



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2020 del R.G.E.

promossa da

**C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane**

Codice fiscale: 00239850878

Partita IVA: 00239850878

Catania (CT)



contro

**OMISSIONIS**

Codice fiscale: OMISSIS

C.da Danigarci

90019 - Trabia (PA)

Nata a OMISSIS



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico .....</b>	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2020 del R.G.E .....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.325,00 .....</b>	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20

In data 10/03/2021, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, piano S1 (Coord. Geografiche: 37.990921, 13.657098)

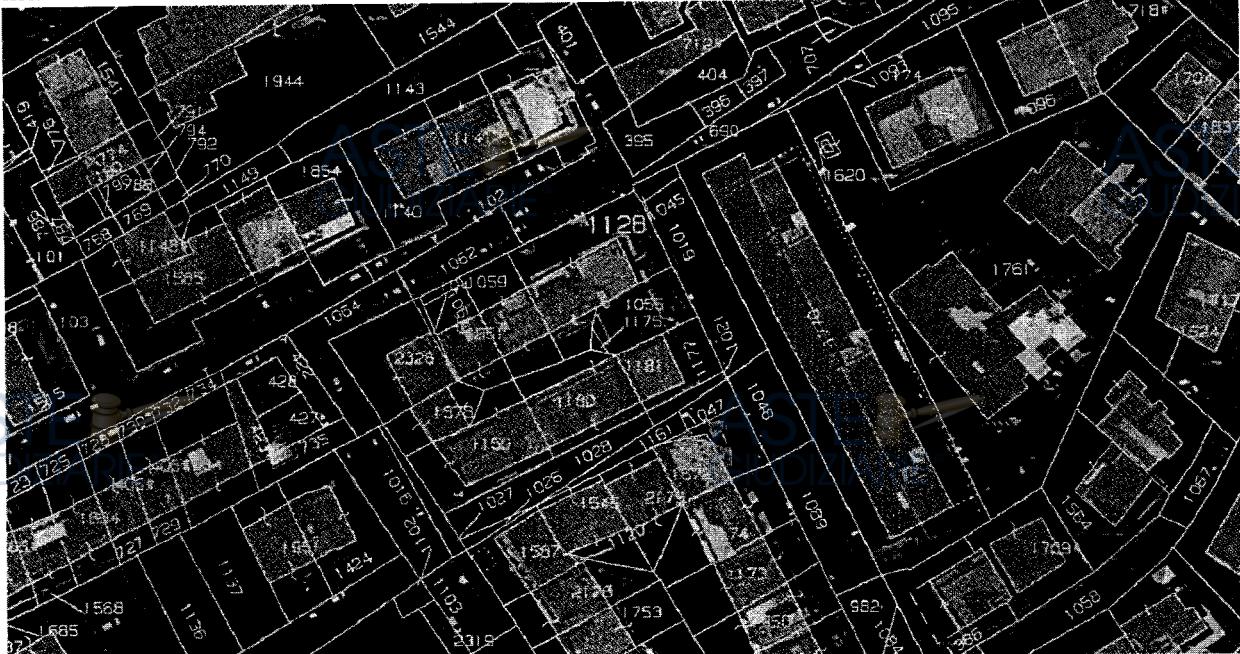
**DESCRIZIONE**

Unità commerciale adibita a bar sita a Trabia (PA) con accesso da via Antonello Gagini n.14. L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è composto da una corte esterna di pertinenza, un ampio locale all'ingresso, un'ambiente adibito a cucina, un locale deposito, un piccolo ripostiglio e due bagni di cui uno con accesso dalla corte esterna per disabili.



L'immobile si trova in zona periferica del Comune di Trabia, nella parte più alta del centro abitato. Il quartiere è caratterizzato da abitazioni di recente costruzione con la presenza di alcune unità commerciali e dalla presenza del centro sportivo (campo di calcio, campi da tennis, campo di basket).

La zona in cui sorge l'immobile è provvista di tutti i servizi necessari alla vita quotidiana (negozi alimentari, chiese, scuole d'obbligo, banca, posta, fermata dei mezzi di trasporto, ecc.) nel raggio di 600 mt.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 26 marzo 2020 del Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: VSCPVV60A66L317W  
C.da Danigarci  
90019 - Trabia (PA)  
Nata a Trabia il 26/01/1960

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il CTU ha rilevato il certificato di matrimonio presso il Comune di Trabia (v. All. F) nel quale risulta che la sig.ra OMISSIS (██████████), nata a Trabia il ██████████, ha contratto matrimonio in data 13/10/1984 con il Sig. OMISSIS (██████████), nato a Trabia il 01/01/1961, scegliendo il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con strada pubblica (via Antonello Gagini), a Sud con altra proprietà (p.la 1120), ad Ovest con altra proprietà (p.la 1128/19), ad Est con altra proprietà (p.la 1128/1).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	85,76 mq	93,96 mq	1,00	93,96 mq	3,00 m	Seminterrato
Servizio igienico	5,47 mq	6,75 mq	0,50	3,38 mq	2,70 m	Seminterrato
Corte scoperta	53,64 mq	53,64 mq	0,20	10,73 mq	0,00 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>108,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>108,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il gruppo "T" (Unita' immobiliari a destinazione terziaria):

1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:
  - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unita' immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unita' immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (Negozi e locali assimilabili), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, e' computata nella misura del 50 per cento.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 30/10/2001	##OMISSIS## nato a TRABIA il 08/01/1993, Proprieta` intera	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 11218, Sub. 2 Categoria F4 Graffato 11
Dal 30/10/2001 al 03/07/2013	##OMISSIS## nato a TRABIA il 01/01/1993, Proprieta` intera	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1128, Sub. 17 Categoria C1 Cl.5, Cons. 93 mq Rendita € 1.637,84 Piano S1 Graffato 18
Dal 03/07/2013 al 27/11/2018	##OMISSIS## nata a TRABIA il 22/01/1994, Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1128, Sub. 17 Categoria C1 Cl.5, Cons. 93 mq Superficie catastale 120 mq Rendita € 1.637,84 Piano S1 Graffato 18
Dal 27/11/2018 al 18/03/2019	##OMISSIS## nata a TRABIA il 22/01/1994, Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1128, Sub. 17 Categoria C1 Cl.5, Cons. 93 mq Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.637,84 Piano S1 Graffato 18

Dal 18/03/2019 al 06/04/2021	##OMISSIS## nata a TRABIA il [REDACTED] Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1128, Sub. 17 Categoria C1 C1.5, Cons. 104 mq Superficie catastale 108 mq Rendita € 1.831,56 Piano S1 Graffato 18
------------------------------	---	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	1128	17		C1	5	104 mq	108 mq	1831,56 €	S1	18	

**Corrispondenza catastale**

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

Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, le plamimetrie, l'elaborato plamimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A). Il CTU evidenzia una difformità con lo stato di fatto rilavato al sopralluogo: sono state demolite le pareti ed il corpo scala che collegava il piano seminterrato con i piani superiori. Tale modifica ha inglobato l'area della scala al piano Seminterrato (individuata con il sub 8 -bene comune non censibile) con l'ambiente adibito ad attività commerciale. La modifica è stata comunicata al Comune per mezzo di CILA del 21/6/2018 prot. n. 11604 (cfr. All. E.6) successivamente rigettata poiché si sarebbe dovuto presentare una richiesta di autorizzazione ovvero SCIA per la tipologia di modifica eseguito sul bene pignorato (cfr. All. E.7). Si prevedono i costi di ripristino che saranno detratti al valore di mercato. Il bene viene individuato in modo univoco tramite gli estremi catastali.

**PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

**PATTI**

L'immobile risulta di proprietà della debitrice che lo ha dato in affitto con regolare contratto

Il bene è stato ristrutturato nel 2019 e si presenta in ottimo stato di manutenzione.

#### PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra adibito prevalentemente a civile abitazione: l'edificio è composto da quattro abitazioni, due negozi e due lastrici solari. L'ingresso al bene posto in esecuzione ha accesso indipendente da corte esclusiva e, prima della demolizione del corpo scala al piano seminterrato, aveva accesso anche dall'androne comune al civico 16.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

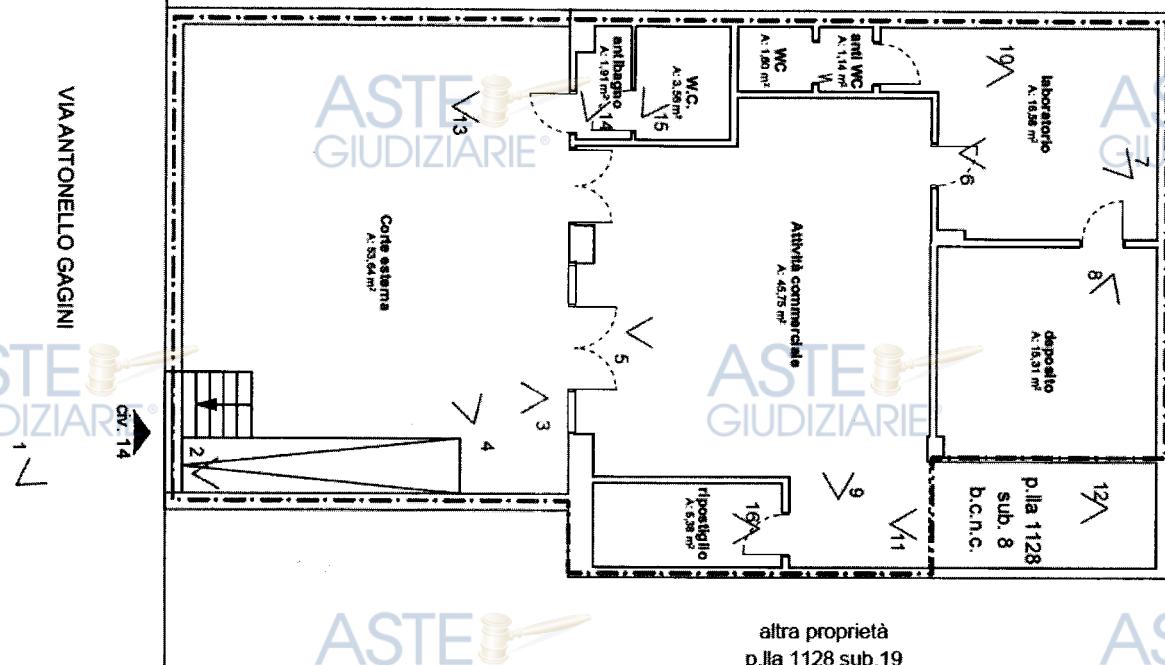
Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato nel 1988 con struttura intelaiata di c.a., solai latero cementizi e tompongi in blocchi di cemento pomice. All'esterno il prospetto si presenta allo stato grezzo con il solo strato d'intonaco al traversato. Solamente il piano seminterrato di pertinenza del locale commerciale in oggetto è stato rifinito e tinteggiato. Gli infissi esterni sono in alluminio, le pareti interne sono tinteggiate ad esclusione della cucina e del bagno che sono state rivestite con piastrelle di ceramica. Il negozio è fornito di uscite di sicurezza ed un bagno per disabili. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, impianto di allarme volumetrico e telecamere di videosorveglianza; è presente inoltre un impianto di condizionamento canalizzato integrato da condizionatori a split.



altra proprietà  
p.lla 1128 sub.1



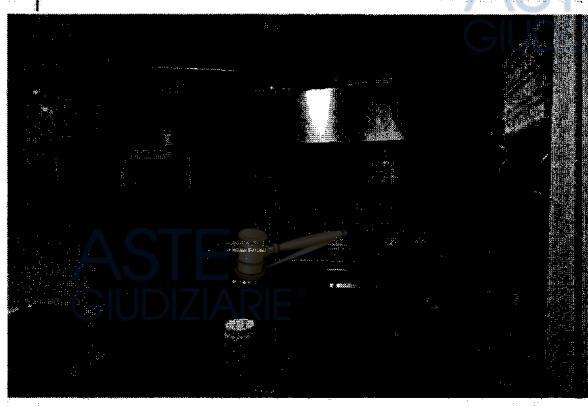
Ento da via Garibaldi



#### ambiente d'ingresso



卷之三



vista del locale cucine

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 18/07/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2030



*Stato della causa in corso per il rilascio*



L'immobile è stato dato in locazione alla società OMISSIS s.r.l." con sede in Trabia (PA) Via Stesicoro n.14 P.IVA 06693470822 in data 01/06/2018. La durata del contratto, che si allega alla presente perizia (v. all. I), è pari a anni 6+6 con scadenza il 31/05/2030.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/05/1987 al 03/07/2013	OMISSIS nato a TRABIA il [REDACTED], proprietario per l'intera proprietà Codice Fiscale/P.IVA: V[REDACTED]669347012178	Notario Mario Barabbino	14/05/1987	5549	
<b>Trascrizione</b>					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	RR.II. di Palermo	11/06/1987	22514	16845	
<b>Registrazione</b>					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 03/07/2013	OMISSIS nata a TRABIA il 23/01/1917, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: VVMMV	<b>Atto di donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Livia Coco	03/07/2013	5996	4614
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Palermo	16/07/2013	33604	25759
<b>Registrazione</b>					
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato dal genitore della debitrice su un terreno pervenuto per atto di donazione del 14/05/1987 da potere di OMISSIS, nato a Trabia il 06/02/1909 e da potere di Piazza Marianna, nata a Trabia il 23/01/1917. L'immobile è pervenuto alla debitrice per atto di donazione del 03/07/2013 stipulato dal Notaio Livia Coco, da potere del padre sig. OMISSIS, nato a Trabia il 05/12/1934.

Il CTU ha rilevato presso il notaio Livia Coco la copia di tale atto che si allega alla presente perizia (v. All. D)

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 01/06/2017

Reg. gen. 20820 - Reg. part. 2634

Quota: 1/1

Importo: € 28.000,00

A favore di C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.454,50

Rogante: Tribunale di Termini Imerese

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 11/03/2020

Reg. gen. 11943 - Reg. part. 8013

Quota: 1/41

A favore di C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane

Contro OMISSIONIS

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle Ipoteche e la trascrizione gravanti sul bene oggetto di pignoramento ammonta a circa € 500,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui si trova il fabbricato ricade nella zona C1-zona di espansione del centro urbano.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia n.463 rilasciata dal Comune di Trabia l'11 aprile 1988. In data 19/01/1991 è stato rilasciato il certificato di agibilità per il piano seminterrato ad uso Magazzino. Successivamente, con autorizzazione n.61 del 20/05/1997 è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad attività commerciale (categoria catastale C/1).

Al fine di ampliare l'area commerciale, in data 21/06/2018 con prot. n. 11604 (prat. edilizia n. 165/2018) è stata presentata una C.I.L.A. per la demolizione del vano scala al piano seminterrato. A seguito di tale pratica edilizia, il Comune per inadeguatezza ha emesso il Rgetto/Mancato accoglimento con prot. n. 16146 del 06/09/2018.

In data 25/07/2018 con prot. n. 13754 è stata presentata la C.I.L.A. per la sistemazione della corte esterna con la realizzazione della rampa per disabili e la rimozione della rampa carrabile.

In data 28/09/2020 con prot. N.15579 è stata presentata la C.I.L.A per diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un tramezzo per creare un vano da adibire a deposito.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Il bene è fornito di Attestato di Prestazione Energetica n.17/2018 del 07/09/2018 redatto dal Geom. Vincenzo Farruggia. Ha validità decennale pertanto L.A.P.E. scadrà in data 06/09/2028. Il CTU ha prelevato la Visura del Catasto Energetico (v. All. H) dal quale si rileva che l'immobile ha classe Energetica "D" con un consumo annuo pari a 325,96 KWh/mc.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile in oggetto si trova all'interno dei un fabbricato composto da 8 unità immobiliari pertanto non è stato costituito un condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approach (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.



**Fonti di informazione:**

- Catasto di Trabia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari:  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Negozi, (€/mq) valore minimo **870**, valore massimo **1300**;
- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici:  
Negozi, usato, (€/mq) valore minimo **910,97** valore massimo **1337,3**;
- Annunci da siti internet specializzati (Immobiliare.it, Idealista.it, etc...);

**Valutazione:**

**Segmento di mercato.** Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti in zona suburbana del territorio di Misilmeri.

Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare tre annunci di immobili simili proposti in vendita ai quali prezzi è stato applicato lo sconto medio di zona pari al 15 % desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al primo trimestre del 2021.

**Procedimento di stima.** Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data dell'annuncio;
- superficie commerciale;
- la presenza o meno di pertinenze;
- Il livello di piano;
- stato di manutenzione.

di seguito si riporta la tabella dei dati che riassume le caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di studio.

PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	TABELLA DEI DATI			
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	SUBJECT
prezzo di mercato scontato PRZ (euro)	153.000	63.750	102.000	-
data DAT (mesi)	0	1	0	0
superficie principale S1 (mq)	70	45,00	70,00	112,95
Livello di piano LV (n)	0	0	0	0

Di seguito si riporta una tabella relativa agli indici mercantili utilizzati che sono stati dedotti dal mercato e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate.

indice e informazione	importo
saggio annuale di svalutazione del prezzo	-0,029%
rappporto mercantile livello di piano	-0,01
rappporto mercantile dotazione impiantistica	10000,00 €
rappporto mercantile stato di manutenzione	250 €/mq

Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica.

### Analisi dei prezzi marginali.

Data (DAT): il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno:

$$p_A(DAT) = 153.000 * (-0,00029/12) = -4 \text{ euro/mese}$$

$$p_B(DAT) = 63.750 * (-0,00029/12) = -1,54 \text{ euro/mese}$$

$$p_C(DAT) = 102.000 * (-0,00029/12) = -2 \text{ euro/mese}$$

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$p_A(S1) = 153.000 / 70,00 = 2185,71 \text{ euro/mq}$$

$$p_B(S1) = 63.750 / 45,00 = 1416,66 \text{ euro/mq}$$

$$p_C(S1) = 102.000 / 70,00 = 1457,14 \text{ euro/mq}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(S1) = 1416,66 \text{ euro/mq}$$

Nella tabella di valutazione è riportata l'unità immobiliare di confronto in base al suo prezzo di mercato e alla superficie, in modo da calcolare il prezzo corretto. Le caselle intermedie della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra la differenza dell'ammontare della caratteristica dell'immobile oggetto di stima rispetto all'immobile di confronto e il prezzo marginale.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
PRZ (euro)	153.000,00	63.750,00	102.000,00
DAT (mesi)	$-(0-0)*-4,00 = 0,00$	$-(0-11)*-1,54 = -17,00$	$-(0-0)*-2,00 = 0,00$
S1 (mq)	$(112,95-70)*1416,66 = 60.846,00$	$(112,95-45)* 1416,66 = 96.263,00$	$(112,95-70)* 1416,66 = 60.846,00$
Stato di manutenzione	$-(2-2)*(250,00*112,95) = 0,00$	$-(1-2)*(250,00*112,95) = 28.238,00$	$2)*(250,00*112,95) = 28.238,00$
Dotazione impiantistica	$-(2-2)*10.000,00 = 0,00$	$-(1-2)*10000,00 = 10.000,00$	$-(1-2)*10.000 = 10.000,00$
prezzo corretto (euro)	213.846,00	198.233,00	201.083,00

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità:

$$\text{Valore di mercato} = (213.846,00 + 198.233,00 + 201.083,00) / 3 = 204.350 \text{ euro (valore arrotondato)}$$

$$\text{Valore di mercato unitario} = 204.350 / 112,95 = \mathbf{1.809,00 \text{ €/mq}}$$

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, piano S1  
Unità commerciale adibita a bar sita a Trabia (PA) con accesso da via Antonello Gagini n.14.  
L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è composto da una corte esterna di pertinenza, un ampio locale all'ingresso, un'ambiente adibito a cucina, un locale deposito, un piccolo ripostiglio e due bagni di cui uno con accesso dalla corte esterna per disabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1128, Sub. 17, Categoria C1, Graffato 18

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

Valore di stima del bene: € 194.526,00

I valori OMI aggiornati al 2<sup>a</sup> semestre 2020 riportano per la tipologia in esame e nella zona di Trabia risultano variare da un minimo di 870 €/mq ad un massimo di 1300,00 €/mq.

Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "M".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, piano S1	108,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 194.526,00	100,00%	€ 194.526,00
Valore di stima:					€ 194.526,00

Valore di stima: € 194.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di ripristino del vano scala	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 118.417,35

Al valore commerciale risultante dal metodo MCA si devono considerare le detrazioni dovute alla regolarizzazione urbanistica da effettuare entro 120gg dal decreto di trasferimento, le detrazione pari a 20% al fine di considerare i rischi per la vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, con lettera raccomandata del \_\_\_\_\_ il CTU ha convocato le parti per il giorno 14 maggio 2020 per effettuare un sopralluogo presso il bene pignorato. La missiva non è stata recapitata alla debitrice, pertanto il sottoscritto CTU assieme all'avv. Calabrese dello Studio dell'Avv. Costantino (Custode Giudiziario) hanno proceduto comunque a recarsi presso il bene pignorato per prendere contatto con la debitrice ed effettuare un sopralluogo. Sui luoghi si è presentato il sig OMISSIS OMISSIS che ha trasmesso al custode un recapito telefonico della proprietaria. Dopo avere preso contatto con il marito della sig.ra OMISSIS, il sig. OMISSIS, il CTU ha potuto prendere visione del locale commerciale, scattare fotografie, prendere misurazioni ed appunti. Redatto il verbale dal Custode Giudiziario, questo veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti.

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.

Termini Imerese, li 31/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gianuario Claudio

- ✓ Altri allegati - All. A - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All. B - Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. D - Copia atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. E - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. F - Certificati di residenza ed Estratto di matrimonio;
- ✓ Altri allegati - All. G - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. H - Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. I - Comparabili
- ✓ Altri allegati - All L - Contratto di Locazione

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, piano S1. Unità commerciale adibita a bar sita a Trabia (PA) con accesso da via Antonello Gagini n.14. L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è composto da una corte esterna di pertinenza, un ampio locale all'ingresso, un'ambiente adibito a cucina, un locale deposito, un piccolo ripostiglio e due bagni di cui uno con accesso dalla corte esterna per disabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1128, Sub. 17, Categoria C1, Graffato 18  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui si trova il fabbricato ricade nella zona C1-zona di espansione del centro urbano.

**Prezzo base d'asta: € 164.325,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.325,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1128, Sub. 17, Categoria C1, Graffato 18	<b>Superficie</b>	108,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene è stato ristrutturato nel 2019 e si presenta in ottimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità commerciale adibita a bar sita a Trabia (PA) con accesso da via Antonello Gagini n.14. L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è composto da una corte esterna di pertinenza, un ampio locale all'ingresso, un ambiente adibito a cucina, un locale deposito, un piccolo ripostiglio e due bagni di cui uno con accesso dalla corte esterna per disabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



## ASTE GIUDIZIARIE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 01/06/2017

Reg. gen. 20820 - Reg. part. 2634

Quota: 1/1

Importo: € 28.000,00

A favore di C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane

Contro OMISSIONIS

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.454,50

Rogante: Tribunale di Termini Imerese

Data: 15/09/2016

N° repertorio: 854



### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 11/03/2020

Reg. gen. 11943 - Reg. part. 8013

Quota: 1/41

A favore di C.R.I.A.S. - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane

Contro OMISSIONIS

Formalità a carico della procedura

