 nn°18494/2407 (ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Surrogazione in quota di mutuo frazionato art. 20 quater del D.Lgs. 385/1993**

Iscritto a Palermo il 18/03/2022

Reg. gen. 13150 - Reg. part. 1393

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Restrizione di beni**

Iscritto a Palermo il 12/09/2023

Reg. gen. 45000 - Reg. part. 5936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI

– **Cancellazione condizione sospensiva**

Trascritto a Palermo il 18/05/2011

Reg. gen. 24638 - Reg. part. 3141

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 30/12/2010 nn°70058/45918 (Atto tra vivi - Permuta).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Come riportato nel paragrafo dedicato (Rif. Cronistoria Catastale), la particella su cui l'immobile oggetto di pignoramento (Fg. 14, P.lla 5605, Sub. 26) deriva dalla fusione delle p.lle 5536, 5539 e 5542, che a sua volta derivano rispettivamente dal frazionamento della p.lla 27 (del 21/07/2010), dal frazionamento della p.lla 1455 (del 21/07/2010) e dal tipo mappale della p.lla 814 (del 22/11/2000), oltre alle rispettive p.lle 27/B, 1455/B e 814/B. Per coprire il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente, nella precedente tabella ha riportato le formalità del subalterno 26, nonché le formalità che gravano sulle particelle originarie che hanno generato la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che all'Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 sono correlati anche i seguenti documenti, non riportati nel precedente elenco:

- Comunicazione del 13/12/2013 n°754 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 25/01/2013), cancellazione parziale eseguita il 25/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- Comunicazione del 12/04/2013 n°1546 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 26/03/2013), cancellazione parziale eseguita il 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- Comunicazione del 01/06/2021 n°2390 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12/05/2021), cancellazione parziale eseguita il 14/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziali civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né provvedimenti di sequestro penale.

Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano il vincolo permanente di destinazione a parcheggio (a favore del Comune di Bagheria) sull'area posta al piano cantinato e il vincolo di inedificabilità (a favore del Comune di Bagheria) sull'ara restante dalla quale è stata tratta la cubatura da edificare. Entrambi i vincoli sono stati necessari e propedeutici per il rilascio del titolo edilizio.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- **Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:**
 - Costo per la redazione e presentazione della S.C.A. (*Segnalazione Certificata di Agibilità*) € 500,00.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente ma che non saranno decurtate dal valore complessivo dell'immobile:

- **Spese condominiali insolute** riferite a due annualità precedenti alla data di deposito della presente relazione:
 - € 14,33 relativi all'anno 2024 (oltre eventuali conguagli non determinabili alla data odierna);
 - € 28,77 relativi all'anno 2023.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Bagheria (adottato con D.C. n°74 del 09/10/2013 e approvato con modifiche e correzioni oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A. n°35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n°14 del 07/04/2017) risulta che la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "B2" normate dall'art. 12 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio.

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- Indice Fondiario max = 4 mc/mq;
- Altezza max = 11 m;
- Distacco dai confini = 5 m (salvo i casi di costruzioni in aderenza).
- L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.
- Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.
- E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.
- Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.
- Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

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

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

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

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

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

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale.

Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato in G.U.R.I. n°71 del 18/03/1969 e successivamente classificata come zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n°3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n°408 del 19/12/2003.

Inoltre l'area oggetto di analisi, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 21/05/1963 e successivo D.A. del 06/09/1967 pubblicato nella G.U.R.S. del 16/09/1967 n°40, è stata sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/04 (Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Infine, dall'analisi delle carte tematiche dei P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) fornite dal servizio S.I.T.R. Regione Sicilia, l'area oggetto di analisi:

- non ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, dissesti, sito di attenzione in ambito geomorfologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, esondazioni, sito di attenzione in ambito idraulico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico del Comune di Bagheria è emerso che l'intero complesso edilizio (meglio descritto nel paragrafo dedicato, rif. Caratteristiche costruttive prevalenti) in cui insiste l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n°41/10 del 07/10/2010, intestata ai precedenti proprietari.

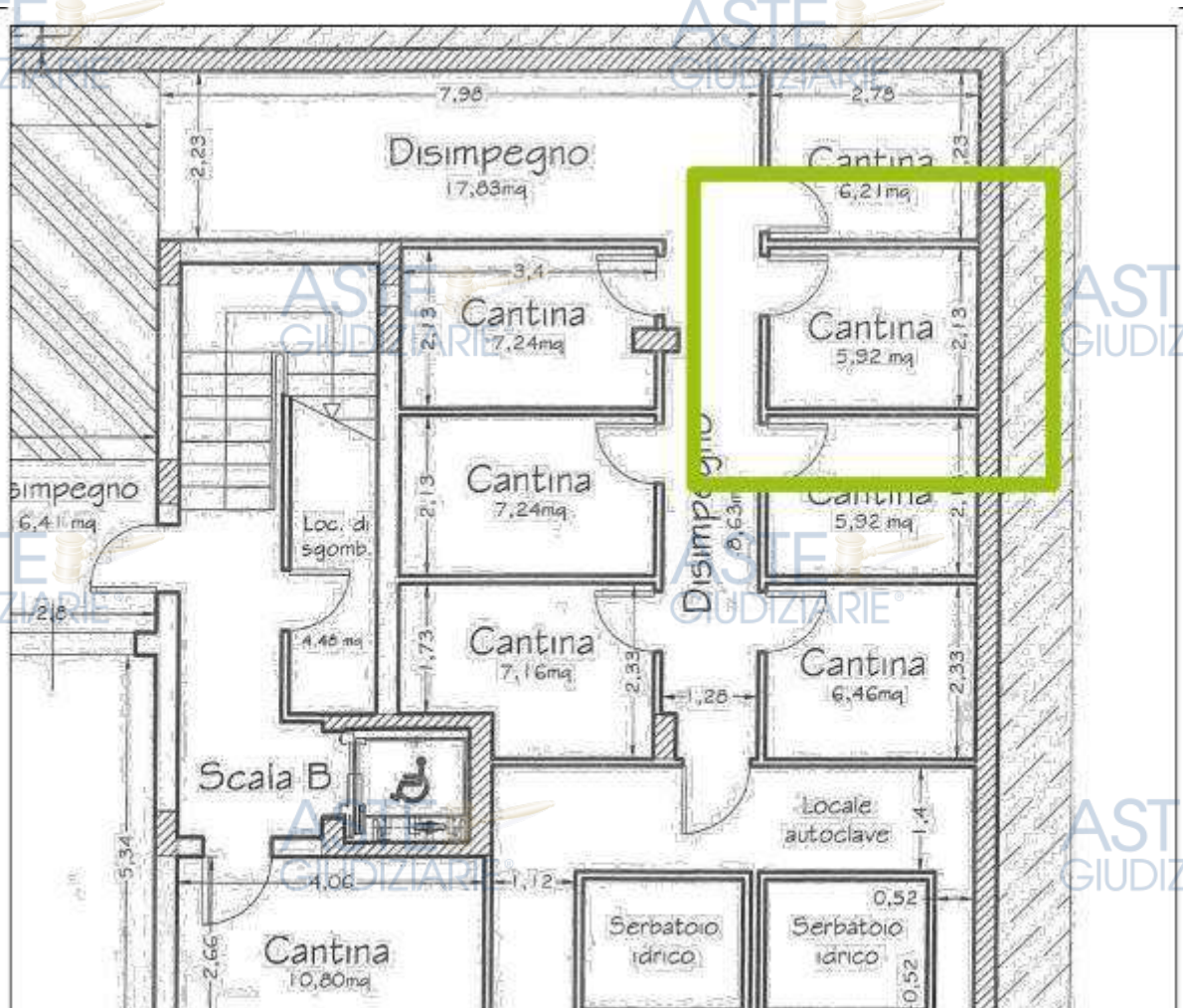
In data 01/12/2010 gli stessi hanno presentato agli uffici preposti del Comune di Bagheria una pratica D.I.A. al fine di denunciare alcune opere in variante alla Concessione Edilizia di cui sopra resasi necessaria per la definizione di alcune unità immobiliari autonome dei locali sottotetto per questioni di carattere prettamente commerciale.

Infine, in data 03/04/2012, veniva presentata una S.C.I.A. in variante alla Concessione Edilizia per regolarizzare in corso d'opera alcune diverse distribuzioni interne delle unità immobiliari destinate ad abitazione, lievi modifiche ai prospetti e variazioni della distribuzione dei locali del piano interrato.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti relativamente alla S.C.I.A. del 03/04/2012, rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile pignorato.

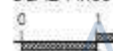
Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Bagheria, lo scrivente non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in Comune.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione tecnica comunale.



Stralcio di Progetto Architettonico
Pianta Piano Cantinato
Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°41/10
Segnalazione Certificata Inizio Attività n°43/2012

SCALA 1:100



Tuttavia l'immobile oggetto di analisi è privo di Certificato di Agibilità.

Per la regolarizzazione del compendio pignorato è necessario presentare agli uffici preposti del Comune di Bagheria una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). Lo scrivente stima i costi per la regolarizzazione edilizia, da detrarre al valore complessivo della stima in € 500,00.

Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE CONDOMINIALI

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 43,10
- Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile oggetto di analisi è inserito in un contesto condominiale insieme alle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

In seguito a colloqui verbali, il preposto della società amministratrice del condominio rappresentava che:

- Il condominio è denominato "Condominio Boccaccio" avente codice fiscale 90016810823, rappresentato dalla **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2025 sono pari a € 12,00 (pari a n°12 rate di € 1,00 al mese);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- alla data del 31/12/2024 risulta un importo totale da versare pari a € 182,28 di cui:
 - € 14,33 relativi all'anno 2024;
 - € 28,77 relativi all'anno 2023.
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
- il condominio non è dotato di "Regolamento Condominiale" ma solo delle tabelle millesimali, di seguito esplicitate per l'immobile oggetto di analisi:
 - *INTERO PIANO INTERRATO* - Spese Ordinarie (manutenzione ordinaria, pulizia, consumi elettrici) 17,47 millesimi;
- l'elenco dei beni immobili condominiali a servizio e comuni all'immobile oggetto di procedura e di cui i soggetti aggiudicatari hanno il diritto di uso e obblighi di mantenimento, nonché i pesi o le limitazioni d'uso di natura condominiale sono quelli riportati nel paragrafo dedicato (rif. "Parti Comuni" dedotti dalle risultanze catastali).



– **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1**

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 31, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.189,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zona di sviluppo del centro urbano;
- Destinazione d'uso = magazzini e locali di deposito;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = cantina;
- Taglio commerciale = immobile di circa 10 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Nonostante l'analisi di mercato condotta, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti ha indotto lo scrivente ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati considerati, inoltre, anche i prezzi di immobili simili elaborati da Agenzie Immobiliari operanti sul territorio nonché presenti nel web e i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati e siti di annunci in cui soggetti privati vendono il proprio immobile. Tuttavia, le Agenzie Immobiliari consultate non hanno fornito un parco immobiliare da analizzare e da utilizzare come termine di paragone per determinare il valore unitario medio per lo specifico segmento di mercato analizzato mentre l'analisi dei maggiori portali di vendite immobiliari tra privati non ha fornito allo scrivente un parco immobiliare da tenere in considerazione per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

È stato quindi utilizzata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita a titolo oneroso di immobili censiti al Catasto Fabbricati, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. Per ogni atto di compravendita individuato il servizio dell'Agenzia delle Entrate rende visibili soltanto i seguenti dati: mese e anno di stipula dell'atto, la tipologia dell'immobile (in funzione della specifica categoria catastale e della zona in cui insiste), la superficie e il corrispettivo dichiarato.



Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., si deduce che viene assegnato un **valore medio di mercato unitario pari a 435 €/mq** per gli immobili a destinazione magazzini e locali di deposito in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari minimo e massimo dalle quotazioni.

Dalla consultazione dei valori dichiarati della banca dati dell'Agenzia delle Entrate si deduce che il valore di vendita per l'immobile dello stesso segmento di mercato di quelli oggetto di stima, produce un valore dichiarato medio unitario *pari a 467,40 €/mq, arrotondato a 470 €/mq*.

Necessario da parte dello scrivente esplicitare una breve considerazione. La natura del bene oggetto di analisi non consente allo scrivente di determinare un coefficiente globale di merito "completo" che tenga in considerazione parametri posizionali, funzionali, estetici e dimensionali quali ad esempio la vicinanza ad un elemento di pregio dell'immobile oggetto di analisi, l'estetica delle finiture e la funzionalità dei suoi ambienti.

Tuttavia lo scrivente ha considerato alcune peculiarità che non possono essere tralasciate per effettuare una corretta stima. Tali peculiarità, in rapporto con la natura del bene stesso, consistono nella posizione strategica (a due passi dallo svincolo autostradale di Bagheria), l'età del fabbricato, la sua estetica e funzionalità nella sua progettazione e realizzazione. Non per ultimo gli accessi all'immobile pignorato, disposto nel piano interrato e accessibile sia dal vano scala, con ascensore, sia dalla rampa carrabile direttamente dalla strada pubblica. **Tutti questi elementi consentono allo scrivente di poter determinare un coefficiente di merito pari a 1,3 e che consentono di aumentare del 30% il valore unitario di seguito esplicitato.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 4.189,00 €/mq**.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1	7,10 mq	590,00 €/mq	€ 4.189,00	100,00%	€ 4.189,00
Valore di stima					€ 4.189,00

Valore di stima: € 4.189,00

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche redazione e trasmissione S.C.A.	500,00	€

Valore finale di stima: € 3.060,65

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1

DESCRIZIONE

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da modulo di verifica depositato in data 19/02/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento il Custode Giudiziario nominato depositava l'esito negativo della completezza della documentazione presentata dai creditori.

Infatti, dall'analisi della relazione notarile, degli atti di provenienza e della documentazione ipocatastale reperita dallo scrivente risultava che la certificazione notarile, in riferimento all'immobile oggetto di analisi, in relazione alla continuità del dominio risulta completa. Tuttavia non risulta completa l'analisi delle formalità nel ventennio considerato. La relazione notarile infatti riporta solo le formalità del solo bene oggetto di pignoramento, costituito e realizzato al catasto il 01/06/2012, senza riportare le formalità dei beni che hanno generato il bene oggetto di pignoramento. **La certificazione notarile risultava quindi INCOMPLETA in quanto I CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI NON SI ESTENDONO FINO AL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE.**

Con provvedimento del 03/03/2025 il G.Es. assegnava il termine di 45 gg al creditore procedente per provvedere all'integrazione della documentazione ipotecaria in atti in quanto carente ai fini della ricostruzione ventennale delle formalità.

In data 31/03/2025 il creditore procedente depositava una Relazione Notarile Integrativa e l'Estratto di Mappa Catastale aggiornato al 27/03/2025.

Tuttavia, come riportato nella Relazione Periodica Sintetica depositata dal Custode Giudiziario nominato in data 19/05/2025 (in cui veniva richiesta l'autorizzazione all'accesso forzoso, stante l'irreperibilità del debitore), l'integrazione depositata continua a non coprire "il ventennio per tutte le particelle nello stato precedente allo stato attuale, in quanto il creditore procedente si limita soltanto ad analizzare le formalità del bene oggetto di pignoramento senza coprire il ventennio delle particelle che hanno generato le ultime. Troviamo per esempio nel sub 26 che l'analisi si limita alle formalità sino al 1° giugno 2012 anno di generazione del sub, cosa che dunque non fa coprire il ventennio, tanto è vero che troviamo solo l'annotazione del pignoramento e non del titolo che lo ha generato. Stessa cosa si verifica per i sub 31 e 32. Pertanto, appare necessario che la ricerca delle formalità per coprire il ventennio arrivi alle particelle 5536



che deriva dalla particella 27, alla particella 5542 che deriva dalla particella 814 e alla particella 5539 che deriva dalla particella 1455".

In data 03/06/2025 questo Spett.le Tribunale autorizzava l'accesso forzoso nei beni oggetto di pignoramento, come richiesto dal Custode Giudiziario nominato e in data 05/06/2025 emetteva visto alla Relazione Periodica Sintetica depositata.

Tale controllo è stato effettuato, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

La particella 5605 in cui è stato edificato l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato confina:

- a nord con la p.lla 2562 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, vigneto);
- a est le p.lle 5535, 5538, 5541 su cui insiste la strada pubblica Via Giovanni Boccaccio;
- a sud con la p.lla 3395 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°6 subalterni di tipologia abitativa e di deposito);
- a ovest con le p.lle 5675 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°6 subalterni di tipologia abitativa e commerciale), 488 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, orto irriguo), 4710 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, immobile suddiviso in n°4 subalterni di tipologia abitativa e di deposito), 5540 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, agrumeto) e 5537 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni, agrumeto).

L'unità immobiliare pignorata (Subalterno 32) confina allo stesso livello:

- a sud con il sub. 3 (bene comune non censibile);
- a ovest con il sub. 31 (bene n°2 della medesima procedura esecutiva, magazzino);
- a nord con terrapieno;
- a est con il sub. 33 (magazzino).

Al piano superiore l'unità immobiliare pignorata (Subalterno 32) confina con il sub. 14 (abitazione di tipo civile).

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	7,10 mq	1,00	7,10 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				7,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				7,10 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato desunto dal rilievo metrico, è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione catastale e tecnica comunale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

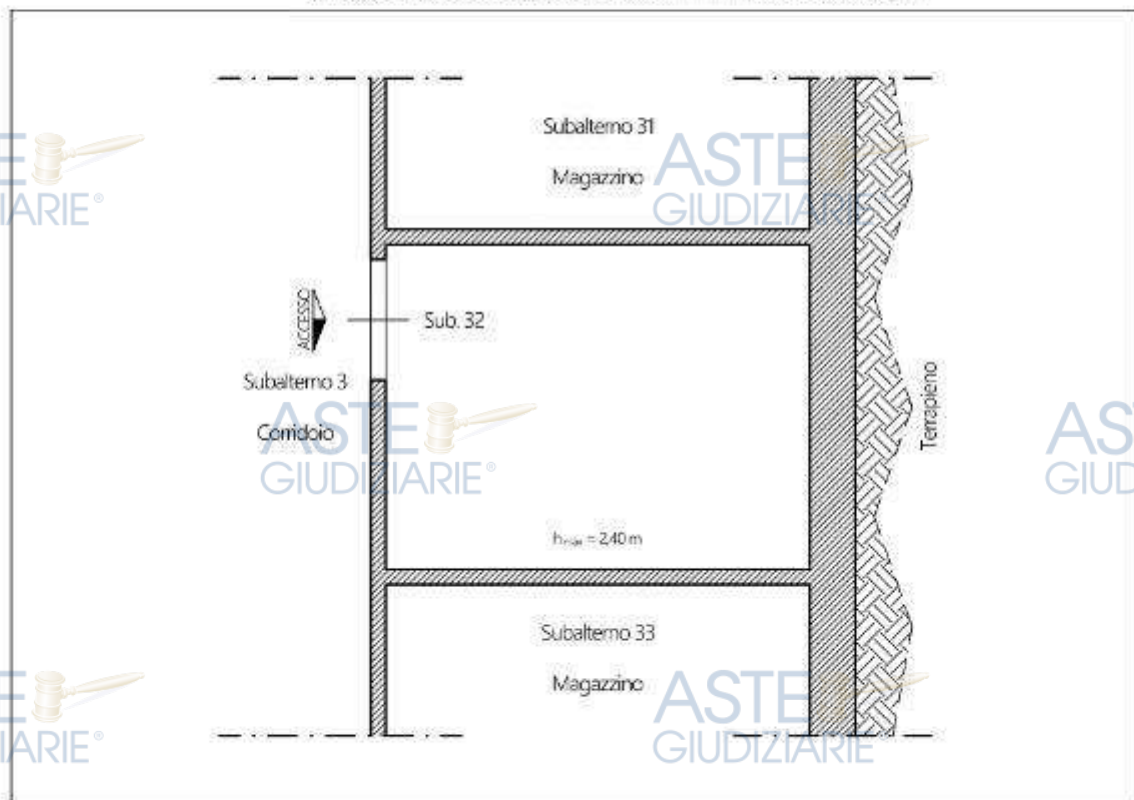
La superficie commerciale del bene oggetto di analisi (Bene n°3) è pari a 7,10 mq.

ANALISI DELLE CONSISTENZE LOTTO n°3

BENE n°3 - Sub. 32

PIANO INTERRATO

SC	- Superficie Commerciale	7,1 m ²
Composta da:		
100%	Vani principali ed accessori diretti	7,1 m ²
SNC	- Superficie Netta Calpestabile	6,0 m ²
Composta da:		
	Vani principali ed accessori diretti	6,0 m ²



Stralcio Planimetria Piano Cantinato
Pianta Bene n°3 - Subalerno 32

SCALA 1:50



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 22/11/2000	Fino al 16/06/1996: - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 814 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 18 Reddito dominicale € 56,89 Reddito agrario € 13,75
	Dal 16/06/1996 al 22/11/2000: - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****	

<p>Dal 08/03/1988 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 16/06/1996</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 16/06/1996 al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009 al 21/07/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 1455</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 03 90</p> <p>Reddito dominicale € 24,17</p> <p>Reddito agrario € 5,84</p>
<p>Dal 08/03/1988 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 16/06/1996:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 16/06/1996 al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009 al 21/07/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 27</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 04 58</p> <p>Reddito dominicale € 28,38</p> <p>Reddito agrario € 6,86</p>
<p>Dal 22/11/2000 al 21/07/2010</p>	<p>Fino al 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 27/04/2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 814</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 06 64</p> <p>Reddito dominicale € 41,15</p> <p>Reddito agrario € 9,94</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 5539</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 01 65</p> <p>Reddito dominicale € 10,23</p> <p>Reddito agrario € 2,47</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 5542</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 03 59</p> <p>Reddito dominicale € 22,25</p> <p>Reddito agrario € 5,38</p>
<p>Dal 21/07/2010 al 04/05/2012</p>	<p>Fino al 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** **** Omissis **** <p>Dal 12/05/2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> **** Omissis **** 	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 14, Part. 5536</p> <p>Qualità Agrumeto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 01 58</p> <p>Reddito dominicale € 9,79</p> <p>Reddito agrario € 2,37</p>

Dal 04/05/2012 al 01/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 5605 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 06 82
Dal 01/06/2012 al 01/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 32 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 7,75 Piano S1
Dal 01/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 32 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Rendita € 7,75 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 5605, Sub. 32 Categoria C2 Cl.6, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 7,75 Piano S1

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La particella (P.Ila 5605) su cui è stato edificato l'immobile in cui insiste il bene oggetto di analisi (Sub. 32) deriva dalla fusione delle p.Ile 5536, 5539 e 5542. Nel ventennio preso in esame:

- la p.Ila 5536 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 27;
- la p.Ila 5539 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 1455;
- la p.Ila 5542 deriva per frazionamento del 21/07/2010 dalla p.Ila 814.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data del 22/11/2000 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (Pratica n. 594126);
- la data del 21/07/2010 corrisponde alla data del FRAZIONAMENTO (Pratica n. PA0387236);
- la data del 04/05/2012 corrisponde alla data del TIPO MAPPALE (Pratica n. PA0170254);
- la data del 01/06/2012 corrisponde alla data della COSTITUZIONE (Pratica n. PA0211713);
- la data del 01/06/2013 corrisponde alla data della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (Pratica n. PA0163593);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 22/01/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	5605	32		C2	6	6 mq	7 mq	7,75 €	S1	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE

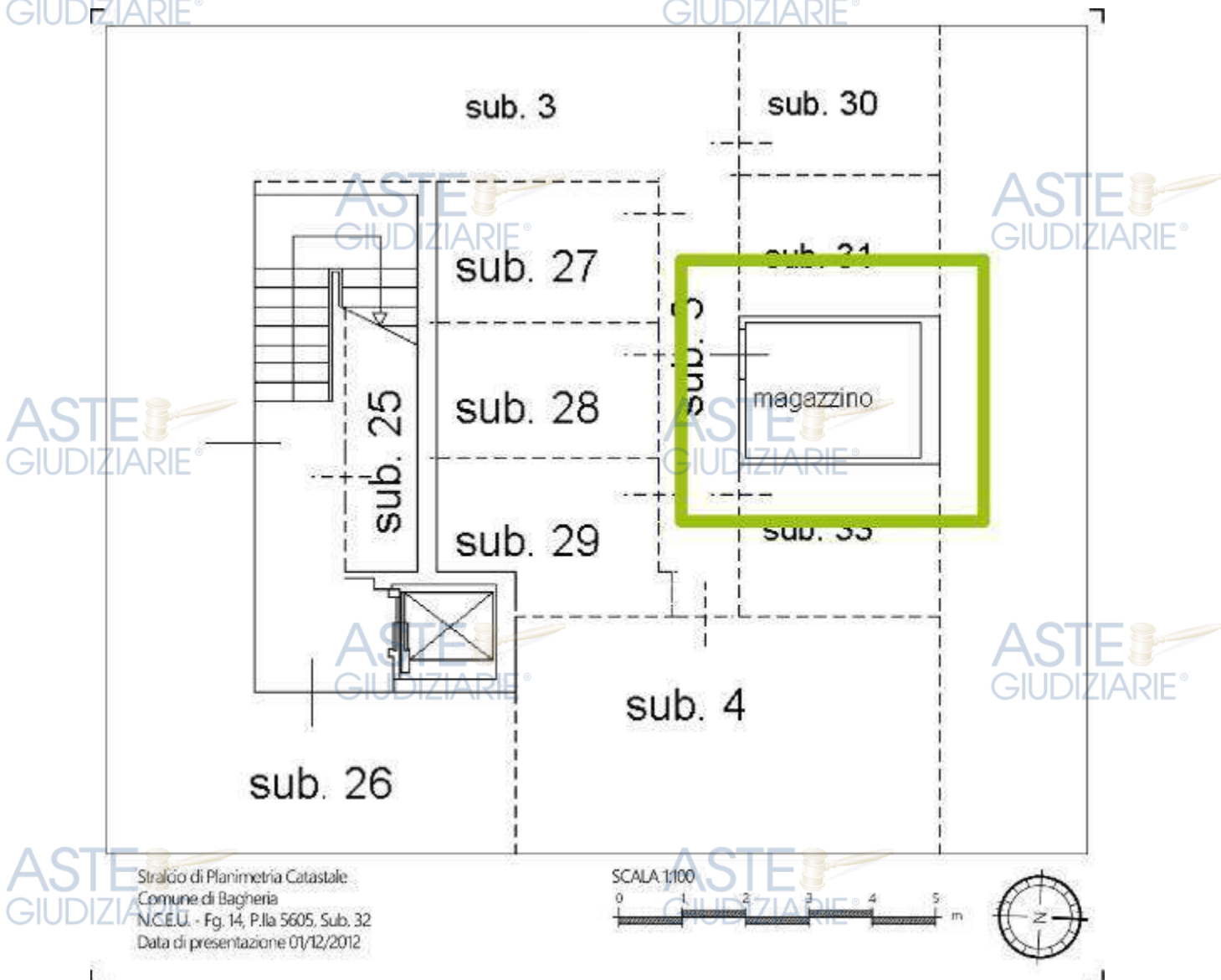


CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell’immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale.



Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

PARTI COMUNI

Dall'analisi delle risultanze catastali emerge che il bene oggetto di analisi (Bene n°3, Sub. 32) non ha parti comuni con altri beni ma gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 2 - Androne, vano scala e ascensore (bene comune anche ai subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 33);
- Subalterno 3 - Rampa di accesso, corridoio e spazio di manovra (bene comune anche ai subalterni 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 33).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Sito in un contesto condominiale ubicato a Bagheria (PA) in Via Giovanni Boccaccio n°4, nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale, l'immobile pignorato consiste in una cantina distribuita interamente al primo piano interrato. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE E STRUTTURALI

L'intero complesso edilizio è composto da due corpi di fabbrica, distinti e separati in elevazione ma che spiccano da una unica struttura di fondazione. Ciascun corpo di fabbrica è costituito da tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano cantinato, collegati dai vani scala condominiali dotati di ascensore (Scala A e Scala B). Dall'analisi della documentazione tecnica reperita, ogni piano fuori terra ospita n°2 unità residenziali dotati di giardino pertinenziale (quelli di piano terra) o di balconi e ambienti sottotetto destinati a lavanderia e locali di sgombero dotati di terrazzino scoperto. Ogni corpo di fabbrica risulta composto quindi da n°6 appartamenti e n°2 lavanderia. I due corpi di fabbrica sono separati spazialmente al piano terra dalla rampa carrabile di raccordo con il primo piano interrato (corrispondente al civico 4a) destinata ad autorimessa collettiva e caratterizzata dalla presenza di cantine (tra cui l'immobile oggetto di pignoramento) e locale autoclave con annessa riserva idrica. Tale livello occupa spazialmente tutta la superficie del lotto, delimitato da un muro di contenimento controterra in calcestruzzo armato lungo il confine con le proprietà limitrofe e con Via Giovanni Boccaccio.

La struttura portante del complesso edilizio è stata realizzata con una struttura intelaiata e a setti in calcestruzzo armato, con fondazioni dirette a travi rovesce. I solai di piano sono stati realizzati di tipo misto, con travetti in c.a. prefabbricati e laterizi. I rompagni esterni da progetto sono stati previsti in laterizi forati mentre i tramezzi divisorii in blocchi di calcestruzzo leggero di argilla espansa.

Da una mera analisi visiva esterna, il complesso edilizio risulta completamente finito e rifinito in ogni sua parte.

Il condominio tutto è dotato impianto di adduzione idrica e scarico completamente sottotraccia direttamente da acquedotto comunale (con riserva idrica nel piano interrato) e in fognatura comunale. Si segnala infine che l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, al momento del sopralluogo, risalente alla data del 20/06/2025, disponeva ancora di luce da cantiere.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La cantina oggetto di analisi appare in buone condizioni strutturali e di manutenzione, con le pareti finite da tutti gli strati funzionali di intonaco. Il pavimento è invece finito da piastrelle in ceramica. Di contro l'estradosso del solaio di copertura appare allo stato grezzo, finito soltanto da opere di tinteggiatura. Privo di impianto di adduzione acqua e/o scarico è dotato di impianto elettrico con quadro ma privo di contatore dedicato. Si presume che il quadro elettrico sia collegato al contatore dell'appartamento dell'occupante.

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

Prospetto Via Giovanni Boccaccio n°4/b



Prospetto Via Giovanni Boccaccio – Ingresso carrabile



Piano interrato – Vista d'insieme



Piano interrato – Accesso Scala B



Piano interrato – Rampa d'accesso



Scala B – Piano interrato – Accesso Sub. 32



IMG 1_Interno cantina



IMG 2_Interno cantina



CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni manutentive e strutturali. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile per la destinazione d'uso per le quali è stato realizzato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è di proprietà esclusiva di **** Omissis ****.

In seguito all'incarico ricevuto, di concerto con il Custode Nominato, in data 20/06/2025 lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di procedura per eseguire il sopralluogo ed effettuare tutte le operazioni necessarie per evadere l'incarico conseguito. Durante le attività peritali gli stessi rinvenivano la presenza di oggetti, scatole, valigie e altro materiale stipato e conservato, segno evidente dell'occupazione delle stesse. L'occupante, il Sig. **** Omissis ****, rappresentava che non era in possesso di alcun titolo per occupare l'immobile oggetto di procedura.

Doveroso da parte dello scrivente, quindi, predisporre una Relazione di Stima al fine di determinare l'indennità di occupazione senza titolo.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi ed aver definito il valore locativo unitario dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore locativo mensile pari a 14,91 €/mese, arrotondato a 15,00 €/mese, dato dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile (desunta da rilievo metrico strumentale) e il valore locativo unitario come in relazione determinato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato I - Occupazione senza titolo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1975 al 17/12/2010	- **** Omissis ****; - **** Omissis ****; - **** Omissis ****. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Sanfilippo, notaio in Palermo	08/11/1975	58096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/12/1975	35536	29375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/1975 al 17/12/2010	- **** Omissis ****; - **** Omissis ****; - **** Omissis ****. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Sanfilippo, notaio in Palermo	08/11/1975	58097	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/12/1975	35537	29376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Avveramento Condizione Sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli, notaio in Bagheria	12/05/2011	12495	7421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	18/05/2011	24638	3141
		Registrazione			
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli, notaio in Bagheria	17/12/2010	11939	7046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA:	Palermo	30/12/2010	70058	45918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rettifica a Permuta e Verbale di Identificazione Catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Valerio Tripoli, notaio in Bagheria	07/08/2012	13974	8523
Dal 17/12/2010	**** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/08/2012	37494	29991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con gli Atto di Donazione del 08/11/1975, gli aventi titolo donavano ai precedenti proprietari la nuda proprietà (riservandosi essi donanti l'usufrutto vitalizio), della metà indivisa di un fabbricato e del terreno su porzione del quale è stato edificato il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di analisi, oltre agli altri due oggetto del medesimo pignoramento esecutivo.

In data 16/06/1996, veniva a mancare un donante. Giusto Ricongiungimento di Usufrutto del 16/06/1996 il diritto di usufrutto si riuniva all'altro donante per la quota intera di 1/1, lasciando ai precedenti proprietari il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

In data 27/04/2009, veniva a mancare anche l'altro donante. Giusto Ricongiungimento di Usufrutto del 27/04/2009 il diritto di nuda proprietà in testa ai precedenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, si tramutava in diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile è di proprietà della **** Omissis **** giusto Atto di Permuta del 17/12/2010 Rep. 11939 Rac. 7046 con cui le Sig.re **** Omissis **** (già in possesso della Concessione Edilizia n°41/10 del 07/08/2010 (e relativi vincoli della solidarietà e della indivisibilità), subordinatamente al verificarsi della condizione sospensiva riportata all'art.4 del citato atto, cedevano e trasferivano alla suddetta società la piena proprietà dello spezzone di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di analisi (oltre agli altri due oggetto del medesimo pignoramento esecutivo) in cambio della piena proprietà di alcune unità immobiliari del CORPO A e B del medesimo fabbricato.

Al verificarsi della condizione sospensiva, le parti stipulavano in data 12/05/2012 Verbale di Avveramento Condizione Sospensiva Rep. 12495 Rac. 7421 confermando gli effetti traslativi di quanto riportato nell'Atto di Permuta sopra esplicitato.

Infine, a causa di varianti al progetto originario e modifiche delle unità immobiliari oggetto di permuta, è stato sottoscritto dai precedenti proprietari e dal soggetto esecutato, Atto di Rettifica a Permuta del 07/08/2012 Rep. 13974 Rac. 8523.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

– Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Palermo il 06/06/2011

Reg. gen. 28190 - Reg. part. 4378

Importo: € 1.200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 4,455 %

Rogante: Dott. Valerio Tripoli

Data: 03/06/2011

N° repertorio: 12571

N° raccolta: 7481

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 30/06/2011 nn°33240-4154 (Erogazione parziale);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46827-5243 (Riduzione di somma);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46828-5244 (Erogazione a saldo);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46829-5245 (Frazionamento in quota);
- Annotazione del 29/10/2012 nn°46830-5246 (Restrizione di beni);
- Annotazione del 21/11/2018 nn°44835-4896 (Surrogazione in quota di mutuo frazionamento art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993);
- Annotazione del 18/03/2022 nn°13150-1393 (Surrogazione in quota di mutuo frazionamento art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993);
- Annotazione del 12/09/2023 nn°45000-5936 (Restrizione dei beni);
- Comunicazione del 13/12/2013 n°754 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 25/01/2013);
- Comunicazione del 12/04/2013 n°1546 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 26/03/2013); - Comunicazione del 01/06/2021 n°2390 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12/05/2021).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Catania il 17/05/2018

Reg. gen. 18494 - Reg. part. 2407

Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 19.765,97

Spese: € 8.236,14

Interessi: € 6.997,89

Rogante: Tribunale di Catania

Data: 27/02/2017

N° repertorio: 1165

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fg. 14, P.Ila 5605, Sub. 26).

Alla presente trascrizione è correlata l'Annotazione del nn°38089/4369 del 05/08/2021 (Cancellazione totale).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi – Donazione**

Trascritto a Palermo il 02/12/1975

Reg. gen. 35536 - Reg. part. 29375

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità non riportata negli elenchi informatizzati delle particelle oggetto di analisi, che grava sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi – Donazione**

Trascritto a Palermo il 02/12/1975

Reg. gen. 35537 - Reg. part. 29376

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità non riportata negli elenchi informatizzati delle particelle oggetto di analisi, che grava sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi - Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Palermo il 09/08/2010

Reg. gen. 46144 - Reg. part. 30852

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra Vivi - Costituzione di vincolo**

Trascritto a Palermo il 09/08/2010

Reg. gen. 46145 - Reg. part. 30853

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 09/11/2010

Reg. gen. 59944 - Reg. part. 39206

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27, 814 e 1455 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 30/12/2010

Reg. gen. 70058 - Reg. part. 45918

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

Alla presente trascrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 18/05/2011 nn°24638-3141 (Cancellazione condizione sospensiva);
- Trascrizione del 10/08/2012 nn°37494-29991.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto tra vivi – Permuta**

Trascritto a Palermo il 10/08/2012

Reg. gen. 37494 - Reg. part. 29991

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente trascrizione fa riferimento alla Trascrizione del 30/12/2010 nn°70058/45918 (Atto tra vivi - Permuta).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 16/12/2024

Reg. gen. 60989 - Reg. part. 49458

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fg. 14, P.la 5605, Sub. 26).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

— **Erogazione parziale**

Iscritto a Palermo il 30/11/2011

Reg. gen. 33240 - Reg. part. 4154

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

— **Frazionamento in quota**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46829 - Reg. part. 5245

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

— **Restrizione di beni**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46830 - Reg. part. 5246

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento) e sull'immobile oggetto di analisi (Fg. 14, P.lla 5605, Sub. 26).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

— **Riduzione di somma**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46827 - Reg. part. 5243

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Erogazione a saldo**

Iscritto a Palermo il 29/10/2012

Reg. gen. 46828 - Reg. part. 5244

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Surrogazione in quota di mutuo frazionato art. 120 quater del D.Lgs.385/1993**

Iscritto a Palermo il 23/11/2013

Reg. gen. 44835 - Reg. part. 4896

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Cancellazione totale**

Iscritto a Palermo il 05/08/2021

Reg. gen. 38089 - Reg. part. 4369

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sul bene oggetto di analisi (Fg. 14, P.la 5605, Sub. 26).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 17/05/2018 nn°18494/2407 (ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Surrogazione in quota di mutuo frazionato art. 20 quater del D.Lgs. 385/1993

Iscritto a Palermo il 18/03/2022

Reg. gen. 13150 - Reg. part. 1393

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Restrizione di beni

Iscritto a Palermo il 12/09/2023

Reg. gen. 45000 - Reg. part. 5936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI

Cancellazione condizione sospensiva

Trascritto a Palermo il 18/05/2011

Reg. gen. 24638 - Reg. part. 3141

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità gravante sulle p.lle 27/B, 814/B, 1455/B, 5536, 5539 e 5542 (immobili che hanno generato i beni oggetto di pignoramento).

La presente annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 30/12/2010 nn°70058/45918 (Atto tra vivi - Permuta).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Come riportato nel paragrafo dedicato (Rif. Cronistoria Catastale), la particella su cui l'immobile oggetto di pignoramento (Fig. 14, P.lla 5605, Sub. 26) deriva dalla fusione delle p.lle 5536, 5539 e 5542, che a sua volta derivano rispettivamente dal frazionamento della p.lla 27 (del 21/07/2010), dal frazionamento della p.lla 1455 (del 21/07/2010) e dal tipo mappale della p.lla 814 (del 22/11/2000), oltre alle rispettive p.lle 27/B, 1455/B e 814/B. Per coprire il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente, nella

precedente tabella ha riportato le formalità del subalterno 26, nonché le formalità che gravano sulle particelle originarie che hanno generato la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che all'Iscrizione del 06/06/2011 nn°28190/4378 sono correlati anche i seguenti documenti, non riportati nel precedente elenco:

- Comunicazione del 13/12/2013 n°754 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 25/01/2013), cancellazione parziale eseguita il 25/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- Comunicazione del 12/04/2013 n°1546 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 26/03/2013), cancellazione parziale eseguita il 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- Comunicazione del 01/06/2021 n°2390 (Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12/05/2021), cancellazione parziale eseguita il 14/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziali civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo. Si segnalano il vincolo permanente di destinazione a parcheggio (a favore del Comune di Bagheria) sull'area posta al piano cantinato e il vincolo di inedificabilità (a favore del Comune di Bagheria) sull'ara restante dalla quale è stata tratta la cubatura da edificare. Entrambi i vincoli sono stati necessari e propedeutici per il rilascio del titolo edilizio.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- **Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:**
 - Costo per la redazione e presentazione della S.C.A. (*Segnalazione Certificata di Agibilità*) € 500,00.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente ma che non saranno decurtate dal valore complessivo dell'immobile:

- **Spese condominiali insolute** riferite a due annualità precedenti alla data di deposito della presente relazione:
 - € 14,33 relativi all'anno 2024 (oltre eventuali conguagli non determinabili alla data odierna);
 - € 20,97 relativi all'anno 2023.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Bagheria (adottato con D.C. n°74 del 09/10/2013 e approvato con modifiche e correzioni oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A. n°35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n°14 del 07/04/2017) risulta che la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "B2" normate dall'art. 12 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Art. 12 - Zona «B2»: aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio.

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle cubature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- Indice Fondiario max = 4 mc/mq;
- Altezza max = 11 m;
- Distacco dai confini = 5 m (salvo i casi di costruzioni in aderenza).
- L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11.
- Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti.
- E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza.
- Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona.
- Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine.

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

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

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

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

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

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 52 punti 32 e 33 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

All'interno della zona "B2" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale.

Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro.

L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato in G.U.R.I. n°71 del 18/03/1969 e successivamente classificata come zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n°3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n°408 del 19/12/2003.

Inoltre l'area oggetto di analisi, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 21/05/1963 e successivo D.A. del 06/09/1967 pubblicato nella G.U.R.S. del 16/09/1967 n°40, è stata sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/04 (Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Infine, dall'analisi delle carte tematiche dei P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) fornite dal servizio S.I.T.R. Regione Sicilia, l'area oggetto di analisi:

- non ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, dissesti, sito di attenzione in ambito geomorfologico;
- non ricade in zona soggetta a rischio, pericolosità, esondazioni, sito di attenzione in ambito idraulico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico del Comune di Bagheria è emerso che l'intero complesso edilizio (meglio descritto nel paragrafo dedicato, rif. Caratteristiche costruttive prevalenti) in cui insiste l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n°41/10 del 07/10/2010, intestata ai precedenti proprietari.

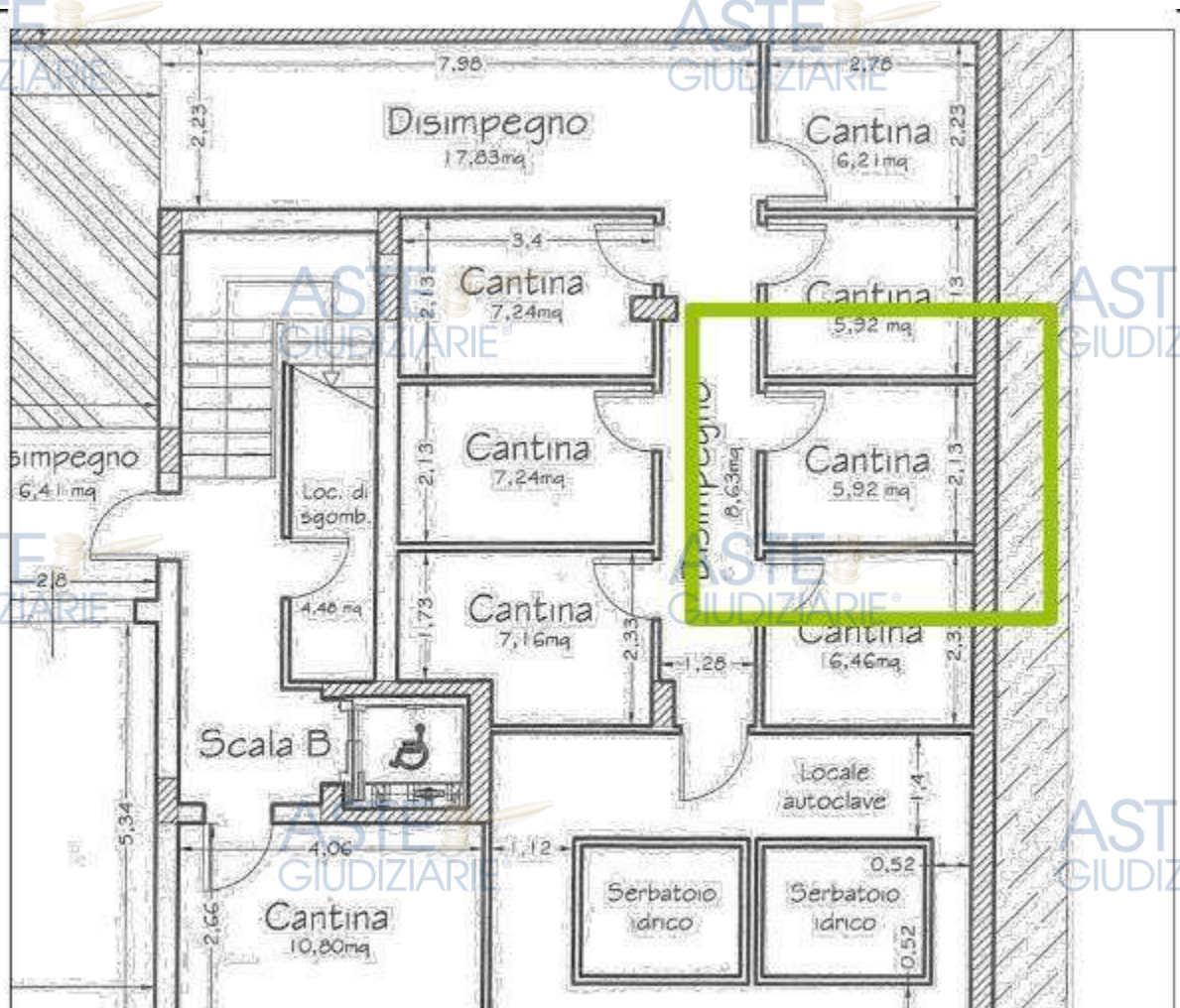
In data 01/12/2010 gli stessi hanno presentato agli uffici preposti del Comune di Bagheria una pratica D.I.A. al fine di denunciare alcune opere in variante alla Concessione Edilizia di cui sopra resasi necessaria per la definizione di alcune unità immobiliari autonome dei locali sottotetto per questioni di carattere prettamente commerciale.

Infine, in data 03/04/2012, veniva presentata una S.C.I.A. in variante alla Concessione Edilizia per regolarizzare in corso d'opera alcune diverse distribuzioni interne delle unità immobiliari destinate ad abitazione, lievi modifiche ai prospetti e variazioni della distribuzione dei locali del piano interrato.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti relativamente alla S.C.I.A. del 03/04/2012, rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile pignorato.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Bagheria, lo scrivente non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in Comune.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione tecnica comunale.



Stralcio di Progetto Architettonico
 Pianta Piano Cantinato
 Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°41/10
 Segnalazione Certificata Inizio Attività n°43/2012

SCALA 1:100



Tuttavia l'immobile oggetto di analisi è privo di Certificato di Agibilità.

Per la regolarizzazione del compendio pignorato è necessario presentare agli uffici preposti del Comune di Bagheria una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). Lo scrivente stima i costi per la regolarizzazione edilizia, da detrarre al valore complessivo della stima in € 500,00.

Questo importo potrà tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE CONDOMINIALI

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 35,30
- Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile oggetto di analisi è inserito in un contesto condominiale insieme alle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

In seguito a colloqui verbali, il preposto della società amministratrice del condominio rappresentava che:

- Il condominio è denominato "Condominio Boccaccio" avente codice fiscale 90016810823, rappresentato dalla **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2025 sono pari a € 12,00 (pari a n°12 rate di € 1,00 al mese);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- alla data del 31/12/2024 risulta un importo totale da versare pari a € 1.178,46 di cui:
 - o € 14,33 relativi all'anno 2024;
 - o € 20,97 relativi all'anno 2023.
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
- il condominio non è dotato di "Regolamento Condominiale" ma solo delle tabelle millesimali, di seguito esplicitate per l'immobile oggetto di analisi:
 - o *INTERO PIANO INTERRATO - Spese Ordinarie (manutenzione ordinaria, pulizia, consumi elettrici) 17,47 millesimi;*
- l'elenco dei beni immobili condominiali a servizio e comuni all'immobile oggetto di procedura e di cui i soggetti aggiudicatari hanno il diritto di uso e obblighi di mantenimento, nonché i pesi o le limitazioni d'uso di natura condominiale sono quelli riportati nel paragrafo dedicato (rif. "Parti Comuni" dedotti dalle risultanze catastali).



– **Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1**

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 32, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.189,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zona di sviluppo del centro urbano;
- Destinazione d'uso = magazzini e locali di deposito;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = cantina;
- Taglio commerciale = immobile di circa 10 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Nonostante l'analisi di mercato condotta, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti ha indotto lo scrivente ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati considerati, inoltre, anche i prezzi di immobili simili elaborati da Agenzie Immobiliari operanti sul territorio nonché presenti nel web e i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati e siti di annunci in cui soggetti privati vendono il proprio immobile. Tuttavia, le Agenzie Immobiliari consultate non hanno fornito un parco immobiliare da analizzare e da utilizzare come termine di paragone per determinare il valore unitario medio per lo specifico segmento di mercato analizzato mentre l'analisi dei maggiori portali di vendite immobiliari tra privati non ha fornito allo scrivente un parco immobiliare da tenere in considerazione per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

È stato quindi utilizzata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita a titolo oneroso di immobili censiti al Catasto Fabbricati, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. Per ogni atto di compravendita individuato il servizio dell'Agenzia delle Entrate rende visibili soltanto i seguenti dati: mese e anno di stipula dell'atto, la tipologia dell'immobile (in funzione della specifica categoria catastale e della zona in cui insiste), la superficie e il corrispettivo dichiarato.



Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., si deduce che viene assegnato un **valore medio di mercato unitario pari a 435 €/mq** per gli immobili a destinazione magazzini e locali di deposito in condizioni manutentive normali (ordinarie), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari minimo e massimo dalle quotazioni.

Dalla consultazione dei valori dichiarati della banca dati dell'Agenzia delle Entrate si deduce che il valore di vendita per l'immobile dello stesso segmento di mercato di quelli oggetto di stima, produce un valore dichiarato medio unitario *pari a 467,40 €/mq, arrotondato a 470 €/mq*.

Necessario da parte dello scrivente esplicitare una breve considerazione. La natura del bene oggetto di analisi non consente allo scrivente di determinare un coefficiente globale di merito "completo" che tenga in considerazione parametri posizionali, funzionali, estetici e dimensionali quali ad esempio la vicinanza ad un elemento di pregio dell'immobile oggetto di analisi, l'estetica delle finiture e la funzionalità dei suoi ambienti.

Tuttavia lo scrivente ha considerato alcune peculiarità che non possono essere tralasciate per effettuare una corretta stima. Tali peculiarità, in rapporto con la natura del bene stesso, consistono nella posizione strategica (a due passi dallo svincolo autostradale di Bagheria), l'età del fabbricato, la sua estetica e funzionalità nella sua progettazione e realizzazione. Non per ultimo gli accessi all'immobile pignorato, disposto nel piano interrato e accessibile sia dal vano scala, con ascensore, sia dalla rampa carrabile direttamente dalla strada pubblica. **Tutti questi elementi consentono allo scrivente di poter determinare un coefficiente di merito pari a 1,3 e che consentono di aumentare del 30% il valore unitario di seguito esplicitato.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 4.189,00 €/mq**.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1	7,10 mq	590,00 €/mq	€ 4.189,00	100,00%	€ 4.189,00
Valore di stima					€ 4.189,00

Valore di stima: € 4.189,00

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche redazione e trasmissione S.C.A.	500,00	€

Valore finale di stima: € 3.060,65

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 01/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

– **Bene N° 1 - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1**

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 26, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "B2" normate dall'art. 12 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Prezzo base d'asta: € 6.119,80

LOTTO 2

– **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1**

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 31, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "B2" normate dall'art. 12 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Prezzo base d'asta: € 3.060,65

LOTTO 3

– **Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1**

Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 32, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente la p.lla in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) "B2" normate dall'art. 12 delle N.T.A (Note Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Prezzo base d'asta: € 3.060,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.119,80

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 26, Categoria C2	Superficie	13,20 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
Descrizione:	Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.060,65

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 31, Categoria C2	Superficie	7,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
Descrizione:	Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Via Giovanni Boccaccio, scala B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 5605, Sub. 32, Categoria C2	Superficie	7,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
Descrizione:	Cantina in contesto condominiale sita a Bagheria (PA), Via Giovanni Boccaccio n°4, nei pressi dello svincolo autostradale di Bagheria. La zona è caratterizzata da immobili a prevalenza residenziale con attività commerciali e ampia possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

