

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA R. ES. 215/2016**

**G.Es: Dott. ANGELO PETRALIA**

\*\*\*\*\*

**LOTTO B**

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento.**

L’immobile oggetto della presente relazione di stima, individuato come **LOTTO B**, è così identificato:

Magazzino sito nel Comune di Misilmeri, via Alessandro Paternostro n. 7 (già via San Vincenzo n. 4), piano S1, censito al N.C.E.U. di Misilmeri al foglio 17, particella 2648 sub 2.

L’immobile, catastalmente intestato, per l’intera quota 1/1, in capo all’esecutato, risulta indivisibile, in quanto il frazionamento non ne garantirebbe l’autonomo godimento.

Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell’esecutato.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare il bene componente il lotto e procedere alla descrizione materiale**

**Descrizione, ubicazione e natura del bene:**

L’immobile in oggetto, destinato a locale garage, è ubicato al piano seminterrato di un edificio, costituito complessivamente da quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, sito tra la via Emiro Giafar,

già via C/28 (foto 1) e la via Alessandro Paternostro (foto 2). Il fabbricato è ubicato in zona di espansione del centro urbano del comune di Misilmeri, ben collegata alle aree principali del comune e nella quale risultano buoni i servizi alla residenza e le attività commerciali.

All'immobile si accede dal civico n. 7 della via A. Paternostro, attraverso un cancello in ferro carrabile (foto 3). L'immobile è raggiungibile anche dalla scala condominiale con accesso da civico n. 2 della retrostante via E. Giafar, attraverso un portone in alluminio anodizzato e vetro (foto 4). La scala condominiale presenta rivestimento in granito, ringhiera in ferro verniciato e pareti intonacate (foto 5). L'edificio, realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, non è dotato di ascensore né servizio di portierato.



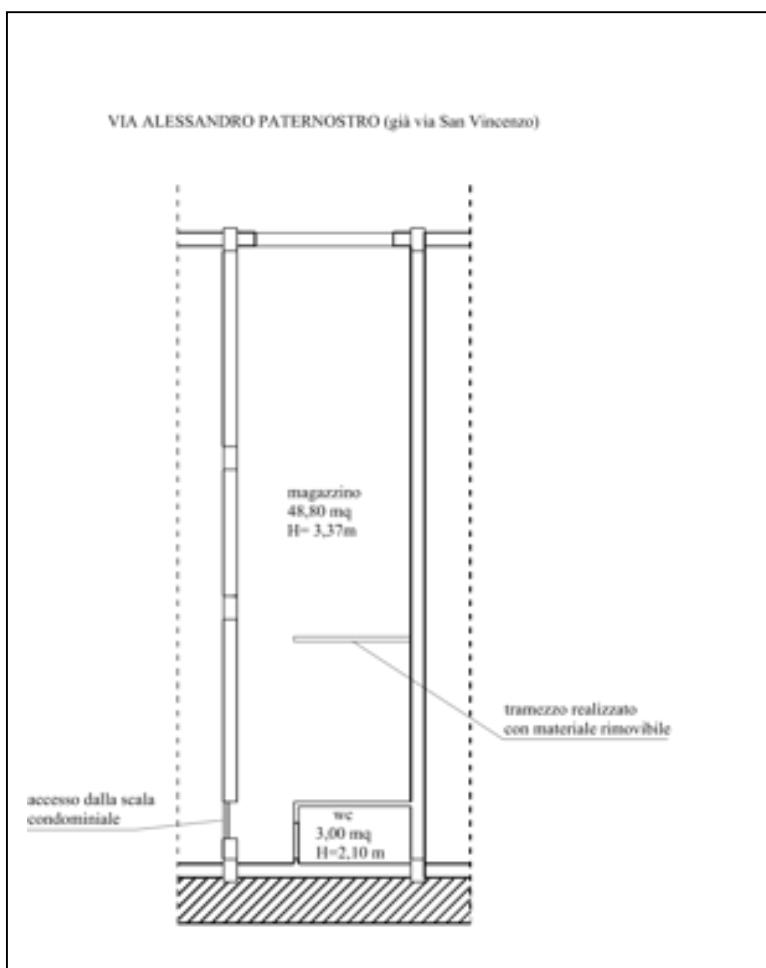
Vista dalla via Emiro Giafar



Vista dalla via Alessandro Paternostro

Con riferimento alla planimetria da me redatta in scala 1:100 l'immobile si compone di un unico grande ambiente separato da un setto in materiale rimovibile, ed un servizio igienico (all. 1).

L'immobile confina con la via A. Paternostro, la scala condominiale, con locale garage dello stesso stabile, e con locale ubicato nello stabile adiacente.

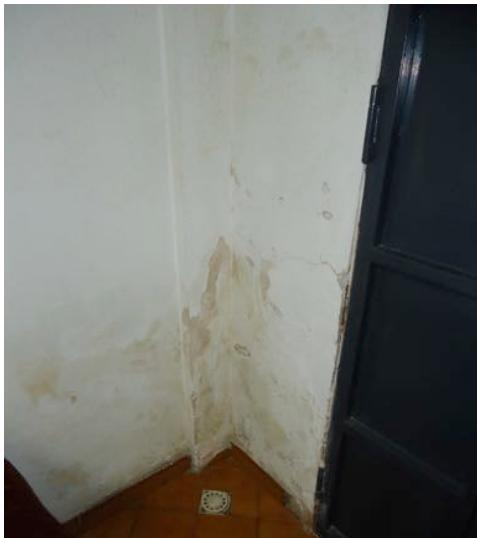


**Planimetria di rilievo dello stato di fatto, allegato n. 1 della relazione**

Le finiture generali dell'immobile, in discreto stato di conservazione e manutenzione, sono le seguenti:

- il pavimento è realizzato in mattoni di ceramica delle dimensioni di cm. 20x20, con zoccoletto perimetrale in ceramica, in tutti gli ambienti (foto 6);
- le pareti ed i soffitti sono intonacati; le pareti presentano perimetralmente, alla base segni di umidità di risalita (foto 7 e 8);
- il servizio igienico presenta la pavimentazione in ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 così come il rivestimento che si estende per tutta l'altezza delle pareti. L'altezza utile del locale servizio è pari a 2,10 ml. La parte soprastante del solaio del locale wc è utilizzata come soppalco. Sono collocate le seguenti apparecchiature: lavabo, doccia, bidet e vaso igienico (foto 9);
- l'infisso interno del servizio igienico è in legno (foto 10);
- la porta di accesso all'immobile dal vano scala condominiale è in ferro verniciato (foto 11);
- l'infisso esterno di accesso dalla via A. Paternostro è in ferro verniciato (foto 3);
- l'appartamento è provvisto di impianto elettrico sottotraccia ma non adeguato alla vigente normativa;
- l'approvvigionamento dell'acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico.

Il fabbricato è provvisto di una cisterna unica di raccolta idrica condominiale, da cui viene poi distribuita alle diverse unità. Anche l'utenza idrica è unica e viene poi distribuita forfettariamente tra i condomini.



**Foto interne dell'immobile: locale magazzino, servizio e particolare dell'infisso di accesso condominiale e delle pareti che presentano umidità di risalita.**

### **Superficie commerciale**

La superficie lorda commerciale (calcolata secondo le indicazioni delle Norme UNI 15733/2011), coincide con la superficie coperta,

comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, pari a **57,00 mq**. L'altezza netta dei vani è pari a 3,37ml. Il locale servizio ha altezza pari a 2,10 ml.

L'immobile non è provvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

Come già detto, il localeo presenta l'impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente, i cui costi di adeguamento, che possono essere computati forfettariamente nella misura di € 1.500,00, verranno sottratti al valore base d'asta che verrà calcolato nei paragrafi successivi.

### **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Misilmeri, via A. Paternostro n. 7 (già via San Vincenzo n. 4), piano S1, risulta iscritto al N.C.E.U. di Misilmeri con i seguenti dati:

Fg.	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
17	2648	2	C/2	5	48 mq	Totale: 53 mq	€ 89,24

L'immobile è catastalmente intestato, per l'intera quota 1/1, in capo all'esecutato.

Negli allegati n. 2, 3 sono riportate rispettivamente la visura catastale storica e la visura attuale dell'immobile. Nell'allegato n. 4 è riportata la planimetria catastale da cui si rilevano delle difformità rispetto allo stato attuale. Nella planimetria catastale l'immobile è infatti rappresentato come unico grande ambiente senza il locale servizio igienico.

I costi necessari ad adeguare la planimetria presso l’Agenzia del Territorio, possono essere computati nella misura di **€ 500,00**.

Da protocollo: 22131986 - Data 20/03/2007 - a PA02720 - Reddito T

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

PIEMONTE dell'immobile situato nel Comune di VIGEVAGO  
Via 5, VIGEVAGO  
Data 07/03/2007

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tassazione Erariale di VIGEVAGO

20 51  
u. 3,70 m



VIA 5, VIGEVAGO

1089870

ORIENTAMENTO

Spazio riservato per le annotazioni dell'ufficio

DATA PROT. N°	1/3/07 1089870
------------------	-------------------

Compito del 01/03/2007  
Anno 2006  
Indice di tasse 100,000 - 100,000  
della Provincia di VIGEVAGO  
verso 100,000  
verso 100,000

Da protocollo: 22131986 - Data 20/03/2007 - a PA02720 - Reddito T

Ufficio Tassazione Erariale di VIGEVAGO

## **Planimetria catastale, allegato n. 4 della relazione**

**QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO B** – piena ed intera proprietà di locale garage, utilizzato come magazzino, ubicato in Misilmeri, via Alessandro Paternostro n. 7, piano S1, composto ad un unico grande ambiente separato da un setto in materiale rimovibile, ed un servizio igienico.

Il fabbricato è ubicato tra la via E. Giafar e la via A. Paternostro, poste parallelamente tra loro.

L'immobile confina con la via A. Paternostro, la scala condominiale, con locale garage dello stesso stabile, e con locale ubicato nello stabile adiacente; riportato presso il N.C.E.U. di Misilmeri al Foglio 17, part.lla 2648, sub 2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; si sono riscontrate delle difformità nella distribuzione planimetrica consistenti nella realizzazione di un servizio igienico non indicato né nella planimetria catastale né nella planimetria di progetto depositata presso gli uffici comunali. Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata alcuna pratica volta alla regolarizzazione di tali modifiche interne.

Tali difformità possono essere regolarizzate presentando, presso gli uffici comunali, una comunicazione tardiva di opere interne (CILA in sanatoria). Una porzione del locale è gravata da vincolo a parcheggio, apposto con atto del 27/11/1984 redatto dal Notaio Giuseppe Dioguardi, Rep. N. 1074, Racc. n. 637. Con tale atto veniva vincolata, per la costruzione del fabbricato, un'area a parcheggio pari a complessivi 54 mq ricadenti nel piano S1. Poiché il locale oggetto di stima ricade nella metà dell'intero piano seminterrato, l'area destinata a parcheggio incide nella superficie di mq 27.

**PREZZO BASE ASTA: € 23.800,00** in c.t.

Lo schema sintetico-descrittivo del lotto viene allegato alla presente in formato word (all. 5).

**QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L’immobile è pervenuto in capo all’esecutato con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Palermo in data 13/11/1996, trascritto in data 16/11/1996 ai nn. 38704/30073 (all. 6), a seguito di procedura fallimentare n. 4/88.

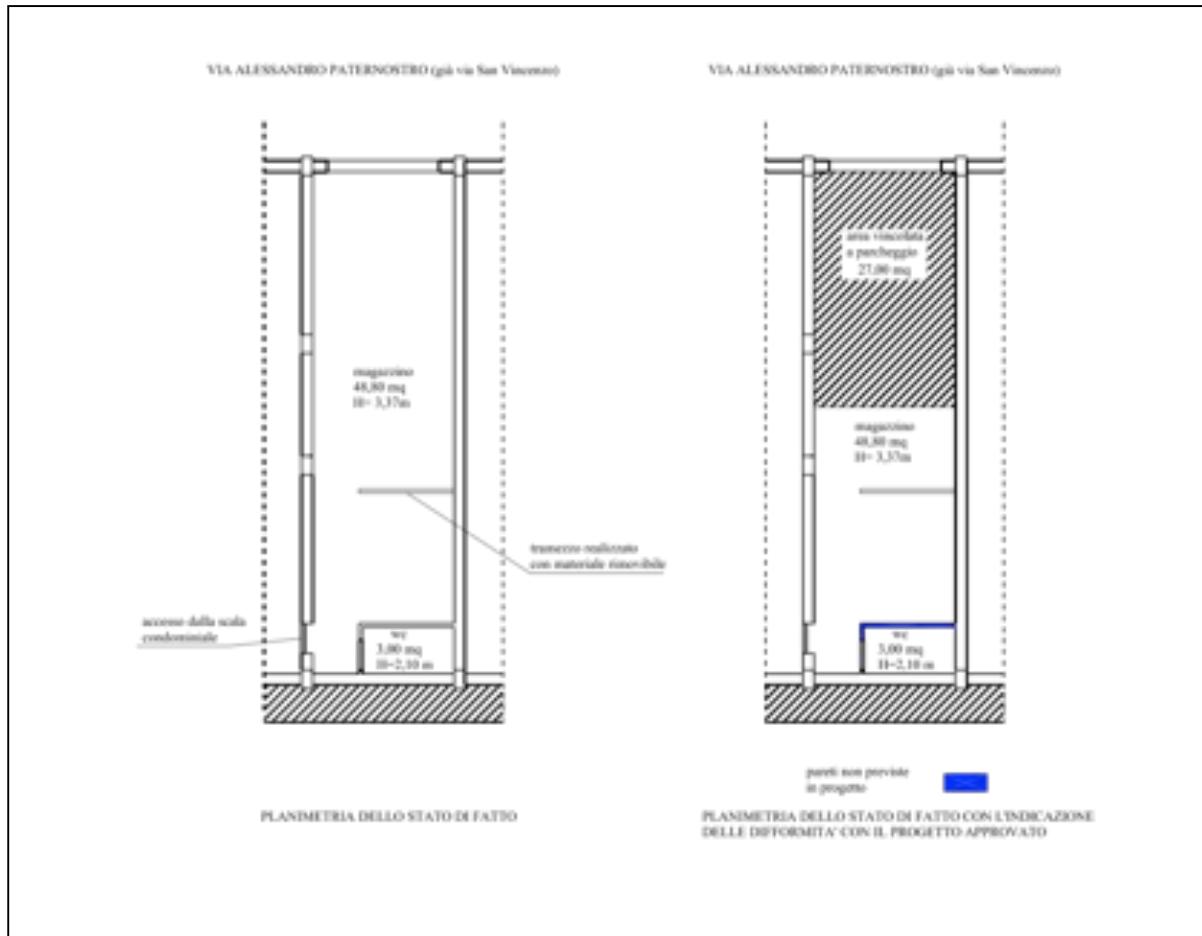
L’atto di provenienza risulta antecedente di un ventennio rispetto alla data di trascrizione del provvedimento di pignoramento.

**QUESITO n. 6: regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, è stato rilevato che per il fabbricato in cui ricade l’immobile oggetto di stima, ubicato al piano S1, è stata rilasciata concessione edilizia n. 7/85 (all. 7). Alla data odierna l’immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto depositata e approvata dagli uffici comunali, allegata alla suddetta concessione n. 7/85.

Tali difformità sono state riportate nella planimetria di rilievo, allegato n. 8, dove si evidenziano in blu le pareti realizzate e non contemplate nella planimetria di progetto.



**Grafico planimetrico riportante la planimetria dello stato di fatto e la planimetria che evidenzia le difformità rispetto al progetto approvato dagli uffici comunali, allegato n. 8 della relazione**

Le indagini effettuate hanno ancora riscontrato che, rispetto alla sopracitata concessione edilizia 7/85, il fabbricato presenta una elevazione non contemplata nel progetto allegato alla stessa concessione. Pertanto la costruzione risulta attualmente costituita da quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato; nella concessione citata, invece, veniva autorizzata

la costruzione di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato.

Da ulteriori ricerche presso gli uffici tecnici si è venuti a conoscenza di una pratica edilizia volta alla regolarizzazione della sopraelevazione suddetta. Non essendo oggetto del presente procedimento, tale pratica non è stata reperita dalla scrivente ma, secondo quanto riferito dai tecnici comunali, la stessa ha regolarmente sanato l'abuso in oggetto.

Non è stata riscontrata invece alcuna pratica volta a regolarizzare le modifiche interne al locale oggetto della presente relazione.

Le stesse si possono regolarizzare, presentando presso gli uffici comunali, una comunicazione tardiva di opere interne (CILA in sanatoria).

Si è ancora riscontrato che, una porzione del locale è gravata da vincolo a parcheggio, apposto con atto del 27/11/1984 redatto dal Notaio Giuseppe Dioguardi, Rep. N. 1074, Racc. n. 637 (all. 9). Con tale atto veniva vincolata, per la costruzione del fabbricato, un'area a parcheggio pari a complessivi 54 mq ricadenti nel piano S1. Poiché il locale oggetto di stima ricade nella metà dell'intero piano seminterrato, l'area destinata a parcheggio incide nella superficie di mq 27, come indicato nella planimetria di rilievo (all. 8) e come riportato nel grafico riportato alla pagina precedente.

Al fine di regolarizzare le difformità planimetriche rilevate, come già detto, l'eventuale aggiudicatario potrà presentare una CILA in sanatoria, corredata dai seguenti elaborati:

- atto di proprietà;
- titolo abilitativo dell'opera (condono e/o progetto);

- documentazione catastale aggiornata alla nuova distribuzione;
- relazione e progetto ante/post operam a firma di un tecnico abilitato;
- reversale del pagamento dei diritti di segreteria e delle sanzioni;
- autocertificazione parere igienico-sanitario, art. 96;
- richiesta di nuovo certificato di agibilità, Segnalazione Certificato di Agibilità (SCA);
- attestato di prestazione energetica (APE);
- certificazione impianti.

L'importo relativo alla redazione della suddetta documentazione può essere calcolato in € 3.500,00.

Va inoltre calcolato il costo della sanzione pari ad € 1.000,00 e dei diritti di segreteria pari ad € 261,00.

Alla luce di quanto sopra dedotto i costi complessivi per la regolarizzazione dell'abuso descritto possono essere computati in complessivi **€ 4.761,00** (€ 3.500,00 per la presentazione della pratica edilizia e € 1.261,00 per i costi e le sanzioni calcolate).

E' necessario precisare che, tenuto conto che i calcoli delle sanzioni devono essere eseguiti dai tecnici degli uffici comunali, i calcoli sopra effettuati potrebbero essere suscettibili di qualche modifica.

#### **QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Come riferito dall'esecutato nel corso del sopralluogo e come verificato dall'analisi dei luoghi, il locale viene utilizzato come magazzino dallo stesso e dalla sua famiglia.

**QUESITO n. 8: specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sull'immobile in oggetto non gravano oneri e vincoli diversi da quelli determinati dalla presente procedura esecutiva.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sull'immobile non gravano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

Sull'immobile gravano le iscrizioni ipotecarie generate dalla presente procedura esecutiva, già specificate nella documentazione ipocatastale allegata agli atti di causa.

Si riporta l'esistenza delle difformità edilizie già documentate nel precedente quesito n. 6 i cui costi di regolarizzazione calcolati ammontano approssimativamente ad € 4.761,00. A questi si aggiungono quelli relativi all'adeguamento dell'impianto elettrico, che come specificato al precedente quesito n. 2, sono computati forfettariamente nella misura di **€ 1.500,00**. Tali costi verranno detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

L'immobile è gravato, per la superficie di mq 27, da vincolo a parcheggio imposto con atto del 27/11/1984 redatto dal Notaio Giuseppe Dioguardi, Rep. N. 1074, Racc. n. 637 (all. 9).

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadono in zona sottoposta a vincolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

L’immobile non è gravato da pesi e oneri di altro tipo.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Come riferito nel corso del sopralluogo dall’esecutato, non risulta costituito un condominio e pertanto non vi sono spese fisse condominiali. Le spese fisse in capo all’immobile sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc..., relativa all’appartamento stesso.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima e quindi per la relativa determinazione del più probabile valore di mercato, ho adottato il metodo sintetico-comparativo (per confronto diretto). Tale metodo si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato delle unità immobiliari da stimare, attraverso l’inserimento di esse nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Ho eseguito la valutazione degli immobili utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie londa commerciale, seguendo le indicazioni delle Norme UNI 15733/2011, e ho svolto un’analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia. Per tale ricerca mi sono basata sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell’Agenzia

del Territorio, che ho confrontato con le pubblicazioni di alcuni operatori del settore. Ho ancora tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio (all. 9), risulta che i valori per immobili ricadenti nella zona in oggetto, per locali box, oscillano tra 500,00 e 710,00 €/mq. Secondo le indagini di mercato, presso gli operatori, gli immobili con simili caratteristiche e ubicazione mantengono un valore di mercato mediamente pari a €/mq. 580,00 (all. 10).

Tenendo conto delle caratteristiche sopra descritte, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, ritengo di potere attribuire allo stesso un valore unitario pari a **600,00 €/mq.**

Considerando che la superficie lorda commerciale è pari a 57,00 mq., come determinato al quesito n. 2, la determinazione del valore di mercato dell'immobile risulta pari a quanto di seguito riportato:

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici (UNI 10750) %	Superfici commerciali mq.	Valore di mercato unitario €/mq.	Valore di stima €
Locale sup. coperta	57	100	57		
<b>Totale</b>			<b>57</b>	600,00	<b>34.200,00</b>
Vanno sottratti i costi relativi all'adeguamento dell'impianto elettrico.					<b>1.500,00</b>
Costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile per comunicazione tardiva di modifiche interne (CILA in sanatoria).					<b>4.761,00</b>
<b>LA STIMA AL NETTO DELLE SPESE in c.t.</b>					<b>28.000,00</b>

Al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione pari al

15% tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto alla vendita al libero mercato, pertanto il prezzo a base d'asta dell'immobile risulta pari a:

€ 28.000,00 – (€ 28.000,00 x 15%) = **€ 23.800,00 in c.t.**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota del 1/1.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Come da documentazione reperita presso l'ufficio di stato civile del Comune di Misilmeri in data 08/08/2017, risulta che l'esecutato si è unito in matrimonio in data 05/08/2004 (all. 12).

Poiché la data del matrimonio risulta successiva all'atto di acquisto dell'immobile in oggetto, questo C.T.U. non ha ritenuto necessario acquisire ulteriori informazioni sullo stato patrimoniale degli stessi.

\* \* \* \* \*

## **ALLEGATI**

**Allegato 1** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;

**Allegato 2** – Visura catastale storica;

**Allegato 3** – Visura catastale attuale;

**Allegato 4** – Planimetria catastale;

**Allegato 5** – Schema sintetico-descrittivo del LOTTO B formato word;

**Allegato 6** – Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Palermo in data 13/11/1996, trascritto in data 16/11/1996 ai nn. 38704/30073;

**Allegato 7** – Documentazione edilizia;

**Allegato 8** – Planimetria di rilievo che evidenzia le difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto depositata presso gli uffici comunali, nonché l'area destinata a vincolo di parcheggio;

**Allegato 9** – Atto di vincolo a parcheggio;

**Allegato 10** – Valori di mercato immobiliari pubblicati dall'OMI;

**Allegato 11** – Valori di mercato immobiliari pubblicati da operatori del settore;

**Allegato 12** – Estratto di matrimonio;

**Allegato 13** – Documentazione fotografica.

Con la presente relazione di stima del LOTTO B, composta da n. 17 pagine e n. 13 allegati, e che costituisce parte integrante della relazione generale di C.T.U., ritenendo di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Signor Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 13/01/2018

Il C.T.U

Arch. Grazia Lo Nigro