

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 231/2018

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. DANIELE GALLUCCI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

Contro

XXXXXXX

PERIZIA DI STIMA



LOTTO 4 :

- **Piena Proprietà di fondo rustico con annesso fabbricato rurale, magazzini ed abitazione sito nel Comune di Palazzo Adriano, C/da Pietà, annotato in catasto fabbricati al Fg 14 p.IIa 766 sub 1 e al catasto terreni al fg.14 p.IIa 244 e p.IIa 245.**

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 231/2018

Giudice dell'Esecuzione: DOT. DANIELE GALLUCCI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA - LOTTO 4

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: FINO 2 SECURITISATION S.r.l

Contro: XXXXXX – XXXXXX

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA ↔ PAG.3

CAPITOLO I

- **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE** ↔ PAG.3

CAPITOLO II

- **ITER DELLE INDAGINI PERITALI** ↔ PAG.4

CAPITOLO III

- **Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** ↔ PAG.5
- **Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE** ↔ PAG.7
- **Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.48
- **Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO** ↔ PAG.49
- **Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.50
- **Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO** ↔ PAG.51
- **Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.53
- **Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE** ↔ PAG.53
- **Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE** ↔ PAG.54
- **Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO** ↔ PAG.54
- **Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO** ↔ PAG.54
- **Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE** ↔ PAG.54
- **Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA** ↔ PAG.57
- **Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA** ↔ PAG.58
- **Conclusioni** ↔ PAG.58
- **ELENCO ALLEGATI** ↔ PAG.59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con decreto del 18 Giugno 2019 l'Ill.mo **Giudice Dott. Daniele Gallucci** nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella nell'Esecuzione Immobiliare promossa da Fino 2 Securitisation S.r.l. contro gli esecutati XXXXXX e XXXXXX, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto del pignoramento notificato in data 22/10/2018 trascritto in data 13/11/2018 ai nn. 43463/32907.

CAPITOLO I

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In risposta alla richiesta di controllo preliminare posta dal G.E. circa la completezza della documentazione fornita dai creditori, si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e successiva relazione integrativa prodotte entrambe dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo; la predetta certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativo od originario che risultano trascritti in data antecedente più di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione agli atti risulta che il creditore procedente non ha depositato gli estratti di mappa e/o planimetrie catastali; in base ai dati catastali, attuali e storici contenuti nella certificazione notarile sostitutiva, tramite richiesta presso l'Ufficio Catasto si è reperito l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene oggetto della presente perizia.

Non risultando depositati agli atti i certificati di stato civile degli esecutati, il Sottoscritto ha provveduto all'acquisizione degli stessi accertando che XXXXXX risulta coniugato in regime di comunione dei beni a differenza di XXXXXX il quale risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

Dall'esame della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si rileva che i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, risultano in

diritto di piena proprietà e/o usufrutto di XXXXXX e XXXXXX. Dalla documentazione agli atti, può concludersi che non risultano altri comproprietari dei beni oggetto di pignoramento nella procedura *de qua*.



AVVISI EX ART. 567 C.P.C.

Per quanto concerne i documenti di cui all'art. 567 c.p.c.:

- L'Atto di Pignoramento Immobiliare è stato emesso con atto di notifica in data 22/10/2018 in pregiudizio a XXXXXX e XXXXXX e trascritto in data 13/11/2018 ai nn. 43463/32907;
- l'Istanza di Vendita è stata depositata in data 04/12/2018 (nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del pignoramento);
- La Certificazione Notarile è stata depositata in data 08/01/2019 e in seguito a proroga concessa, il 15/03/2019, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

CAPITOLO II

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione agli atti, acquisiti i documenti catastali aggiornati, il Sottoscritto con l'Avv. Davide Garretto nominato Custode Giudiziario, in data 18/11/2019 alle ore 10,00, si recava sui luoghi, ovvero nel Comune di Palazzo Adriano in località C/da Pietà, per dare inizio alle operazioni peritali.

Alla presenza del Sig. XXXXXX, parte esecutata, e del custode giudiziario, il Sottoscritto accedeva al bene oggetto di pignoramento, effettuando i dovuti accertamenti, consistenti essenzialmente nell'esecuzione di rilievo metrico e fotografico, nonché nell'accertamento di conformità con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 14,00, con la redazione del Verbale di Sopralluogo compilato in collaborazione con il custode giudiziario e sottoscritto dai presenti.

In seguito, acquisiti tutti gli atti e le informazioni necessarie, ritenendo di avere a disposizione tutti gli elementi sufficienti per l'elaborazione della stima, sulla base dei dati



acquisiti ed in ottemperanza al mandato conferito dall'III.mo G.E., il Sottoscritto C.T.U. espone quanto segue.

CAPITOLO III

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a XXXXXX e XXXXXX per ½ ciascuno, colpisce tra i vari cespiti la piena proprietà di:

- Abitazione sita in Palazzo Adriano nella C/da Pietà Annotato al Catasto dei fabbricati del comune di Palazzo Adriano al **Fg. 14, p.Ila 766 sub.1**, Categoria A/4, classe 4, consistenza 10 vani, rendita euro 340,86;
- Terreno con fabbricato rurale sito in Palazzo Adriano nella C/da Pietà, annotato al catasto dei terreni del Comune di Palazzo Adriano al **Fg. 14** particelle:
 - **p.Ila 244**, fabbricato rurale, superficie ari a ca. 43;
 - **p.Ila 245**, uliveto di terza di superficie pari ad are 29,84 e di reddito dominicale di euro 6,16 ed agrario di euro 7,71 e orto irriguo di seconda di superficie di are 31,97 e di reddito dominicale di euro 22,29 ed agrario di euro 13,21.

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza della Successione testamentaria al genitore XXXXXX.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

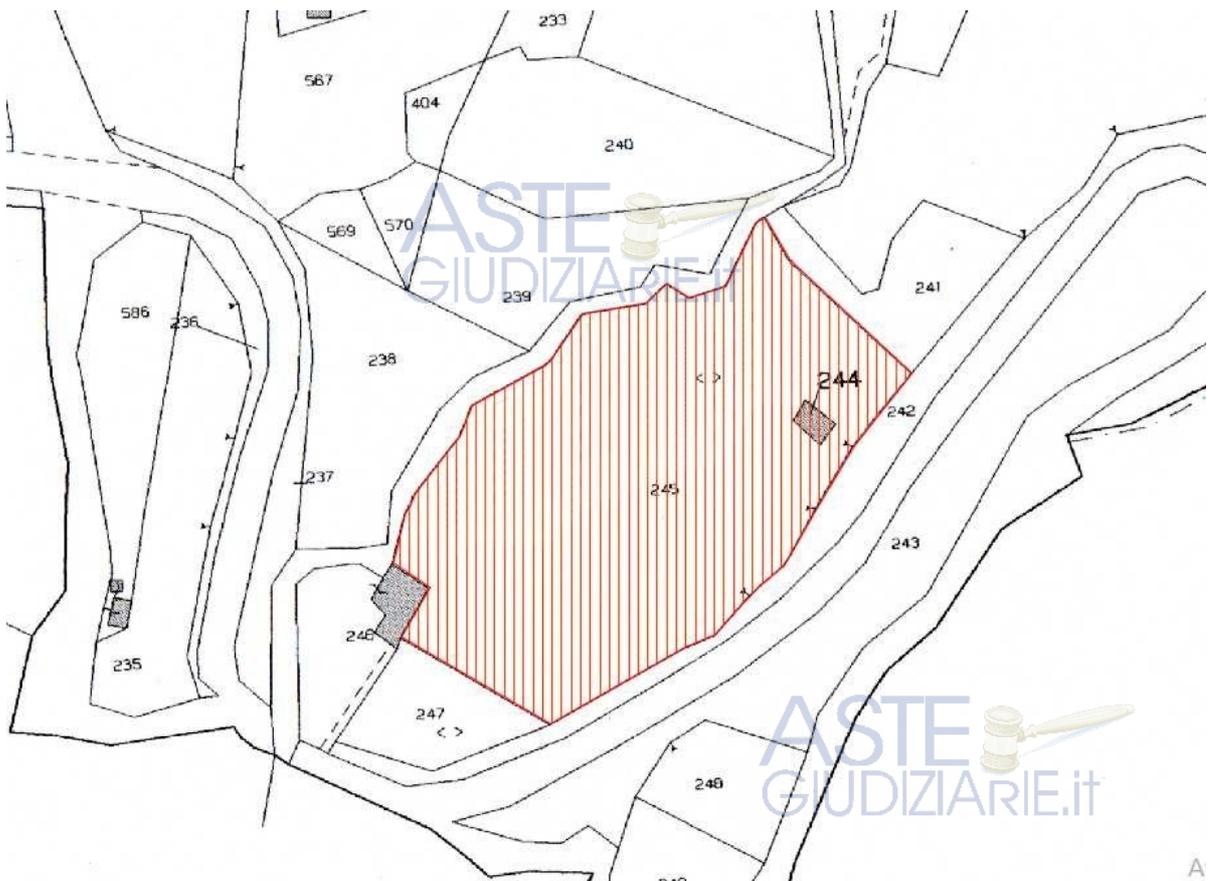
In ordine ai beni pignorati, occorre precisare che non risultano agli atti del catasto le planimetrie delle costruzioni; tuttavia, premesso che vi è approssimativa corrispondenza della consistenza del fabbricato rurale annotato alla particella 244, per quanto attiene all'altro fabbricato, annotato come abitazione al catasto fabbricati alla particella 766 sub 1, esso non risulta accatastato dal titolare ma a seguito di accertamento d'ufficio.

Nel sopraccitato accertamento, è stata attribuita una presunta categoria e una presunta

consistenza che a seguito di rilievo in sede di sopralluogo è risultata non corrispondente. Trascurando dunque le presunte annotazioni catastali, si è proceduto alla perizia di stima dello stato dei luoghi con le caratteristiche di destinazione e consistenza nelle quali essi si trovano nello stato di fatto.

Si precisa infine che i beni, risultano in piena proprietà agli esecutati, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per successione al padre XXXXXX, in visura catastale, risulta ancora in testa al *de cuius*; la mancata voltura catastale a loro favore dipende dal fatto che non risulta ancora trascritta la Successione testamentaria; tuttavia risulta trascritta l'accettazione espressa di eredità in data 06/04/2018 ai nn. 13208/10236.

Sulla scorta dell'estratto di mappa catastale (Fig.1) e dalla sovrapposizione con le immagini satellitari a disposizione sul web (Fig.2), è risultato possibile individuare inequivocabilmente i beni oggetto di pignoramento; si precisa infine che i beni oggetto della presente perizia, non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



**Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione delle p.lle 245 -244**



Fig.2 - Sovrapposizione dell'immagine da Google Earth con stralcio di mappa catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda la formazione dei lotti, a seguito degli accertamenti effettuati, al fine di assicurare maggiore appetibilità dei beni ed evitare eventuali costituzioni di servitù di passaggio, data la particolare geografia dell'insediamento, si è ritenuto opportuno l'accorpamento in unico lotto dei beni sopra elencati, come di seguito meglio specificati:

- **LOTTO 4 : Piena Proprietà di fondo rustico con annesso fabbricato rurale, magazzini ed abitazione sito nel Comune di Palazzo Adriano, c/da Pietà annotato in catasto fabbricati al Fg 14 p.Illa 766 sub 1 e al catasto terreni al fg.14 p.Illa 244 e p.Illa 245.**
- **Confini:**
 - A nord con Fiume della Piazza;
 - A est con terreno annotato al Fg. 14 p.Illa 241;
 - A sud con terreno annotato al Fg. 14 p.Illa 242;
 - A ovest con fondi rustici annotati al Fg.14 p.Illa 247 e p.Illa 246.

Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E

DESCRIZIONE MATERIALE

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta ubicato poco fuori dal centro abitato di Palazzo Adriano (Foto 1) e specificatamente in Contrada Pietà, così denominata per la presenza della Chiesa della Madonna del Rosario (detta della Pietà), di rito bizantino risalente al XVIII secolo.

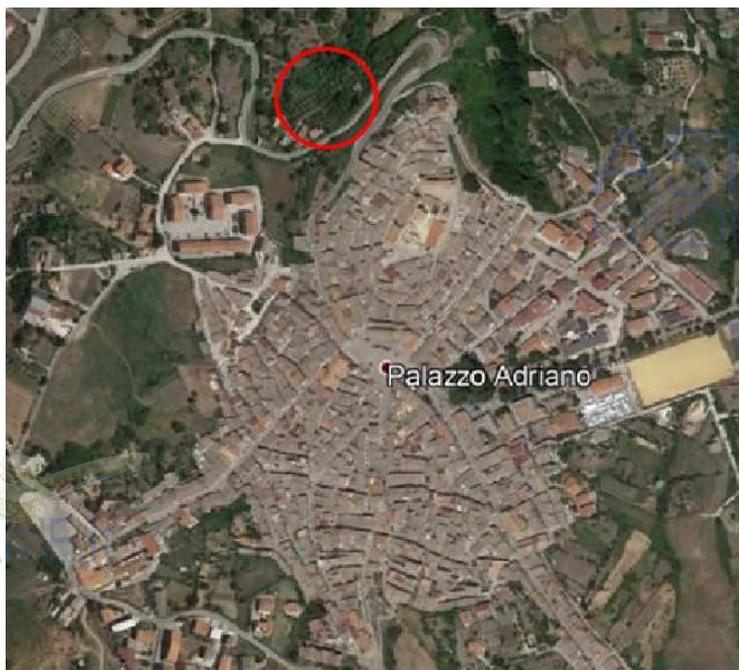


Foto 1 – Foto area – Indicazione dell'ubicazione dei beni

Risulta accessibile dalla Strada Statale 188 tramite cancello in ferro (Foto 2,3) che consente l'accesso anche al lotto di terreno annotato al fg. 14 p.la 247, anch'esso destinato a fondo rustico e anch'esso caratterizzato dalla presenza di costruzioni ma alieno alla procedura esecutiva di pignoramento.



Foto 2 – Cannello d'accesso su S.S. 188



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 3

Si precisa che non risulta delimitazione di confine tra i due complessi in quanto originariamente appartenenti ad unico proprietario e corrispondente al genitore degli eseguiti; dato lo stato dei luoghi, risultano comuni ai due fondi rustici, il cancello d'ingresso e la rampa carrabile che pone in collegamento i due terrazzamenti di cui sostanzialmente risultano costituiti i lotti dal punto di vista orografico. Resta da sottolineare che il cancello in realtà trovasi ubicato su una porzione della particella 247, ma poiché la servitù di accesso dura da ben oltre un ventennio essa non può essere in alcun modo alienata. Tornando alla descrizione del lotto oggetto di esecuzione immobiliare, esso risulta prospiciente a sud su Strada Statale 188 (Foto 4) sebbene distanziato dalla stessa, tramite la p.lla 242 con la quale confina.



Foto 4 – Indicazione approssimativa del confine a Sud

Come descritto in precedenza, confina a ovest con fondo rustico annotato in catasto alla particella 247 oltre che con altro fondo, annotato con la particella 246 (Foto 5), a nord con

sede del fiume della Piazza ormai prosciugato, e a est con terreno annotato al Fig. 14 p.IIa 241 (Fig.3).



Foto 5 – Indicazione approssimativa del confine a Ovest



Fig.3 – Foto Aerea – Indicazione dei confini

Il lotto, leggermente sottomesso rispetto al livello stradale e orograficamente insediato su due terrazzamenti pianeggianti con dislivello pari a circa m2,10, risulta composto dai seguenti beni:

1. Fabbricato rurale, annotato al catasto terreni al Fig. 14 p.lla 244;
2. Corpi di fabbrica destinati in parte ad abitazione ed in parte a magazzini, annotati in catasto fabbricati al Fig.14 p.lla 766 sub 1;
3. Appezamento di terreno annotato al Fig.14 p.lla 245.

Ai fini della descrizione dei beni, si è ritenuto opportuno realizzare un elaborato grafico dell'intero complesso (Fig.4) denominando con lettere alfabetiche le costruzioni, come di seguito definite:

- Corpo A): vecchio fabbricato rurale destinato a magazzino deposito annotato in catasto al Fig. 14 p.lla 245;
- Corpo B): costruzione a due elevazioni fuori terra destinata a magazzino – locale deposito al piano terra e ad abitazione al piano primo, annotata d'Ufficio al Fig.14 p.lla 766 sub 1;
- Corpo C): costruzione destinata a magazzino – stalla – locale deposito, annotata d'Ufficio al Fig.14 p.lla 766 sub 1;
- Corpo D): costruzione destinata a magazzino – locale deposito annotato d'Ufficio al Fig.14 p.lla 766 sub 1.

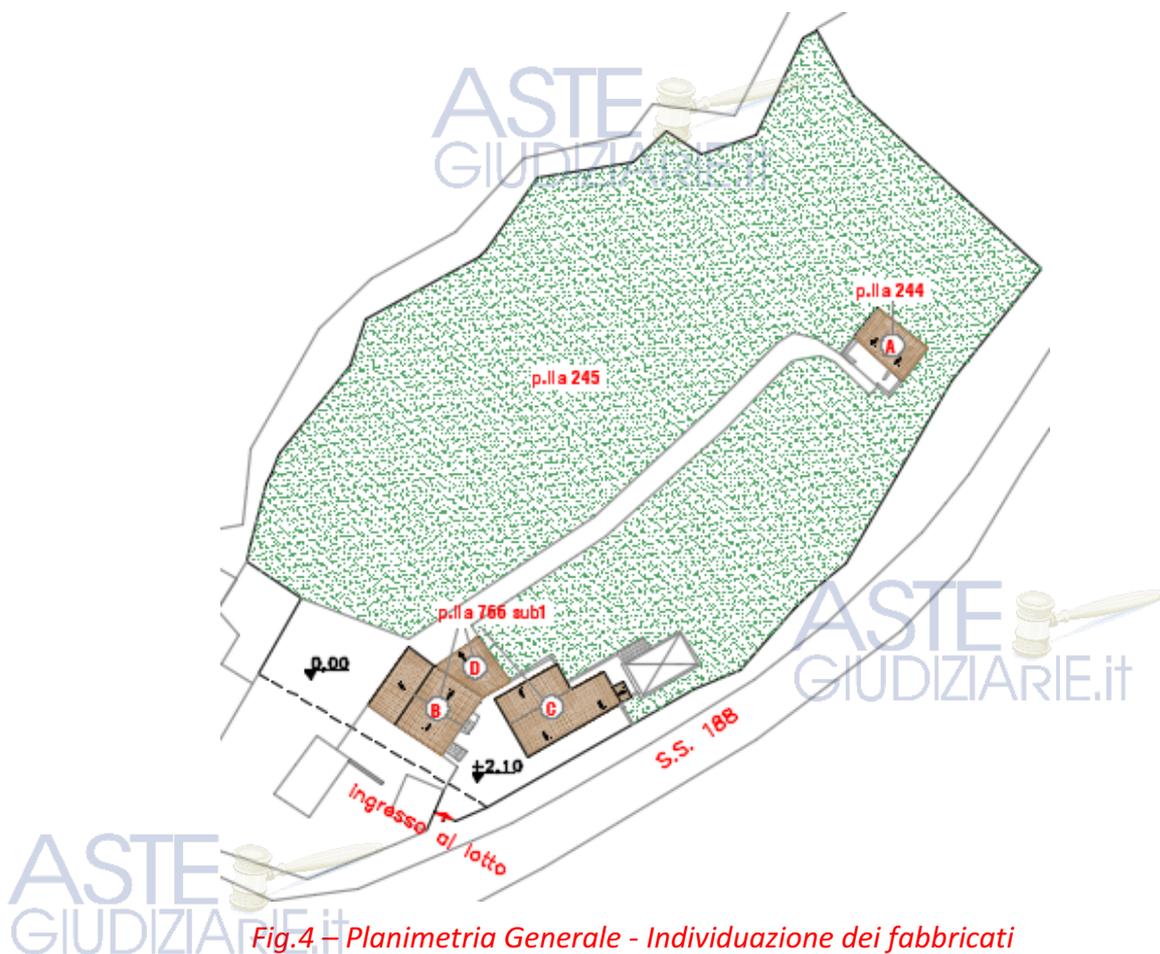


Fig.4 – Planimetria Generale - Individuazione dei fabbricati

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEFINITO "A" – Fg. 14 P.LLA 244

Riconducibile presumibilmente al manufatto più antico del fondo rustico, sia per la tipologia costruttiva consistente in struttura in muratura portante, sia perché citata nell'atto di acquisto del 1963 a favore del genitore degli esecutati, il fabbricato rurale denominato "A" ed annotato in catasto terreni alla p.lla 244, risulta ubicato ad est del lotto, nella parte più interna e accessibile tramite un viale interno caratterizzato dalla presenza di filari di alberi di ulivi (Foto 6,7).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 6 – Viale interno



Foto 7 – Vialetto d'accesso al fabbricato "A"

Circondato da ricca vegetazione, consistente in una sola elevazione fuori terra, il fabbricato risulta composto da un vano principale, destinato a locale deposito e di un vano accessorio contiguo, destinato a servizio igienico; i due locali sopracitati risultano comunicanti tramite

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

un terrazzino esterno dotato di ringhiera e sedili in pietra (Fig.5, Foto 8, 9).

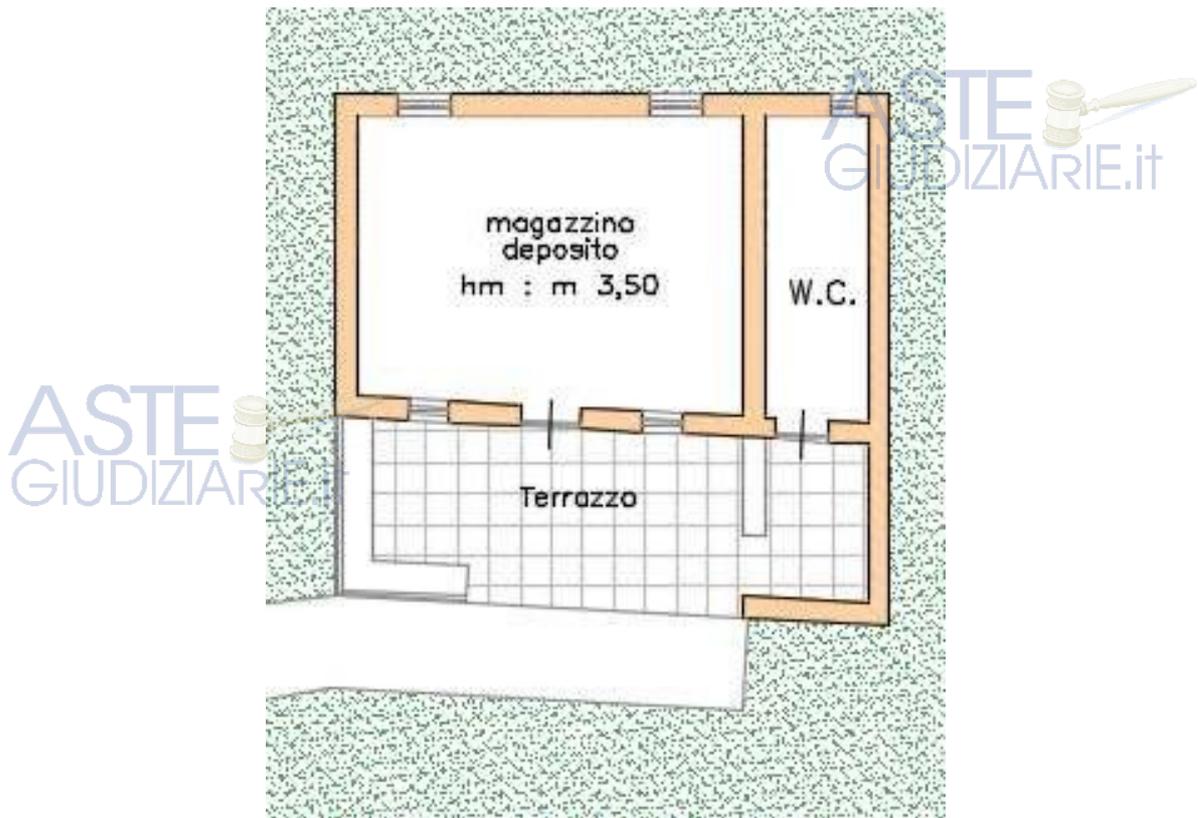


Fig.5 – Planimetria Corpo "A"



Foto 8



Foto 9

La costruzione presenta struttura in muratura portante con copertura in legno rivestita con coppi tipici siciliani; l'ambiente principale risulta dotato di finestre in legno e caratterizzato dalla presenza di un forno a legna rudimentale (Foto 10). La pavimentazione interna è in battuto di cemento mentre quella del terrazzino consiste in piastrelle cementizie.

Le pareti interne sono rifinite a tonachina a tonachina mentre quelle esterne presentano intonaco rustico.



Foto 10

L'immobile versa in stato di abbandono e lo stato conservazione è scadente; risulta dotato solo di impianto idrico e fognario a rete disperdente.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.6,7):

- L'altezza utile è pari a m 3,50;
- La superficie utile dell'immobile è pari a mq 36,97;
- La superficie scoperta è pari a mq 23,45



Fig. 6 - Planimetrie quotate

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura

massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 10%; mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (Fig.7), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri: mq 48,19
- Superficie pertinenze d'ornamento (balconi) : mq $(23,45 \times 10/100)$: mq 2,34
- **Superficie commerciale : mq 50,53**



Fig. 7 - Planimetrie quotate

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; si precisa che in caso di locali adibiti a magazzini, depositi, box e autorimesse non è prevista l'Attestazione di Prestazione energetica.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI "B", "C" e "D"

Per quanto riguarda i manufatti denominati corpi "B", "C" e "D", a differenza del vecchio fabbricato rurale denominato "A", essi risultano ubicati in prossimità del cancello in ferro che corrisponde all'accesso al lotto, accesso che, come accennato in precedenza risulta comune al fondo confinante annotato alla particella 246; come rappresentato nei relativi elaborati grafici (Fig.8), data la conformazione del sito, sostanzialmente composto da due terrazzamenti collegati da una rampa carrabile, si accerta che:

- al piano terra dell'area di sedime a quota m2,10 (corrispondente pressoché al piano stradale) insiste il **Corpo "C"** costituito da una sola elevazione fuori terra;
- al piano terra dell'area di sedime a quota m0,00 insiste il **Corpo "D"** costituito anch'esso da una sola elevazione fuori terra;
- il **Corpo "B"**, costituito da due elevazioni fuori terra insiste su entrambi i terrazzamenti.

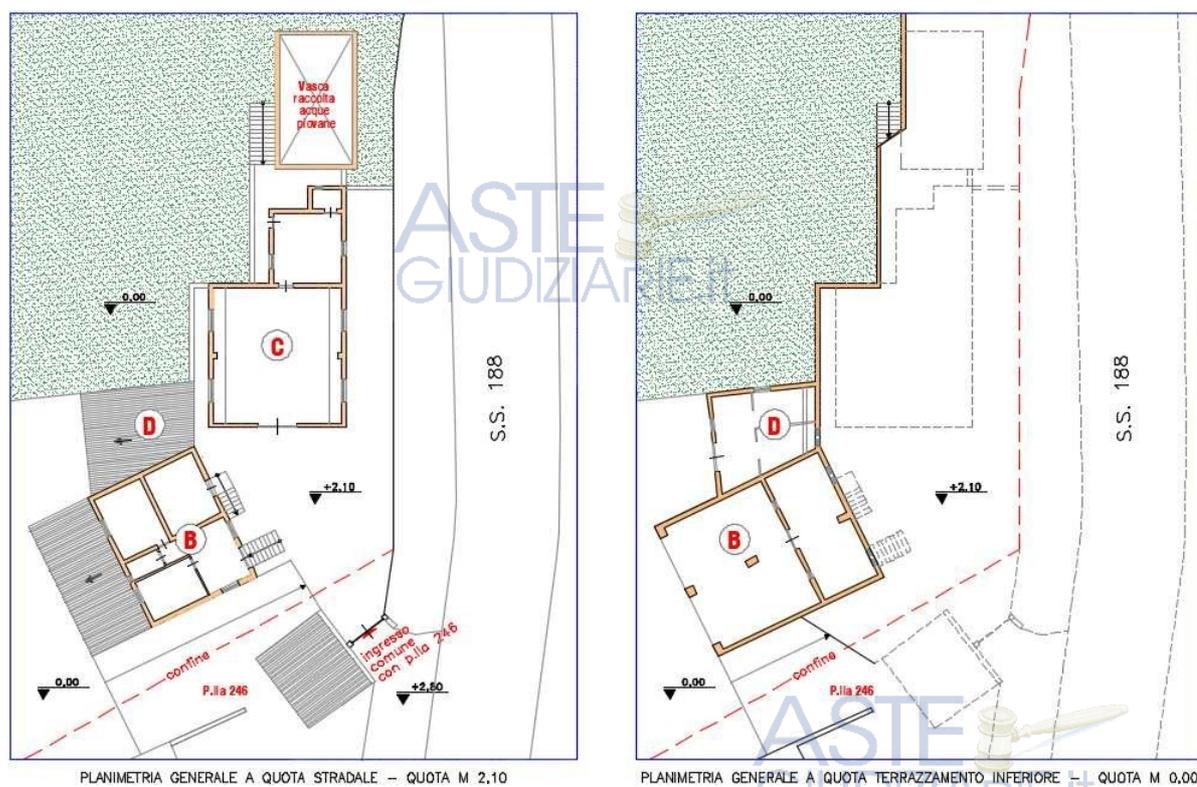


Fig. 8 - Planimetrie generali Corpi B-C-D

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "B" – C.F. Fg. 14 P.LLA 766 Sub1

Realizzato su due livelli, come accennato in precedenza, il corpo di fabbrica denominato "B", risulta ubicato al piano terra con destinazione magazzino – locale deposito e al piano

primo con destinazione abitazione.

I due piani del manufatto non sono intercomunicanti tra di loro pertanto presentano accessi separati (Fig.9).

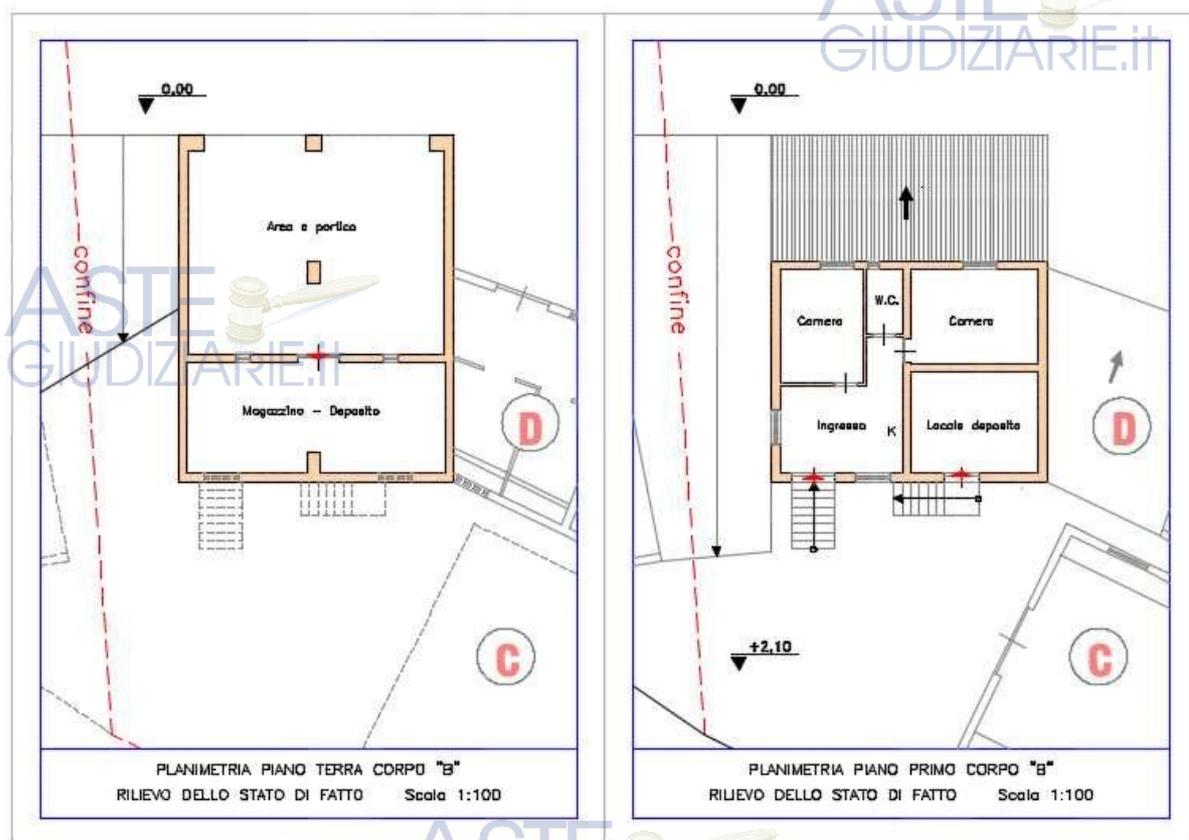


Fig. 9 - Planimetrie piano terra e primo Corpo B

Il piano terra risulta accessibile da ampio spazio in terra battuta, posto a livello inferiore rispetto al piano stradale e raggiungibile tramite rampa carrabile (Foto 11,12,13); dato il modesto dislivello fra i due terrazzamenti e la lunghezza dello scivolo, l'inclinazione della rampa carrabile risulta comoda anche per la percorrenza pedonale.



Foto 11 – Accesso al piano terra del corpo "B"



Foto 12 – Rampa carrabile fra i due terrazzamenti



Foto 13 – Area d'accesso in terra battuta

Risulta composto da unico ambiente destinato a magazzino - stalla, dotato di ampia area a portico chiuso su tre lati (Fig.10, Foto 12,13) con copertura in legno rivestita con lastre di cemento–amianto (Foto14).



Foto 14 – Dettaglio copertura in amianto

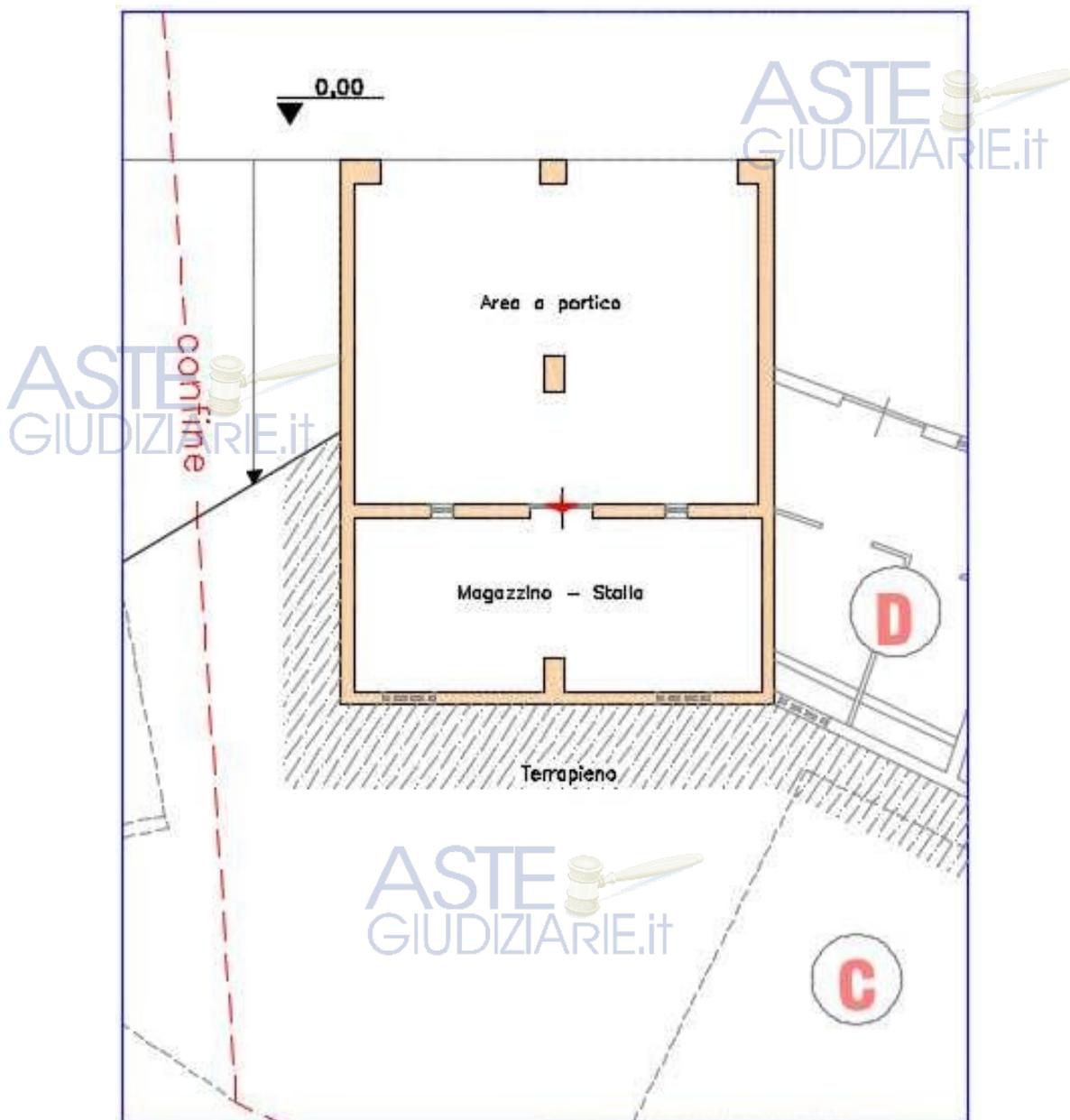


Fig. 10 - Planimetrie piano terra Corpo B

La costruzione presenta struttura in cemento armato con solai latero cementizi gettati in opera; l'ambiente principale risulta dotato di finestre in legno poste in alto per via del terrapieno (Foto 15, 16).

La pavimentazione interna così come quella dell'area a portico è in battuto di cemento. Le pareti interne sono rifinite a tonachina mentre quelle esterne presentano intonaco grezzo.

Il soffitto del locale principale, caratterizzato dalla presenza di pignatte tipologicamente riconducibili agli anni '60, risulta sprovvisto di intonaco di finitura.



Foto 15



Foto 16

L'immobile versa in stato di abbandono e lo stato conservazione è scadente; risulta dotato di impianto idrico e fognario a rete disperdente oltre che di impianto elettrico non a norma vigente.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.11,12):

- L'altezza utile del piano terra è pari a m 3,50;
- La superficie utile del locale principale è pari a mq 35,79
- La superficie accessoria (portico chiuso su tre lati) è pari a mq 65,20;



Fig. 11 - Planimetria quotata piano terra Corpo B

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenda delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad uso magazzino, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 10%; mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata

con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (Fig.12), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri locale principale: mq 42,90
- Superficie pertinenze accessorie (portico) : mq (77,51 x 50/100): mq 38,75
- **Superficie commerciale : mq 81,65**

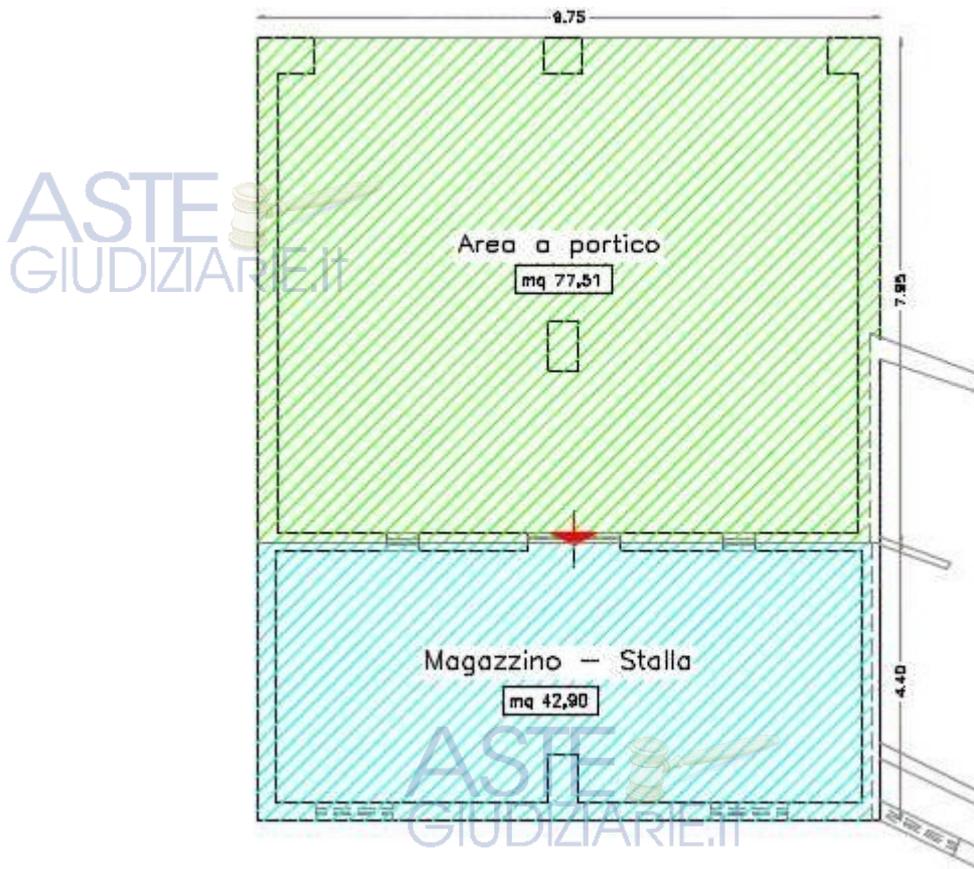


Fig. 12 - Planimetria quotata piano terra Corpo B

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; si precisa che in caso di locali adibiti a magazzini, depositi, box e autorimesse non è prevista l'Attestazione di Prestazione energetica.

Il piano primo del corpo denominato "B", insiste planimetricamente sull'immobile magazzino - stalla precedentemente descritto; sebbene considerato piano primo, in virtù del dislivello presente nel lotto, rispetto al piano stradale, risulta ubicato al piano rialzato.

Accessibile tramite una rampa di scala ubicata in area prossima al cancello d'ingresso, risulta in gran parte destinato ad abitazione sebbene sia dotato di un locale accessorio destinato a locale deposito contiguo ma non comunicante e dotato di accesso autonomo con autonoma rampa di scala (Fig.13).

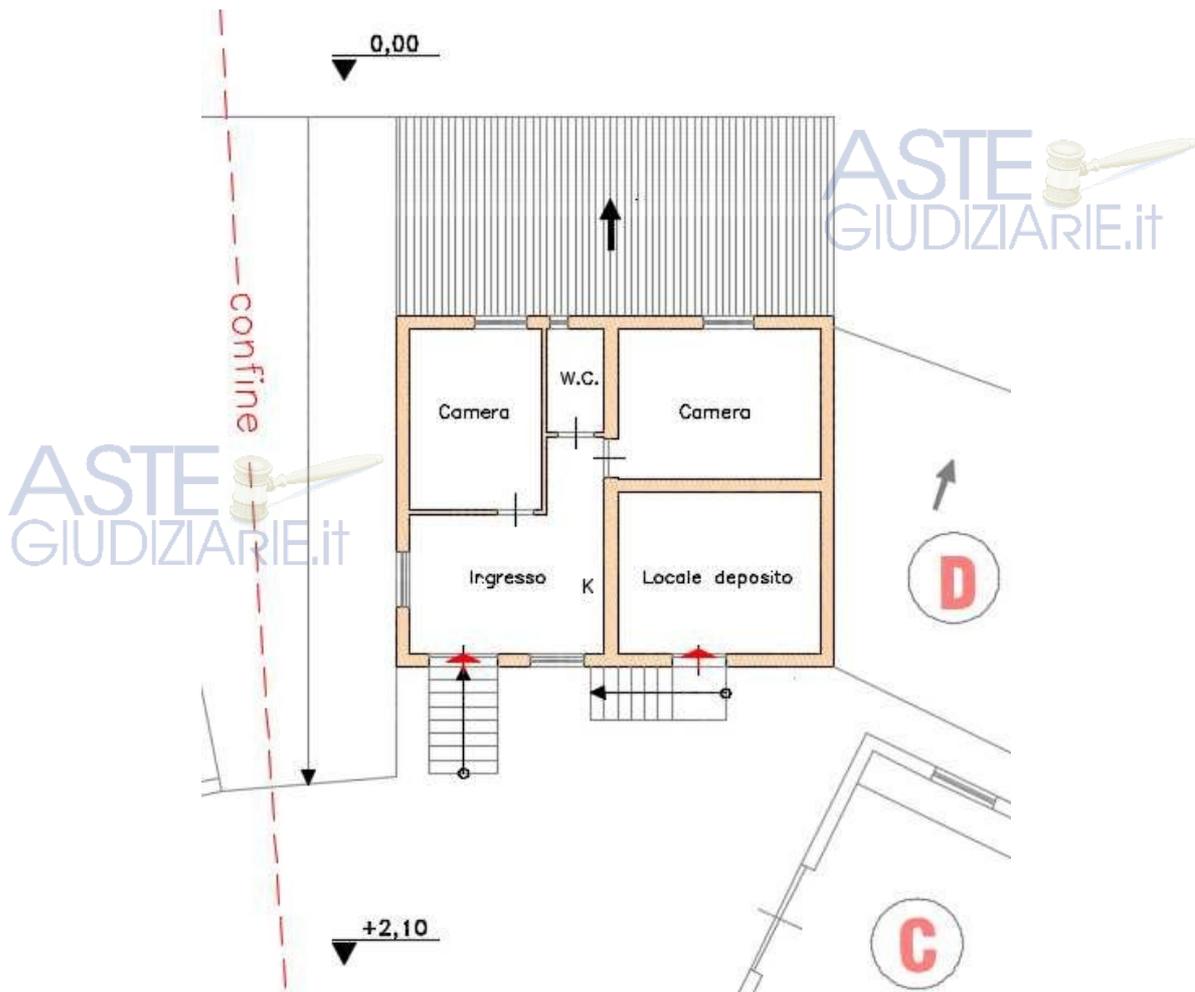


Fig. 13 - Planimetria piano primo Corpo B

Risulta prospiciente per un lato sulla Strada Statale 188 (Foto 17) e per gli altri tre lati sul lotto di terreno in cui ricade (Foto 18,19).



Foto 17 – Prospetto principale piano primo corpo "B"



Foto 18 – RetroProspetto corpo “B”



Foto 19 – Prospetti interni corpo “B”

Come descritto in precedenza, attraverso una rampa di scale (Foto 20) si accede all’abitazione la quale risulta costituita da una sala d’ingresso con annesso angolo cottura, un corridoio, una camera da letto, una cameretta e un servizio igienico (Foto 21,22,23,24,25,26).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 20 – Accesso all'abitazione



Foto 21 – Sala d'ingresso – Angolo cottura



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 22 – Sala d'ingresso – Angolo cottura



Foto 23 – Disimpegno



Foto 24 – Camera



Foto 25 – Cameretta



Foto 26 – Servizio igienico

Come accennato in precedenza, l'immobile risulta dotato di un locale – deposito contiguo ma non comunicante e dotato di autonomo accesso ed autonoma rampa di scala (Foto 27).



Foto 27

La costruzione presenta struttura in cemento armato con solai latero cementizi gettati in opera; tutti gli ambienti risultano dotati di finestre in legno così come in legno risultano le porte interne; la pavimentazione consiste in piastrelle di ceramica così come in piastrelle di ceramica risultano rivestite le pareti del bagno e dell'angolo cottura.

Le pareti interne sono rifinite a intonaco civile e gesso scagliola mentre quelle esterne presentano intonaco rustico.

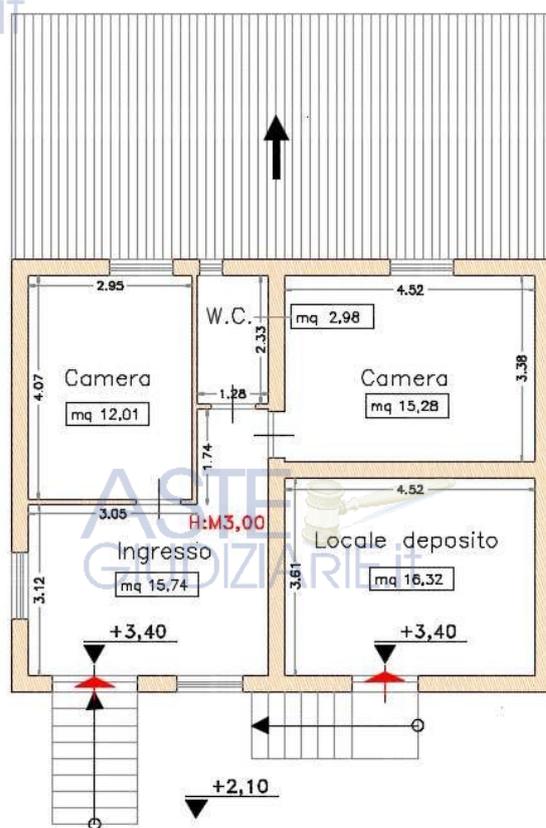
I soffitti sono piani e rifiniti ad intonaco civile sebbene la copertura risulti a doppia falda

rivestita con coppi tipici siciliani.

L'immobile versa in stato di abbandono e lo stato conservazione è scadente; risulta dotato di impianto idrico e fognario a rete disperdente oltre che di impianto elettrico non a norma vigente.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.14,15):

- L'altezza utile del piano primo terra è pari a m 3,00;
- La superficie utile dell'abitazione di piano primo è pari a mq 46,01;
- La superficie accessoria (locale deposito) è pari a mq 16,32;



SUPERFICIE UTILE: MQ 46,01
SUPERFICIE ACCESSORIA : MQ 16,32

Fig. 14 - Planimetria quotata piano primo Corpo B

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali

esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 10%; mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (Fig.12), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri locale abitazione: mq 56,80
- Superficie pertinenze accessorie (locale deposito) : mq (20,13 x 50/100): mq 10,06
- **Superficie commerciale : mq 66,86**

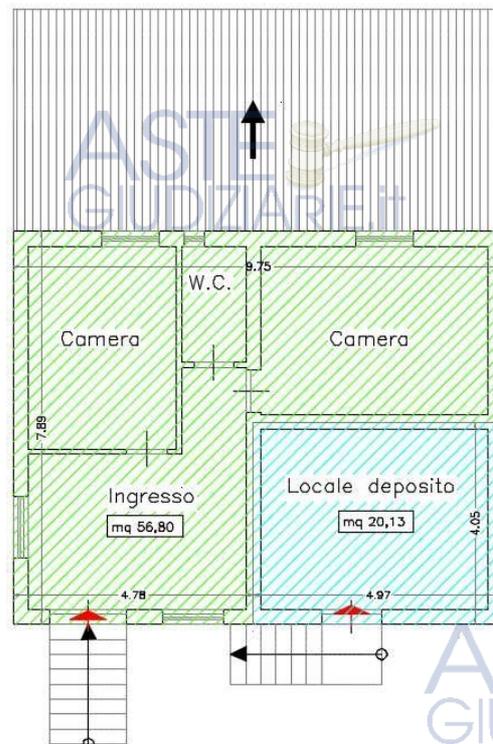
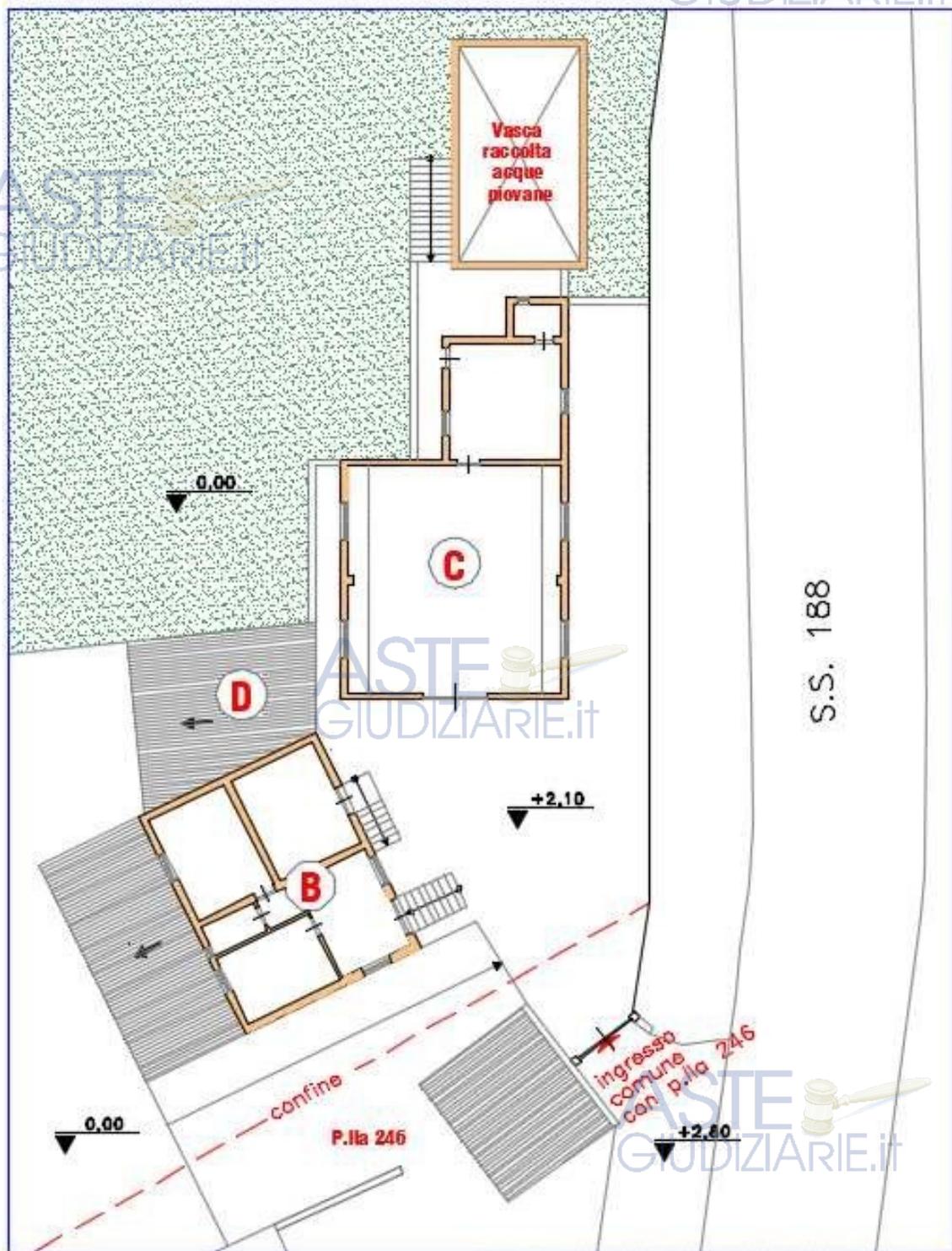


Fig. 15 - Planimetria quotata piano primo Corpo B

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo relativo all'acquisizione del sopracitato Attestato ammonta ad € 250,00; tale importo verrà detratto dal valore di stima.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "C" – C.F. Fig. 14 P.LLA 766 Sub1

Consistente in una sola elevazione fuori terra, il corpo di fabbrica denominato "C" trovasi ubicato al piano terra, nell'area di terrazzamento più alta, prossima al cancello d'ingresso al lotto e leggermente sottomessa rispetto alla quota stradale (Fig.16).



PLANIMETRIA GENERALE A QUOTA STRADALE – QUOTA M 2,10

Fig. 16 - Planimetria generale a quota m 2,10

Il manufatto, risulta prospiciente per il prospetto principale, sulla sopracitata area d'accesso (Foto 28, 29), per una facciata laterale su Strada Statale 188 (Foto 30,31) e per gli altri due lati sul aree interne al lotto di terreno in cui ricade (Foto 32,33).



Foto 28



Foto 29



Foto 30



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 31



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 32



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 33

Consiste in due locali comunicanti tramite infisso porta, destinati a magazzino - stalla il primo, di dimensioni più grandi, e a magazzino - deposito il secondo, più arretrato, al quale risulta annesso un piccolo servizio igienico (Fig.17).

Il locale di dimensioni più piccole, destinato a magazzino – deposito, risulta dotato di area scoperta dalla quale, tramite rampa di scala è consentito l'accesso al terreno posto nel terrazzamento inferiore (Foto 33).

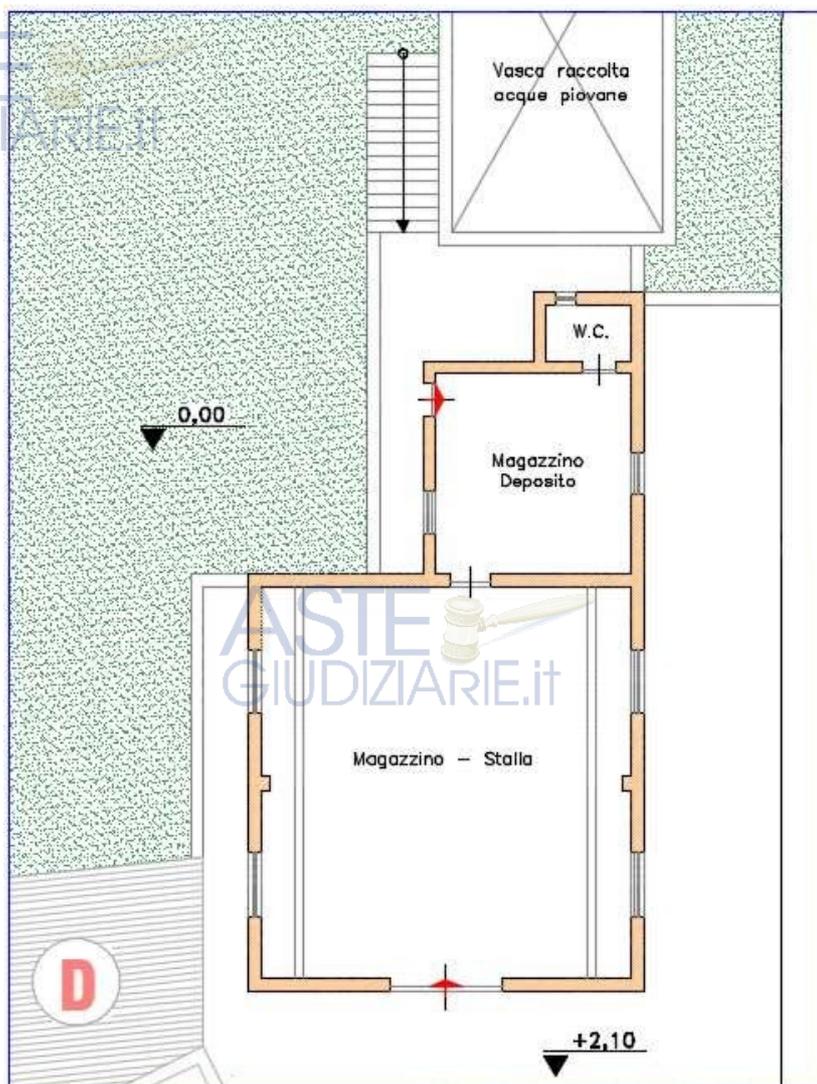


Fig. 17 - Planimetria piano terra corpo "C"

Accessibile tramite ampia porta in ferro, il locale destinato a magazzino stalla, caratterizzato dalla presenza di mangiatoie lungo le pareti laterali, risulta dotato di ampie finestre vetrate in ferro, simmetricamente disposte lungo le sopraccitate pareti (Foto 34,35).

La copertura a capanna, presenta orditura principale con capriate in legno e tiranti in ferro, ed orditura secondaria con travi di legno e perlinato anch'esso in legno.



Foto 34



Foto 35

Il locale più arretrato, destinato a magazzino deposito, risulta invece a soffitto piano, sebbene la copertura del locale sia unica e a doppia falda.

Detto ambiente, provvisto anch'esso di vetrate in ferro, risulta dotato di servizio igienico, avente copertura autonoma e a spiovente (Foto 36,37,38).



Foto 36



Foto 37



Foto 38

Come accennato in precedenza, tramite serramento in ferro è consentito l'accesso a un'area scoperta di pertinenza che tramite scala esterna, dotata di ringhiera, si collega verticalmente al terreno sottostante e consente altresì l'accesso alla vasca di raccolta delle acque piovane ubicata in adiacenza (Foto 38).

Presenta struttura mista ovvero cemento armato negli elementi verticali e solai in legno e ferro nella copertura, la quale risulta rivestita con tegole marsigliesi.

I paramenti murari interni sono rifiniti a tonachina mentre quelli esterni a intonaco rustico color tufo; la pavimentazione consiste in piastrelle cementizie.

L'immobile versa in stato di abbandono e lo stato conservazione è scadente; risulta dotato di impianto idrico e fognario a rete disperdente oltre che di impianto elettrico non a norma

vigente.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.18,19):

- L'altezza utile del locale magazzino stalla è pari a m 4,30;
- L'altezza utile del locale magazzino – deposito stalla è pari a m 3,00;
- La superficie utile dell'immobile è pari a mq 102,26
- La superficie scoperta è pari a mq 17,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fig. 18 - Planimetria quotata piano terra Corpo C

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad uso magazzino, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

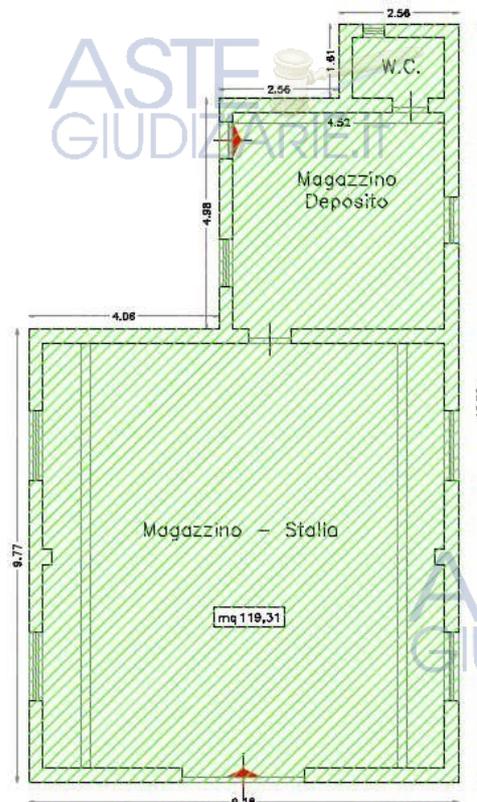
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle

superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 10%; mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (Fig.12), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri : mq 119,31
- Superficie pertinenze accessorie (area scoperta) : mq (17,00 x 10/100): mq 38,75
- **Superficie commerciale : mq 121,01**



SUPERFICIE AL LORDO DEI MURI INTERNI ED ESTERNI ABITAZIONE : MQ 119,31

Fig. 19 - Planimetria quotata piano terra Corpo C

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; si precisa che in caso di locali adibiti a magazzini, depositi, box e autorimesse non è prevista l'Attestazione di Prestazione energetica.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "D" – C.F. Fig. 14 P.LLA 766 Sub1

L'immobile risulta contiguo al piano terra del corpo "B", ubicato nel terrazzamento inferiore rispetto al livello stradale e pertanto come il precedente descritto corpo di fabbrica, accessibile da ampio spazio in terra battuta, raggiungibile tramite rampa carrabile (Foto 39).



Foto 39

Confinante quindi con il piano terra del corpo al Corpo "B" e con muro di contenimento del terrazzamento, risulta prospiciente per due lati sul lotto di terreno in cui ricade (Foto 40,41).



Foto 40



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 41

Accessibile tramite infisso in legno di tipo rustico, risulta composto da unico ambiente destinato a magazzino - stalla, caratterizzato da setti murari in gesso di altezza pari a m 1,70 circa (Fig. 20 - Foto 42,43).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fig. 20 - Planimetria piano terra Corpo D



Foto 42



Foto 43

Risulta inoltre dotato di finestre di fattura simile alla porta d'ingresso; la finestra posta in alto nella parete ubicata a confine col terrazzamento (Foto 43) risulta afferente l'area di piano superiore (Foto 44,45).



Foto 44



Foto 45

La costruzione presenta struttura in cemento armato con solai latero cementizi gettati in opera; la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le pareti interne sono rifinite a tonachina mentre quelle esterne presentano intonaco rustico; il soffitto, caratterizzato dalla presenza di pignatte tipologicamente riconducibili agli anni '60, risulta sprovvisto di intonaco di finitura.

Presenta copertura a unica falda rivestita con lastre di cemento – amianto (Foto 46).



Foto 46 – Dettaglio copertura in cemento - amianto

L'immobile versa in stato di abbandono e lo stato conservazione è scadente; non risulta dotato di alcun impianto tecnologico.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.21,22):

- L'altezza utile è pari a m 3,00;
- La superficie utile è pari a mq 36,45



Fig. 21 - Planimetria quotata piano terra Corpo D

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della superficie commerciale di immobili destinati ad uso magazzino, si applica il

seguinte criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 10%; mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti.

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (Fig.12), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri : mq 43,40
- **Superficie commerciale : mq 43,40.**

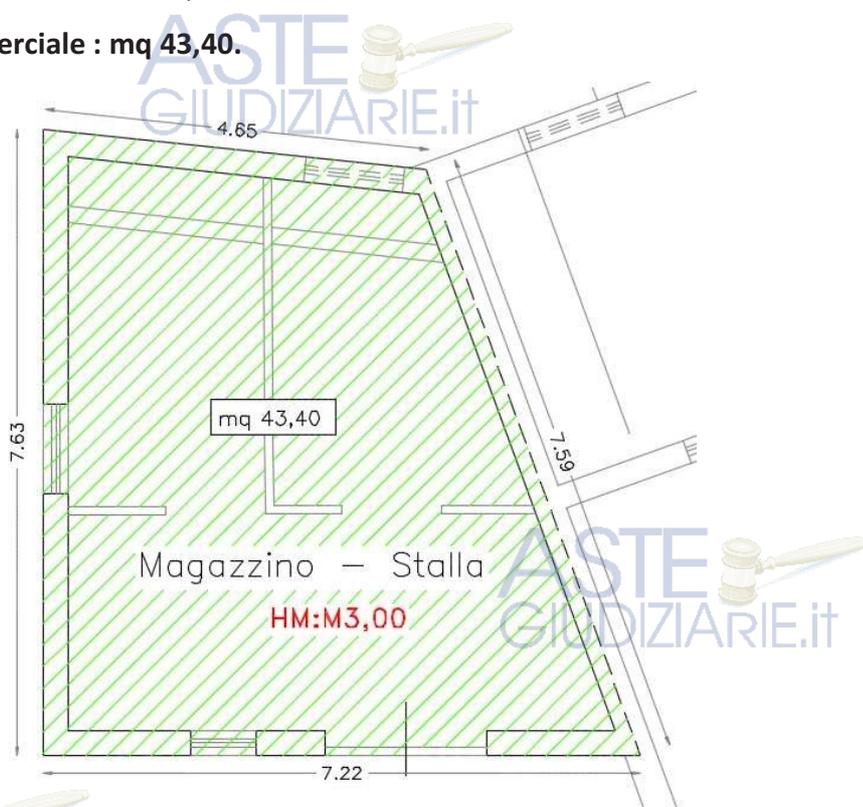


Fig. 22 - Planimetria quotata piano terra Corpo D

DESCRIZIONE DEL TERRENO ANNOTATO AL FG.14 –P.LLA 245

Il terreno sul quale ricadono le costruzioni, annotato al fg.14 p.la 245, risulta per la maggior parte pianeggiante e caratterizzato sostanzialmente da due terrazzamenti; a parte le aree occupate dai fabbricati e da spazi necessari all'accessibilità degli stessi, il terreno risulta in gran parte piantumato ad uliveto e ad alberi di macchia mediterranea e per il resto corrispondente ad orto dotato di regolare sistema di irrigazione (Foto 47,48,49,50).



Foto 47



Foto 48



Foto 49

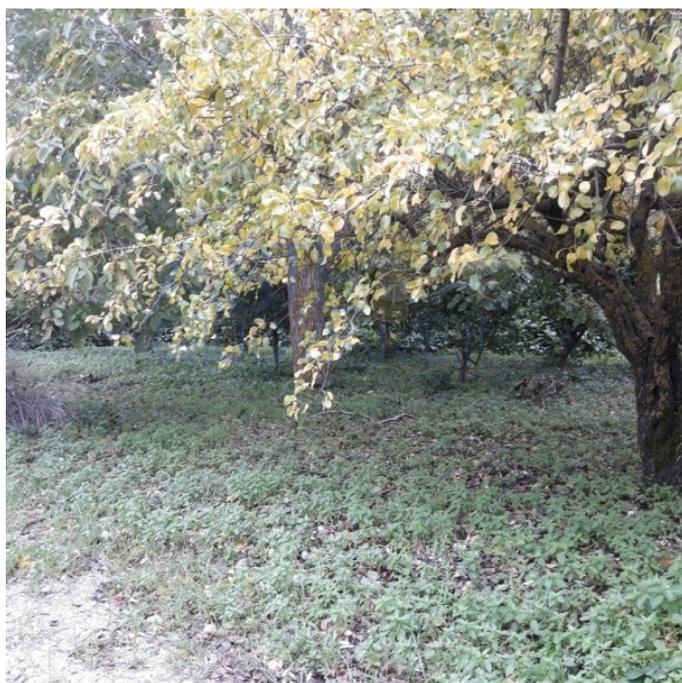


Foto 50

In base alla classificazione catastale il terreno consisterebbe in una superficie complessiva pari a mq 6.181 dei quali mq 2.984 destinati ad uliveto e mq 3.197 destinati ad orto irriguo. Data la presenza dei fabbricati non rappresentati nell'estratto di mappa catastale e con l'ausilio di un elaborato grafico con sistema Autocad, si è pervenuti a una presunta ma sufficientemente attendibile consistenza e classificazione del terreno nello stato reale in cui esso si trova (Fig.23).



Fig. 23

Sulla scorta del sopraccitato elaborato e sulla scorta dei rilievi effettuati si determinano le seguenti superfici:

- Superficie p.lla 244: mq 74,00
- Superficie costruzioni p.lla 766 sub 1, comprensiva di aree d'accesso : mq 536,00
- Superficie complessiva del terreno :mq 5.644

di cui:

- Superficie di terreno ad uliveto : mq 2.984
- Superficie di terreno ad orto irriguo : mq 2.660.

Quesito n. 3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

In base alle visure storiche si evince che:

- 1) Per quanto riguarda il fabbricato rurale annotato in catasto terreni al **fg. 14 p.IIa 244**, dall'impianto meccanografico del 08/03/1988 ad oggi, il bene risulta in testa a XXXXXX;
- 2) Per quanto riguarda il terreno annotato in catasto al **fg. 14 p.IIa 245** dall'impianto meccanografico del 08/03/1988 ad oggi, il bene risulta in testa a XXXXXX; si segnala Variazione d'Ufficio in data 24/04/201 per l'accertamento di un immobile urbano non ancora regolarizzato – Mappale fabbricati correlato Fg.14 p.IIa 766;
- 3) Per quanto riguarda il bene annotato in catasto fabbricati al **fg. 14 p.IIa 766 sub. 1**, ad oggi l'immobile risulta in testa a XXXXXX per costituzione d'ufficio del 24/04/2012 protocollo n. PA0161488 in atti dal 24/04/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4562.1/2012); trattasi dell'accertamento d'Ufficio di cui al punto 2).

Si precisa che i beni sopra citati risultano ancora in testa al genitore degli esecutati, deceduto in data 31/01/2011 e che per mancata trascrizione della successione, non risulta in testa agli stessi; risulta tuttavia espressamente accettata l'eredità con Pubblicazione di testamento Olografo e Acquiescenza al Testamento a rogito del Notaio Gabriella Lupo del 13/03/2018 trascritta il 06/04/2018 ai nn. 13208/10236. Ai fini della vendita occorrerà provvedere alla voltura catastale in favore degli esecutati.

Non essendo presente al catasto alcuna planimetria non si è proceduto al confronto per sovrapposizione con le planimetrie di rilievo.

Si riscontra tuttavia corrispondenza nella consistenza catastale sia del terreno che del fabbricato rurale annotato alla p.IIa 244; si riscontrano viceversa difformità sostanziali con i dati catastali della particella 766 sub 1. Tali difformità pervengono da una presunta e del tutto generica classificazione effettuata dall'Ufficio Catasto in fase di accertamento.

Si dovrà dunque procedere all'accatastamento corretto degli immobili e alla presentazione della planimetria della p.IIa 244 tramite procedura Docfa e Pregeo.

Per le operazioni di cui sopra si prevedono i seguenti costi:

- Costi per la voltura catastale:

- Tasse fisse : € 72,00
- Spese tecniche € 150,00
- Sommano € 222,00
- Costi per la regolarizzazione catastale (Docfa):
 - Tasse fisse : € 150,00
 - Spese tecniche € 2,000,00
 - Sommano € 2.150,00



Sulla scorta della sopracitata stima, il **costo complessivo** per le operazioni necessarie sotto il profilo **catastale**, per la regolarizzazione del bene pignorato, ammonta ad **€ 2.372,00**; tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Quesito n. 4 : SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena Proprietà di fondo rustico, con terreno di superficie pari a mq 5.644 ed annessi fabbricato rurale, magazzini ed abitazione, sito nel Comune di Palazzo Adriano, c/da Pietà, annotato in catasto fabbricati al Fg 14 p.IIa 766, sub 1 e al catasto terreni al fg.14 p.IIa 244, p.IIa 245.

- DESCRIZIONE : Il fondo rustico, ubicato in C/da Pietà, consiste in lotto di terreno pianeggiante a due terrazzamenti, in gran parte destinato ad uliveto ed in parte ad orto irriguo; vi insistono quattro corpi di fabbrica:
 - fabbricato rurale, di superficie commerciale pari a mq 50,53
 - abitazione di superficie commerciale pari a mq 66,86 con sottostante magazzino-locale deposito di superficie commerciale pari a mq 81,65
 - magazzino-stalla di superficie commerciale pari a mq 36,45
 - magazzino-stalla-locale deposito di superficie commerciale pari a mq 121,01.
- ACCESSI: risulta accessibile da ingresso comune al fondo rustico annotato alla p.IIa 247, tramite cancello in ferro ubicata su Strada Statale 188;
- DATI CATASTALI : risulta censito in catasto terreni al Fg. 14 p.IIa 244 e p.IIa 245, e al catasto fabbricati al Fg.14 p.II 766 sub 1; si sono riscontrate difformità sostanziali nell'immobile di cui alla p.IIa 766 sub 1 per le quali occorre provvedere a variazione



- di carattere catastale i cui costi sono stati detratti dal valore di stima;
- **CONFINI**: confina a nord con Fiume della Piazza, a est con terreno annotato al Fg. 14 p.la 241 a sud con terreno annotato al Fg. 14 p.la 242 e ad ovest con fondi rustici annotati al Fg.14 p.la 247 e p.la 246.
 - **CONFORMITA' URBANISTICA** : il bene risulta realizzato in data antecedente al 1967 in area extraurbana e pertanto non suscettibile di rilascio di concessione edilizia e non risulta dotato di Certificato di Agibilità; occorre tuttavia provvedere al certificato di abitabilità i cui costi presunti sono stati detratti dal valore di stima;
 - **STATO DI CONSERVAZIONE** :lo stato di conservazione è scadente;
 - **IMPIANTI TECNOLOGICI**: il complesso risulta provvisto di impianto idrico, fognario, ed elettrico sebbene quest'ultimo non risulti adeguato alle norme vigenti.
 - **PREZZO BASE euro 51.600,00**

Quesito n. 5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE

PIGNORATO

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base all'analisi condotta nei titoli di proprietà acquisiti, riguardanti il ventennio e procedendo a ritroso si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, i beni annotati in catasto terreni al **fg.14 p.la 244, p.la 245** e in catasto fabbricati al **Fg 14 p.la 766, sub 1** risultano di proprietà degli esecutati per ½ ciascuno per **Successione** (non trascritta) al genitore **XXXXXX** deceduto il 31/01/2011 giusta testamento pubblico con verbale del 13/03/2018 a rogito del Notaio Gabriella Lupo di Palermo rep. 215188/11402 trascritto il 06/04/2018 ai nn. 13208/10236; sebbene non risulti ancora trascritta la Successione, tuttavia risulta trascritta in data 06/04/2018 l'accettazione espressa di eredità ai nn. 13210/10238;
- Il bene annotato in catasto fabbricati al **fg 14 p.la 766 sub 1** accertato dall'Ufficio Catasto in ambito catastale, venne realizzato da XXXXXX su terreno annotato in catasto terreni al **fg. 14 p.la 244** in diritto di proprietà allo stesso per averlo acquistato da xxxxxxxxxxxxxxxx a rogito del notaio Salvatore Borghesan di Prizzi il 26/10/1961 registrato in data 30/10/1961 Rep. n. 9542 /7792 , trascritto ai n.

30242/25124.

- Il bene annotato in catasto terreni al **fg. 14 p.lla 245** analogamente al bene annotato al **fg. 14 p.lla 244** , perviene a XXXXXX per averlo acquistato da xxxxxxxxxx a rogito del notaio Salvatore Borghesan di Prizzi il 26/10/1961 registrato in data 30/10/1961 Rep. n. 9542 /7792 , trascritto ai n. 30242/25124.

Quesito n. 6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo Adriano si accerta che gli immobili realizzati non risultano provvisti di licenza edilizia e di conseguenza di certificato di abitabilità/agibilità.

Trattandosi di un insediamento ubicato fuori dal centro abitato, al fine di verificarne la conformità urbanistica occorre accertare che le costruzioni siano state realizzate ante 1967, epoca per la quale non era previsto alcun titolo concessorio o autorizzativo al di fuori del centro urbano.

Su richiesta del Sottoscritto, veniva rilasciata dal Comune di Palazzo Adriano l'aerofotogrammetria del 1969 attraverso la quale verificare la preesistenza dei fabbricati oggetto di pignoramento (Fig 24,25).

Nonostante si tratti di una rappresentazione grafica in scala 1:25.000 e pertanto con segni molto piccoli, tuttavia tramite ingrandimento risultano presenti le sagome dei fabbricati.

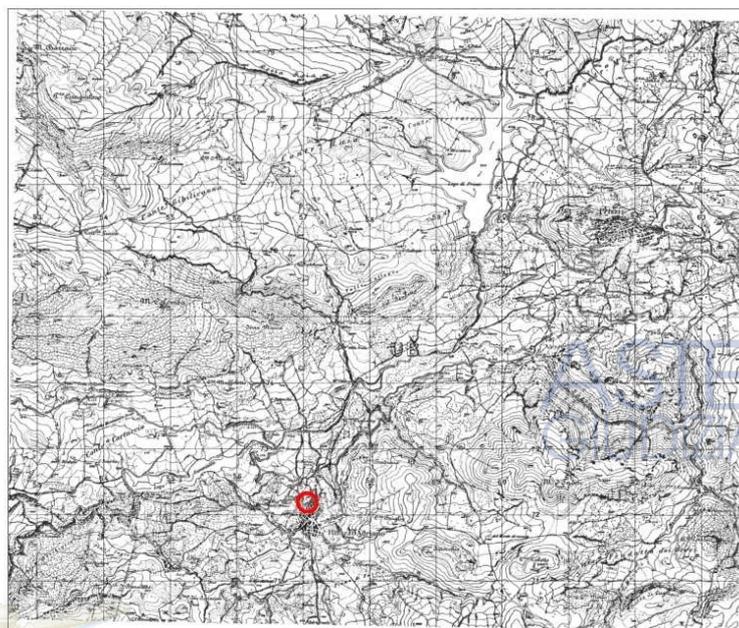


Fig. 24 – Aerofotogrammetria del 1969



Fig. 25 – Ingrandimento dell’Aerofotogrammetria del 1969

A conforto di quanto accertato nell’elaborato grafico, si sottolinea che le tipologie costruttive e le opere di finitura degli immobili sono riconducibili al periodo ante ’67; più specificatamente si sottolinea la presenza di:

- Strutture miste, con struttura verticale in cemento armato e capriate in legno con tiranti in ferro;
- Solai orizzontali gettati in opera;
- Strutture in muratura (vecchio fabbricato rurale annotato alla p.lla 244);
- Piastrelle di pavimentazione di formato cm (20x20) tipiche dell’epoca;
- Uso di cemento amianto.

Si accerta dunque che gli immobili risultano realizzati prima del 1967 e pertanto urbanisticamente conformi.

Occorrerà comunque a provvedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità i cui costi ammontano ai seguenti:

- Diritti fissi e di Istruttoria: **€ 120,00**
- Competenze tecniche : **€ 3.500,00**

Sommano complessivamente : € 3.620,00

A completezza degli accertamenti , si verifica che in base al certificato urbanistico (All.B), gli immobili ricadono in zona territoriale VI- Verde di protezione idrogeologica.

Secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione:

Comprendono quelle parti di territorio interne o limitrofe ai tessuti urbanizzati che sono caratterizzate da pendenze molto acclivi e salti di quota o sono costituiti da terreni instabili e molto degradati che devono essere consolidati e stabilizzati ai fini della sicurezza geologica e idrogeologica dell'intero centro abitato. Non è ammessa alcuna edificabilità. Sono consentite le opere necessarie alla stabilità dei pendii, il drenaggio delle acque con sistemi naturali e che non deturpino l'ambiente circostante. È prescritto il rimboschimento con essenze arboree ed arbustive a forte sviluppo radicale e che siano compatibili con l'ambiente vegetazionale autoctono.

Quesito n. 7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base a quanto accertato il bene oggetto di pignoramento, risulta libero.

Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni assunte presso il Tribunale di Termini Imerese si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato;

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica il bene non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

In base a quanto accertato, non risulta costituito un condominio e pertanto, non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato di carattere condominiale.

Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo

demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI

PROCEDIMENTI IN CORSO

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.

Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile risulta ubicato poco fuori dal centro in un contesto di insediamenti di caratteristiche simili e di caratteristiche paesaggistiche di notevole interesse.

Trattandosi dunque di un contesto ben definito, caratterizzato da costruzioni d'epoca e ritenendo il tessuto edilizio abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per quanto riguarda i fabbricati, si è condotta l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, facendo ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del

Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agencia delle Entrate e al Borsino Immobiliare.it.

Si sottolinea che non si è potuto estendere l'indagine di mercato presso agenzie immobiliari poiché la cittadina non risulta dotata di tali esercizi.

Per quanto riguarda il terreno invece si sono assunti, senza comparazione i valori medi annuali riportati nella raccolta dati Exeo, in riferimento all'anno 2018.

In riferimento ai fabbricati, tenuto conto della confortevole ubicazione prossima al centro urbano ma anche dello scadente stato di conservazione degli stessi, si è ritenuto opportuno assumere i valori medi indicati nelle due fonti sopracitate ed operare su di essi la media aritmetica.

Il valore unitario €/mq medio in riferimento alla tipologia **abitazioni di tipo economico** in zona rurale extraurbana, per stato di conservazione normale, indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agencia delle Entrate risulta pari ad € 267,50/mq mentre sul sito del Borsino Immobiliare.it viene indicato un valore unitario pari ad € 258,00/mq.

Operando la media aritmetica tra i due valori indicati (€ 267,50 - € 258,00) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 262,75/mq**;

Il valore unitario €/mq medio in riferimento alla tipologia **magazzini** in zona rurale extraurbana, per stato di conservazione normale, indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agencia delle Entrate risulta pari ad € 170,00/mq mentre sul sito del Borsino Immobiliare.it viene indicato un valore unitario pari ad € 149,00/mq.

Operando la media aritmetica tra i due valori indicati (€ 170,00 - € 149,00) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 159,50/mq**;

Per quanto riguarda il terreno, in base ai valori agricoli rilevati nell'anno 2018 da Exeo, per il Comune di Palazzo Adriano e per qualità di coltura:

- Valore unitario €/ha – Orto irriguo – min €/ha 6.000 – max €/ha 12.000

Valore unitario medio per **Orto irriguo** : **€/ha 9.000,00**

- Valore unitario €/ha – Uliveto – min €/ha 6.000 – max €/ha 16.000

Valore unitario medio per **Uliveto** : **€/ha 11.000,00**

Poiché l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e le sue caratteristiche di età e qualità sono omogenee a quelle di altri immobili della zona, non si ritiene opportuno applicare coefficienti di differenziazione alle **superfici commerciali** precedentemente computate.

Mentre in merito agli adeguamenti, verranno detratti dal valore stimato i seguenti costi:

- Costo per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 250,00
- Costi per la regolarizzazione catastale : € 2.372,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistica : € 3,620,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE : € 5.992,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORPO "A"

Valore di stima unitario : € 159,50/mq

Superficie commerciale : 50,53

Valore di stima corpo "A" = € 8.059,53

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORPO "B" PIANO TERRA

Valore di stima unitario : € 159,50/mq

Superficie commerciale : mq 81,65

Valore di stima corpo "B" – Piano terra = € 13.023,17

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORPO "C"

Valore di stima unitario : € 159,50/mq

Superficie commerciale : mq 121,01

Valore di stima corpo "C" = € 19.301,09

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORPO "D"

Valore di stima unitario : € 159,50/mq

Superficie commerciale : mq 43,40

Valore di stima corpo "D" = € 6.922,30

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORPO "B" PIANO PRIMO

Valore di stima unitario : € 262,75/mq

Superficie commerciale : mq 66,86

Valore di stima corpo "B" – Piano primo = € 17.567,46



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO AD ULIVETO

Valore di stima unitario : €/ha 11.000,00

Superficie : mq 2.984

Uliveto = € 3.282,40

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO AD ORTO IRRIGUO

Valore di stima unitario : €/ha 9.000,00

Superficie : mq 2.660

Uliveto = € 2.394,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

Effettuando le somme :

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 70.549,95

Costi in detrazione : € 5.992,00

Valore di stima dell'immobile : € 64.557,95



DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ma tenuto conto dell'immediata disponibilità del bene, della confortevole ubicazione ma anche dello scadente stato di conservazione, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 20%.

Valore di stima dell'immobile: € 64.557,95

Percentuale di ribasso : 20%

PREZZO BASE D'ASTA : € 51.646,36 arrotondati ad € 51.600,00



Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.



Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA

In base ai certificati di stato civile del Comune di Palermo, richiesti e rilasciati al Sottoscritto dal Comune di Palermo, l'esecutato XXXXXX risulta coniugato in regime di separazione dei beni mentre XXXXXX risulta coniugato in regime di comunione; nonostante il regime di comunione di XXXXXX il bene risulta in diritto di proprietà solo agli esecutati, per un ½ ciascuno, poiché proviene dalla successione testamentaria al genitore XXXXXX.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 64.557,95**
- il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 51.600,00**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice Daniele Gallucci, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo li 18/02/2020

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI "A":

The logo for Aste Giudiziarie.it is repeated in a light blue, semi-transparent font behind the section header.

- **A1 : Documentazione fotografica**
- **A2 : Elaborati grafici di rilievo effettuato sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO "B":

- 
- The logo for Aste Giudiziarie.it is repeated in a light blue, semi-transparent font behind the list.
- **Verbale delle operazioni peritali**
 - **Visure storiche e planimetrie catastali**
 - **Copia del Titolo di proprietà**
 - **Certificato di stato civile delle parti esegutate**
 - **Certificato di destinazione urbanistica**