

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZ. ES. IMM.

ILL.mo SIG. G. D. DOTT. SIDOTI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N. 129/2007 R.E.S., PROMOSSA DA:

- MAJA FINANCE S.r.l. con sede in Conegliano, creditore precedente, Leg.te
rappr.ta e difesa dall'avv. Giovanni Manscalco Basile, e dalla GUBER S.p.A.,
corrente in Brescia, quale procuratrice speciale di MAJA FINANCE S.r.l. rappr.ta
e difesa dagli Avv.ti Ilaria Monti ed Angelo Di Fede -

CONTRO

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IDENTIFICATIVA, DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA
DEI BENI PIGNORATI CON ATTO DELLO 08/03/2007, TRASCRITTO ALLA CC.RR.II. DI
PALERMO L'11/05/2007, AL NN. 35518/2267 L. A FAVORE DELLA MAJA FINANCE S.r.l. E
CONTRO [REDACTED]

CONIUGI IN CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI PER ATTO IN
PALERMO 24/12/1992, NOTAIO G. TRIPOLI.

PREMESSA

Con provvedimento di S.V. ILL.ma del 13/01/2010 la sottoscritta è stata nominata
consulente tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa dalla MAJA
FINANCE S.r.l. contro i coniugi Sigg. [REDACTED] Alla
udienza del 12/03/2010 la scrivente ha osservato al giuramento di rito,
accettando l'incarico e prendendo conoscenza del mandato peritale che attiene la
identificazione, descrizione e valutazione degli immobili pignorati con atto dell'
8/03/2007, consistenti nei beni di seguito identificati e descritti, di proprietà dei
debitori [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



"1 - Magazzino sito in Bagherio (Pa), via Anglò nn° 102/104, piano terra di mq. 350, riportato nel N.C.E.U. di Bagheria al fg. 14 part.Illa 1583 sub 2, piena proprietà;

2 - Abitazione tipo civile in Bagheria (Pa), via S. Rosa n° 23, piano primo, int. 1 fg. 14 part.Illa 1583 sub 4, piena proprietà;

3 - Abitazione tipo civile in Bagheria (Pa), via Senatore Scaduto n° 93, piano primo, int. 5 fg. 14 part.Illa 1583 sub 5, piena proprietà;

4 - Magazzino sito in Bagherio (Pa), Via Senatore Scaduto n° 93, piano terra, mq. 86, fg. 14 part.Illa 1803 sub 3, piena proprietà".

Il mandato conferito dalla S.V. Ill.ma attiene inoltre di riferire sulle condizioni urbanistiche del bene e la sua situazione detentiva.

CAP. I - OPERAZIONI PERITALI E DI SOPRALLUOGO

Esaminati gli atti e i documenti prodotti dai legali rappresentanti delle parti creditrici ed in particolare dall'avv. Giovanni Maniscalco Basile, legale rappr.te e dif.re della MAJA FINANCE S.r.l., creditore procedente; nonché dall' I.R.F.I.S., Istituto Regionale per il Finanziamento alle Industrie, leg.te rappr.to dall'Avv. Giuseppe Maccarone, dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, dalla Montepaschi SE.R.I.T. spa serv. risc. trib. sede di Palermo, rappr.ta dal Sig. [REDACTED] dalla Banca di Roma spa con sede in Roma, tutti creditori intervenuti; la scrivente ha convocato in data 06/05/2010 le parti sui luoghi oggetto del contenzioso per il necessario sopralluogo degli immobili.

In data 30/04/2010 è pervenuta presso lo studio della scrivente, a mezzo fax, nota dell'avv. Maria Botta, nell'interesse dei Sigg. [REDACTED] con la quale si comunicava l'impossibilità dei debitori a presenziare al sopralluogo nella data stabilita del 6/05/2010. Le parti sono state pertanto

Nella data stabilita del 26/05/2010 è stato effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare di piano terreno, con accesso dalla via Senatore Scaduto n° 93, ubicata a dx entrando nell'androne d'ingresso dell'edificio cui si perviene da spiazzo privato, in catasto al fg. 14 part.lla 1583 sub 3. Alla convocazione si sono presentati: il sig. [REDACTED] comproprietario dei beni, il quale è pervenuto sui luoghi in ritardo, la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] figli del sig. [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo sono state

acquisite notizie utili all'espletamento del mandato peritale ed effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile, nonché impressionati numerosi negativi fotografici dei luoghi.

Stante la indisponibilità dei convenuti a dare accesso agli altri tre beni pignorati, ricadenti nello stesso fabbricato, al termine del sopralluogo del 26/05, a seguito richiesta degli stessi di postergare il prosieguo delle operazioni peritali di gg. 10 per motivi familiari, si è concordato contestualmente con la parte di accedere agli altri immobili oggetto di valutazione, a partire dal magazzino di via Angiò nn. 102/104, in data 09/06/2010 alle ore 14.00, restandone avvisati i comparenti in sede di verbale. In pari data sarebbero state completate le operazioni di sopralluogo presso tutte le altre unità immobiliari.

Al termine delle operazioni peritali il sig. [REDACTED] ha dichiarato: *"di avere in corso altra causa, avente per oggetto la determinazione del debito nei confronti della Società MAJA FINANCE"*.

In data 07/06/2010 l'avv. Maria Botta, nell'interesse dei debitori ha comunicato alla scrivente, a mezzo fax, l'impossibilità dei propri assistiti di dare accesso agli immobili nella data stabilita del 09/06, proponendo il rinvio del sopralluogo al giorno del 14/06 alle ore 9.30. Accettando la superiore richiesta la scrivente ha confermato allo stesso legale il prosieguo delle operazioni di sopralluogo in data 14/06/2010.

Pertanto nella data suddetta sono riprese le operazioni di sopralluogo in Bagheria, alla presenza del Sig. [REDACTED], n. a [REDACTED] figlio dei coniugi sigg. [REDACTED]. Le operazioni peritali sono riprese iniziando dal locale commerciale con accesso dalla via Angiò nn. 102-104, in catasto al fg. 14 part.lla 1583 sub 2; di fatto detto immobile risulta suddiviso in due parti di cui una adibita

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ad uso commerciale, con accesso dalla stessa via Angiò nn. 102-104, utilizzata come negozio di calzature per bambini, ed un'altra parte, a cui si accede dal vano carrabile prospiciente lo spiazzo privato delimitato da cancello in ferro di via S. Scaduto n. 93, dante accesso ad altri fabbricati che vi prospettano. Detta parte dell'unità immobiliare in narrativa è di fatto utilizzata come garage privato dagli stessi coniugi Sigg. [REDACTED]. Le due parti sono poste in comunicazione attraverso ampia porta scorrevole dotata di serratura.

In prosieguo è stato poi effettuato il sopralluogo dell'appartamento sito al piano 1°, a dx salendo le scale, facente parte del fabbricato di via S. Scaduto n. 93, in catasto al fg.14 part.lla 1583 sub 4. Detta unità immobiliare è utilizzata come abitazione primaria dai coniugi [REDACTED] dalla loro famiglia.

Anche nel corso del sopralluogo in descrizione sono state acquisite notizie utili all'espletamento del mandato peritale ed effettuato il rilievo planimetrico degli immobili, nonché impressionati numerosi negativi fotografici dei luoghi.

Al termine delle operazioni peritali in descrizione il Sig. [REDACTED] ha comunicato che l'ultimo appartamento da visitarsi facente parte dello stesso fabbricato di via Scaduto n. 93 ed ubicato al 1° p., a sx salendo le scale dell'androne, oggetto di perizia, sarebbe stato accessibile soltanto in data 21/06/2010 alle ore 9,30, stante che l'unità è locata a terzi.

La scrivente preso atto di ciò, ha pertanto rinviato le conclusioni delle suddette operazioni di sopralluogo nella data sopraindicata, restandone avvisati i comparenti con il verbale redatto nella stessa data. Inoltre ha contestualmente avanzato istanza al Sig. [REDACTED] di produrre copia dei contratti di locazione riguardanti sia l'appartamento di 1° piano, da visitarsi, che il negozio di

Via Angiò 102-104, ponendo termine di gg. 7 per detta produzione.

Il giorno 21/06/2010 sono riprese le operazioni di sopralluogo presso l'appartamento in Bagheria via S. Scaduto n. 93 piano 1° a sx salendo le scale, alla presenza dello stesso sig. [REDACTED] il quale ha consentito l'accesso, l'ispezione ed il rilievo metrico di tale unità immobiliare, come già affermato attualmente ceduta in locazione a terzi.

Al termine delle operazioni peritali la scrivente ha sollecitato al sig. [REDACTED] la già richiesta produzione del certificato di abitabilità ed agibilità, nonché copia della concessione edilizia del fabbricato di via S. Scaduto n. 93, costituente un unico edificio con i locali commerciali di via Angiò 102-104, stante che l'edificio risulta essere stato costruito dal Sig. [REDACTED] ed ancora gli atti attestanti il titolo con il quale risultano ceduti in locazione lo stesso locale commerciale di via Angiò 102-104 e l'appartamento di 1° piano a sx.

Nel corso dei vari sopralluoghi sono stati sempre impressionati numerosi negativi fotografici dei luoghi ed effettuati rilievi metrici di ciascuna unità immobiliare.

CAP. II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (foto n. 1/62)

- Caratteristiche generali (foto nn. 1/11).

I beni oggetto della presente consulenza pignorati con atto dell' 08/03/2007, trascritto alla CC.RR.II. di Palermo l' 11/05/2007 ai nn. 35518/22671, sono ubicati nel centro abitato di Bagheria e fanno parte tutti di uno stesso edificio, a sei elevazioni fuori terra, costituite dai piani terreno, 1°, 2°, 3°, 4° e 5° piano, oltre il piano seminterrato. Il fabbricato ha struttura di tipo intelaiato in c.c.a. ed è servito da un unico corpo scale.

All'edificio si perviene da spiazzo privato, delimitato da varco carrabile protetto da cancello in ferro, contraddistinto dal civ. n. 93 della via Senatore Scaduto.

- Coerenze del fabbricato.

All'esterno l'edificio è definito con intonaco comune; le balconate sono pavimentate in gres ceramico, con perimetrazione in marmo botticino, protette da semplici ringhiere in ferro. In generale l'edificio presenta le caratteristiche dell'edilizia economica dei centri periferici dell'interland delle grosse città del sud.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



in essenza di mogano, ma variamente definite, alcune hanno struttura "blindata", altre sono del tipo "tamburato".

L'edificio presenta al piano terreno, dal lato prospiciente l'area libera cui si accede da Via Scaduto n. 93, una unità immobiliare di piano terra che si affaccia su detta area con due ampi vani chiusi da saracinesche metalliche. A detta unità si perviene anche attraverso porta d'ingresso ubicata a dx entrando nell'androne, dopo avere superato una breve rampa di scale. Catastata come magazzino di piano terreno (C/2), di fatto ha subito un "adattamento" ad alloggio, non esistente in origine.

Ai piani superiori l'edificio ha destinazione di civile abitazione ed è costituito in generale da due appartamenti per piano.

- Si prosegue di seguito ad identificare e descrivere le quattro unità immobiliari pignorate, tutte facenti parte dello stesso fabbricato sito nel centro abitato di Bagheria.

1. - Magazzino via Angiò nn. 102-104, p. terra di mq. 350, riportato nel N.C.E.U. di Bagheria al Fg. 14 part.lla 1583 sub 2 (foto nn. 30/55).

Il magazzino, come già affermato, in atto si presenta costituito da due parti, una adibita ad uso commerciale, quale negozio di calzature, con accesso da via Angiò nn. 102-104, ed un'altra parte, ubicata sul retro del magazzino commerciale, che costituisce garage ad uso privato dei debitori, alla quale si perviene da ampio vano carrabile delimitato da saracinesca metallica motorizzata, a mezzo discenderia prospiciente lo spiazzo privato, dante accesso a tutto il fabbricato di via Senatore Scaduto n. 93. Le due parti del locale, divise da parete divisoria in muratura, sono poste in collegamento da due porte, di cui una di ampie dimensioni, scorrevole e dotata di serratura (foto nn. 35-36).

1.a - La parte di magazzino ad uso commerciale prospice sulla via Angiò a mezzo di ampio marciapiedi, sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano stradale, pavimentato in lastre di marmo che si estendono anche nell'ampia zona a vetrina "a giorno" del locale, al centro della quale è collocata la porta di accesso al negozio. Detta struttura è realizzata in profilati di ferro e vetri.

Il negozio si presenta ben rifinito ed in buone condizioni d'uso. L'unità immobiliare ha nel suo complesso un interpiano utile di ml. 4,65, ed in esso, per meglio sfruttare l'altezza, sul fondo è stato realizzato un ampio soppalco, di forma articolata che lascia la parte centrale nella sua intera luce. Ad esso si perviene da scaletta in legno posta in prossimità della porta di collegamento con il garage.

Detto soppalco, perimetrato da ringhiera in ferro di semplice disegno, è realizzato con struttura in ferro a doppio T, tavolato e soprastante moquette. Al di sopra di esso l'altezza utile è di ml. 2,10, mentre al di sotto l'interpiano utile è di ml. 2,40. Quivi esso è definito all'intradosso con pannellature opalescenti, la cui struttura di alloggiamento regge anche l'impianto d'illuminazione. Il soppalco in descrizione si estende anche nella parte soprastante l'invito d'ingresso e la vetrina, dove è realizzata una piccola zona ufficio.

Il locale è dotato di un piccolo servizio igienico e di un piccolo riposto, ubicati in adiacenza alla scaletta di accesso al soppalco, non visibili dal magazzino, stante la realizzazione di una serie di strutture provvisorie di arredo e corredo al negozio. Il servizio igienico si presenta dotato di n° 3 pezzi igienico-sanitari: lavabo, wc e doccia. Lo stesso ha pavimentazione e pareti piastrellate.

I materiali di rifinitura del locale sono i seguenti: pavimentazione in marmette di botticino lucidato di cm. 25x50; pareti in intonaco comune per interni tinteggiate in colori vivaci.

Il magazzino è dotato di impianti elettrico, idrico e di climatizzazione.

1.b - Alla parte di magazzino adibita ad uso garage privato, si perviene dallo

spazio di viale Senatore Scaduto n. 93, dante accesso a tutto il fabbricato, a

mezzo vano carrabile, delimitato da saracinesca metallica, che immette in una

discenderia carrabile dispiegantesi a forma di L.

Il locale presenta diverse altezze nell'interpiano, in particolare in una prima zona

di più modesta superficie, corrispondente allo sviluppo articolato della

discenderia e del tavoliere intermedio, l'altezza raggiunge ml. 4,65, mentre nella

parte più interna ed estesa del locale la luce libera è di ml. 2,05. La parte di

magazzino, in descrizione, adibita a garage, è posta in comunicazione sia con

l'androne del fabbricato, attraverso un'unica ripida rampa di scale, posta in

prossimità del tavoliere di interruzione della discenderia, attraverso una

piccola porta in ferro che immette nell'androne stesso, ed ancora attraverso una

doppia porta scorrevole, dotata di serratura, è posta in comunicazione con il

negozio già descritto nel precedente paragrafo 1.a. La quota del piano di

calpestio del negozio risulta più elevata rispetto al piano di calpestio del

garage, stante che costituisce il piano terrano del fabbricato sulla via

Angiò, mentre il garage costituisce il piano seminterrato del fabbricato. Il

collegamento tra le due parti dell'unità in descrizione avviene a mezzo

ampia porta a quota del tavoliere intermedio della discenderia del garage.

La parte di locale in descrizione, come già affermato, prende aria e luce attraverso

due lunghe finestre, protette da inferriata e prospicienti, a quota calpestio,

l'intercapedine condominiale di retroprospetto.

E' dotata di un piccolo servizio igienico servito di lavandino e wc; pavimento e

pareti piastrellate, ed una piccola finestratura esterna.

Al garage è annessa una piccola zona soppalcata, soprastante il locale servizi del negozio adiacente, dove è ubicata l'autoclave idrica.

I materiali di rifinitura sono i seguenti: pavimento in battuto di cemento; pareti e soffitti con intonaco civile per interni.

Il magazzino nel suo complesso confina con spiazzo di accesso al fabbricato cui si perviene da via Senatore Scaduto n. 93, via Angiò, proprietà di terzi, soprastante vano scale, intercapedine con altro edificio di proprietà aliena.

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. alla partita 14013, Fg. 14.

partita 1583, sub 2, cat. cat. C/2, classe 3^a, della consistenza cat. di mq. 177

(pertanto diversa da quanto riportato in pignoramento); in testa al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] n. [REDACTED] proprietario 1000/1000.

Avente titolo di proprietà sul bene nella sua interezza i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni, derivante da atto del 24/12/1992 in Palermo Notaio Triolo. Dall'esame della relazione notarile resa il 20/02/2008 in Prizzi dal Notaio Dott. Alfonso Conti, si rileva che nello stesso del 24/12/1992 i debitori specificano altri cespiti acquistati in regime di comunione.

Il sig. [REDACTED] nel corso del sopralluogo svolto in data 14/06/2010, ha

dichiarato di non essere in grado di chiarire con esattezza se la parte di

magazzino, adibita a negozio, risulta ceduta in comodato d'uso alla sig.ra

[REDACTED] figlia dei debitori o altresì alla [REDACTED] & C.

snc.

2. - Ablazione di tipo civile sita in Bagheria (Pa) via Senatore Scaduto n. 93, erroneamente indicata al punto 2. del pignoramento dell' 8/03/2007 "sita in via S. Rosa n.23", (per attuale cambio di toponomastica), piano primo, a dx

salendo le scale, Fig. 14 part.lla 1583 sub4; piena proprietà

Trattasi di ampio appartamento, in ottime condizioni di manutenzione e rifinitura;

composto da ingresso, saloncino, 2 camere, 1-cameretta interna attualmente senza

apertura, ampia cucina abitabile, bagno padronale, servizio igienico con doccia,

lavanderia, disimpegno e corridoio. L'unità immobiliare è inoltre servita di lungo

balcone che si estende su due lati dell'alloggio.

Le condizioni attuali dello stesso hanno subito modifiche nella distribuzione dei

vani rispetto alla costruzione originaria, si rilevano inoltre alcune opere abusive ai

sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85 e successive integrazioni e modifiche,

consistenti nella realizzazione di una piccola lavanderia in luogo di una chiostrina

già esistente ed ancora indicata nella planimetria catastale con adeguata

simbologia. Detta modifica è stata realizzata con la costruzione di un solaio di

copertura in vetrocemento sulla preesistente chiostrina dove verosimilmente

doveva già esistere il solaio di calpestio. La variante in descrizione ha però

comportato un modesto aumento della superficie utile dell'alloggio, ed inoltre che

il servizio igienico con doccia e la cameretta, contigui all'ex-chiostrina, non

possano più prendere aria e luce direttamente dall'esterno bensì dalla piccola

lavanderia realizzata proprio nell'ex-chiostrina, con conseguente perdita dei

requisiti di abitabilità della cameretta stessa.

L'alloggio, come già affermato ben definito nei materiali utilizzati, ha interpiano

utile in tutti gli altri ambienti pari a ml. 3,05, ad eccezione del corridoio e della

cucina controsoffittati.

I materiali di rifinitura sono i seguenti: pareti ad intonaco civile per interni,

pitturate con pittura idrolavabile nei soffitti, rivestite con carta da parati di tipo

lavabile, colore beige, in tutti gli ambienti abitabili, definiti al piede zoccolino

battiscopa ed in testa coronella in legno; pavimenti in tutti gli ambienti in

piastrelle ceramiche, a disegno geometrico curvilineo, fondo beige con decoro

policromo; ad eccezione del saloncino dove sono allocate piastrelle con diverso

decoro, delle dimensioni di cm 25x25.

L'ampia cucina abitabile è definita con piastrelle ceramiche: a pavimento color cuoio con tozzetto più scuro, ed a parete di cm 20x20 con decorazione saltuaria "a motivo di canne di bambù".

Il bagno padronale si presenta particolarmente definito nei materiali e nei complementi di arredo; ha pavimento e pareti in piastrelle ceramiche di tipo lucido, color beige e marrone, delle dimensioni cm. 20x30; sulle pareti poste in opera fino a soffitto, dove sono definite da alta coronella in legno. La zona della vasca e dei servizi è sopraelevata di un gradino con pedata curva in marmo rosa del Portogallo. Il servizio è dotato di n° 2 lavabi a colonna, wc con cassetta a zaino e bidet in porcellana vetrificata beige, ed ancora di vasca angolare in materiale sintetico di colore analogo. La zona sopraelevata già descritta risulta incorniciata da una struttura in legno supportata sui due lati da due basi in muratura piastrellate e ripianate in marmo, su cui poggiano due colonnine tortili laterali e robusta veletta ad arco in legno intagliato.

Il servizio igienico con doccia è pavimentato con piastrelle di tipo opaco di cm. 20x20, colore beige. Le pareti sono rivestite con piastrelle di tipo lucido, colore beige, con saltuari decori, di cm. 20x25. E' dotato di lavabo del tipo ad incasso, inserito in mobile di arredo, wc e bidet in porcellana vetrificata bianca; nonché piatto doccia angolare con box di tipo economico.

La piccola lavanderia, ricavata come già descritto da una chiostrina esistente, ha tetto in vetrocemento, ed è in comunicazione a mezzo di due finestrelle "a

Trattasi di alloggio avente caratteristiche di rifinitura ed estensione più modeste

rispetto all'unità descritta al punto 2. Composta da piccolo ingresso, tre stanze,

cucina abitabile, bagno, ripostiglio e disimpegno.

L'alloggio ha pavimentazione in tutti gli ambienti abitabili realizzati con mattoni

di scaglie di marmo e cemento pressati delle dimensioni di cm. 40x40. Le pareti

sono rifinite con intonaco comune per interni e tinteggiatura in colori correnti ad

eccezione del vano cucina ove è realizzata in colori vivaci, definite al piede da

zoccolino battiscopa in marmo botticino, ed in alcuni vani da fasce marcapiano di

carta decorata, poste in opera ad incollaggio.

La cucina-soggiorno presenta le pareti piastrellate soltanto nella parte più stretta

del locale, dove sono allocati i servizi, mentre la parte restante presenta le pareti

tinteggiate.

Il bagno è dotato di n° 4 pezzi igienico-sanitari: lavabo del tipo a colonna, wc e

bidet in porcellana vetrificata di colore bianco, vasca del tipo da rivestire. La

pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche, colore cuoio; mentre le

pareti hanno rivestimento in piastrelle di colore beige, con decori salinari.

Gli infissi interni sono del tipo tamburato con impiallacciatura mogano sulle due

facce e specchiate in vetro stampato.

Gli infissi esterni in legno verniciato, ad una o due ante e vetro, con avvolgibili in

plastica.

L'unità è dotata dei seguenti impianti: idrico, con doppia tubazione per acqua

calda e fredda; elettrico, con interruttore salvavita, citofonico e telefonico.

Il bene è riportato nel N.C.E.U. alla partita 14013, Fg. 14 partita 1583 sub 5,

cat. cat. A/3, classe 4ª, della consistenza cat. vani 5: R. cat. E. 413,17; in testa a

Sig. [redacted] n. a [redacted] proprietario 1000/1000.

Avente titolo sul bene i sigg. [redacted] coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni, per quanto attiene il cespite in esame.

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 21/06/2010, alla presenza del sig. [redacted], figlio dei debitori, che ne ha permesso l'accesso, il sopralluogo ed il rilevamento metrico dell'alloggio, ha dichiarato che l'unità in descrizione in atto è occupata dalla sig.ra [redacted] la quale la detiene per titolo di locazione, da circa 1 anno.

4. - Magazzino sito in: Bagheria (Pa) via Senatore Scaduto n. 93, piano terra, a dx entrando nell'androne d'ingresso, Fg. 14 part.lla 1583 sub 3, erroneamente indicato nel pignoramento dello 08/03/2007 alla part.lla 1803 sub 3 dello stesso Fg.14; piena proprietà.

All'unità immobiliare in atto si perviene a mezzo portoncino d'ingresso, dopo avere superato alcuni gradini, dall'androne condominiale con accesso dallo spiazzo di via Senatore Scaduto n. 93.

All'attualità sembra avere subito delle modifiche nella destinazione d'uso, in quanto benché prospiciente l'area privata condominiale, dante accesso al fabbricato, a mezzo di ampia apertura, delimitata da saracinesca metallica, ubicata a dx dell'androne d'ingresso; come già affermato è stata dotata di altro ingresso posto a dx, sul primo tavoliere dell'androne. In origine l'accesso doveva essere previsto dall'apertura sul cortile, attualmente chiusa da infisso. Pertanto l'immobile, benché catastato alla categoria C/2, magazzino, all'interno presenta le caratteristiche proprie della zona-giorno di un alloggio, con caratteristiche economiche. In particolare l'unità immobiliare in atto è utilizzata con detta funzione, da una figlia dei debitori, Sig.ra [redacted]

A dx entrando dalla porta d'ingresso è realizzata una zona attrezzata di servizio alla cucina, costituita da bassi muretti divisorii con ripiani in muratura, chiusi da sportelli in legno; con funzione anche di supporto del lavello della cucina. Tali ripiani sono rifiniti da lastre di granito.

I materiali di definizione dell'unità sono i seguenti: **pavimento realizzato in mattoni di scaglie di marmo e cemento pressato di cm. 40x40; pareti con intonaco comune civile per interni, tinteggiate di colore bianco; nell'angolo cottura rivestite con piastrelle cm. 20x20, di colore bianco, con decori saltuari.**

L'unità è dotata di piccolo servizio igienico finestrato; con lavabo a colonna, wc e bidet in porcellana vetrificata; di colore beige; il pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche di tipo corrente.

All'interno, a filo con la pilastatura esistente, sul fondo del locale, è realizzata una veranda, avente funzione di riposto, in profilati di alluminio anodizzato e vetri stampati, con pannellatura nella parte inferiore rivestita in laminato plastico di colore bianco.

L'unità è servita dei seguenti impianti: idrico ed elettrico.

I serramenti esterni prospicienti l'atrio condominiale sono costituiti da profilati di ferro e vetri, chiusi nella parte inferiore da pannelli opachi di colore bianco, uno protetto da ampia saracinesca metallica ed un altro da persiane in alluminio anodizzato. I serramenti esterni prospicienti il retroprospetto sono altresì costituiti da infissi in legno a doppia anta, con oscuranti interni e vetri, protetti da persiane esterne, laccati di colore beige.

Il bene è riportato nel N.C.E.U. alla partita 14013, Fg. 14 part.lla 1583 sub 3, cat. cat. C/2, classe 7^a, della consistenza di mq. 86; R.C. € 133,25; in testa a Sig.

[REDACTED] proprietario 1000/1000.

Avente titolo sul bene i coniugi sigg. [redacted] coniugi
in regime patrimoniale di separazione dei beni, per quanto attiene il cespite in
esame.

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 14/06/2010, il sig. [redacted]
che ha permesso l'accesso, il sopralluogo ed il rilevamento metrico dell'alloggio,
ha dichiarato che l'unità in descrizione in atto è utilizzata dalla sorella sig.ra [redacted]
[redacted] quale la detiene a titolo di comodato d'uso.

- Condizioni di manutenzione

Il fabbricato di costruzione trentennale, presenta nel suo complesso caratteristiche
economiche. Benché le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono ubicate
rispettivamente ai piani terreno, seminterrato e primo, va rilevato che l'edificio
non è dotato di ascensore.

Per quanto attiene le condizioni di manutenzione delle parti comuni ed in
particolare dello spiazzo di accesso, esse sono da considerarsi normali, mentre le
condizioni delle varie unità immobiliari oggetto di valutazione possono definirsi
rispettivamente buone quelle dell'appartamento di 1° p. occupato dai coniugi
sigg. [redacted] modeste quelle dell'appartamento contiguo di 1° p.,
ceduto in locazione a terzi, normali quelli dell'unità di p.t., buone quelle del
magazzino di p.t. nella parte destinata ad attività commerciale, normali nella parte
restante di p. semicantinato.

CAP. III.- LA CONSISTENZA

1. - <u>Magazzino via Angiò nn. 102-104, p. terra, riportato</u> <u>nel N.C.E.U. di Bagheria al Fg. 14 portella 1583</u> <u>sub 2</u>	
Superficie nella negozio p.t.	mq. 75,45

<i>Superficie lorda negozio p.t.</i>	mq. 83,45
<i>Superficie soppalco negozio</i>	mq. 53,00
<i>Superficie netta di piano semicantinato</i>	mq. 106,70
<i>Superficie lorda di piano semicantinato</i>	mq. 120,50
2. - <u>Abitazione di tipo civile sita in Bagheria (Pa) via Senatore Scaduto n. 93, erroneamente indicata al punto 2. del pignoramento dell' 8/03/2007 "sita in via S. Rosa n.23", (per attuale cambio di toponomastica), piano primo, a dx salendo le scale, Fg. 14 part.lla 1583 sub4, piena proprietà.</u>	
<i>Superficie netta</i>	mq. 115,10
<i>Superficie lorda</i>	mq. 135,65
<i>Superficie balcone</i>	mq. 26,10
3. - <u>Abitazione di tipo civile sita in Bagheria (Pa) via Senatore Scaduto n. 93, piano primo, a sx salendo le scale, Fg. 14 part.lla 1583 sub 5, piena proprietà.</u>	
<i>Superficie netta</i>	mq. 79,15
<i>Superficie lorda</i>	mq. 93,60
<i>Superficie balconi</i>	mq. 7,50
4. - <u>Magazzino sito in Bagheria (Pa) via Senatore Scaduto n. 93, piano terra, a dx entrando nell'androne d'ingresso, Fg. 14 part.lla 1583 sub 3, erroneamente indicato nel pignoramento dello 08/03/2007 alla part.lla 1803 sub 3 dello stesso Fg.14; piena proprietà.</u>	
<i>Superficie netta</i>	mq. 84,00
<i>Superficie lorda</i>	mq. 95,60



Area pertinenziale retrospetto

mq. 25,40

CAP.IV-ACCERTAMENTI INERENTI LA TITOLARITA' E LA REGO-

LARITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA DEI BENI.

Il fabbricato di cui le unità costituiscono parte è stato realizzato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] su terreno acquistato dallo stesso con atti rispettivamente del 21/03/1968 e del 20/03/1968, in Bagheria Notaio E. Triolo Callari, coadiutore del Notaio Fr. S. Diliberto Di Cbiara, recanti rispettivamente i nn. 82088 rep. / 10920 racc. e nn. 82065 rep. / 10918 racc. .

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 739/3 rilasciata dal

Comune di Bagheria in data 31/08/1968, inerente la realizzazione di un progetto

redatto dall'Ing. Francesco Urso relativo ad *"una casa di civile abitazione con*

magazzini al piano terra da sargere in Bagheria Via Angià e via Butero Settima

di proprietà del Sig. [REDACTED]. Su detto progetto la Commissione

Edile del Municipio di Bagheria ha espresso parere favorevole *"alle*

condizioni tutte espresse di cui al verbale 60/7 e cioè limitatamente fino al 2°

piano". Sullo stesso progetto la Soprintendenza ai Monumenti aveva

rilasciato Nulla Osta in data 14/03/1968.

In data 05/12/1988 l'Ing. Michelangelo Bonomolo ha depositato presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria il certificato di collaudo delle

strutture in cemento armato, con il quale lo stesso collauda le strutture dei

piani scantinato, terra, primo e secondo autorizzate dalla C.E., nonché le

strutture dei piani terzo e quarto, realizzate abusivamente, al fine del rilascio

dell'agibilità e dell'abitabilità dei piani autorizzati.

Il Municipio di Bagheria in data 21/12/1988 ha quindi autorizzato l'agibilità

e l'abitabilità del fabbricato per quanto attiene le unità immobiliari ai piani

ASTE
GIUDIZIARIE.it



cantinato, terra, primo e secondo.

Successivamente con autorizzazione n. 10/90 dell'Uff. Tecnico del Municipio di

Bagheria, il Sig. [REDACTED] ha realizzato nel negozio di via Angiò nn.

102/104 "un soppalco al piano terra con struttura portante in ferro e piano di

calpestio in legno compensato".

Nel 1995 e poi nel 1997 venivano presentate presso il Municipio di Bagheria

istanze di concessione in sanatoria, erroneamente ai sensi della L. 47/85 e della

L.R. 37/85, bensì da ricondursi alla sanatoria consentita dalla L. 724/94, inerenti

le unità immobiliari dei piani 3°, 4° e 5° (quarta, quinta e sesta elevazione fuori

terra), unità che non attengono i beni pignorati oggetto della presente consulenza.

A solo titolo di completezza degli accertamenti inerenti l'edificio di cui le unità

pignorate costituiscono parte, si riportano di seguito gli estremi delle istanze di

sanatoria:

- istanza di sanatoria n. 13161 del 30/03/1995, a nome di [REDACTED],
inerente l'unità immobiliare ubicata al 3° piano a dx, int. 5 (fg. 14, part.lla
1583, sub 8);
- istanza di sanatoria n. 13162 del 30/03/1995, a nome di [REDACTED],
[REDACTED] inerente l'unità immobiliare ubicata al 3° piano a sx, int. 3 (fg.
14, part.lla 1583, sub 9);
- istanza di sanatoria n. 13163 del 30/03/1995, a nome di [REDACTED],
[REDACTED] inerente l'unità immobiliare ubicata al 4° piano (fg. 14, part.lla
1583, sub 10 e sub 8);
- istanza di sanatoria n. 13164 del 30/03/1995, a nome di [REDACTED],
inerente l'unità immobiliare ubicata al 5° piano, attico, (fg. 14, part.lla
1583, sub 12 e sub 13);

istanza di sanatoria n. 41238 del 06/08/1997, a nome di [REDACTED]
[REDACTED] inerente l'unità immobiliare ubicata al 4° piano (sub 11);

istanza di sanatoria n. 41239 del 06/08/1997, a nome di [REDACTED]
[REDACTED] inerente l'unità immobiliare ubicata al 4° piano (sub 10).

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alle istanze di condono sopra specificate, si riscontra che vengono prodotte le planimetrie delle due unità

immobiliari di primo piano, benché queste ultime non siano oggetto di sanatoria.

Tali planimetrie di primo piano allegate alle istanze di sanatoria sono rispondenti allo stato dei luoghi ed in particolare alla distribuzione interna ed alla consistenza degli alloggi, riscontrati dalla scrivente nel corso dei sopralluoghi.

CAP. V - CONSIDERAZIONI FINALI

Dalla disamina delle autorizzazioni sopra riportate, degli elaborati grafici di progetto e di quelli allegati alle pratiche di sanatoria dei piani soprastanti il secondo (3ª elev. f.t.), delle planimetrie catastali ed allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi, si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con le necessarie autorizzazioni urbanistico-amministrative fino alla terza elevazione fuori terra e cioè i piani semicantinato, terra, primo e secondo, mentre i piani superiori quali 3°, 4° e 5°, risultano realizzati abusivamente, benché come già sopra riportato la struttura, fino al 4° piano, è stata sottoposta a collaudo statico, giusto certificato rilasciato dall'Ing. Michelangelo Bonomolo e prodotto dallo stesso all'Uff. Tecnico del Comune di Bagheria. Va osservato però che tale situazione di irregolarità urbanistica ed abusivismo dei piani soprastanti il secondo, non attiene le unità immobiliari pignorate, come già affermato tutte site al di sotto del secondo piano (terza elevazione fuori terra).

Si rilevano altresì dall'esame delle planimetrie di progetto (redatte nel 1968) con

quelle catastali (redatte nel 1988) e con lo stato dei luoghi, alcune difformità rispetto a quanto autorizzato. In particolare, per quanto attiene le due abitazioni di primo piano, si riscontra una diversa distribuzione interna degli ambienti e dei servizi, nonché un modesto aumento della superficie utile, a seguito della chiusura della chiostrina e del terrazzino di primo piano, sul retroprospetto. Ed ancora, per quanto attiene l'unità immobiliare di piano terreno al sub 3, catastata alla cat. C/2, magazzino, e definita ed utilizzata dai debitori come zona di soggiorno diurno, si è riscontrata la realizzazione di un portoncino di accesso dall'androne condominiale, rispetto a quanto riportato in progetto. Stante che il certificato di agibilità ed abitabilità del fabbricato dei piani cantinato, terra, primo e secondo, è stato rilasciato dal Municipio di Bagheria in data 21/12/1988, le difformità di distribuzione funzionale e di modesto ampliamento della superficie utile dei due appartamenti di primo piano, devono ritenersi realizzate successivamente a tale data. Le opere abusive descritte, se pur di modesta entità, potranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario del bene soltanto ai sensi della L. 724/94, così come le unità immobiliari dei piani soprastanti non facenti parte della presente perizia di stima, perché realizzate successivamente al dicembre 1988.

Quanto affermato in merito alla datazione dell'abuso, costituito dal piccolo ampliamento di superficie utile realizzato nei due alloggi di 1° p. con la chiusura del terrazzino e della chiostrina di retroprospetto, nonché la diversa distribuzione interna degli alloggi e la diversa ripartizione di superficie tra le due unità, trova conferma nelle planimetrie di 1° p. allegate alle istanze di concessione in sanatoria presentate nel 1995 e nel 1997, dove come già affermato la distribuzione e la consistenza sono quelle attuali. Pertanto, alla luce di quanto affermato, le suddette opere abusive sono da considerarsi realizzate tra gennaio 1989 e marzo

1995 e quindi da sanarsi, gli ampliamenti di superficie utile, con la L. 724/94, e la mancata comunicazione di diversa distribuzione interna, con l'art. 9 della L.R. 37/85, quest'ultima consistente in una pena pecuniaria di modestissima entità.

CAP. VI – VALUTAZIONE

Vengono seguiti due diversi metodi di stima: il primo così detto analitico o della capitalizzazione dei redditi, verrà verificato con il metodo sintetico basato su dati storici, quest'ultimi desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicate dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, per il 1° semestre del 2010, Comune di Bagheria, fascia-zona C/1, semicentrale, di espansione del centro storico, nonché dall'esame dei prezzi di compra-vendita utilizzati dalle principali agenzie immobiliari nazionali per beni similari ubicati in Bagheria ed ancora da specifiche indagini di mercato svolte in loco dalla scrivente e sulla base dell'esperienza professionale acquisita dalla stessa.

- Stima analitica

1. Magazzino ubicato al piano terreno del fabbricato sito in Bagheria, costituito da due parti comunicanti tra loro, di cui una adibita a locale commerciale con accesso dalla via Angiò nn. 102/104 e dallo spiazzo di via Senatore Scaduto n. 93, ed un'altra parte ubicata al piano seminterrato, quest'ultima con accesso da discenderia carrabile, dipartentesi dallo stesso spiazzo di via S. Scaduto n. 93.

1a - Parte di magazzino ad uso commerciale ubicata al piano terreno

- Stima dei redditi annuali:

In base a quanto sopra riportato si può ipotizzare la seguente rendita lorda mensile: mq. 109,95 x €/mq. – mese 6,10 = €. 670,69

- Rendita lorda annua: € 670,69 x 12 mesi = €. 8.048,28

Dalla suddetta rendita annua vengono portate in detrazione le spese per la manutenzione ordinaria; per sfiti, inesigibilità, imposte e tasse che vengono complessivamente valutate nel 20% del reddito lordo annuo.

- Rendita netta annua: €. 8.048,28 x 0,80 = €. 6.438,62

- Valore capitale

considerando un saggio di capitalizzazione pari al 4% si ha:

€. 6.438,62 = €. 160.965,50

0,04

1b - Parte di magazzino ubicata al piano cantinato.

- Rendita lorda mensile: mq. 120,50 x €/mq. - mese 2,20 = €. 265,10

- Rendita lorda annua: €. 265,10 x 12 mesi = €. 3.181,20

- Rendita netta annua: €. 3.181,20 x 0,80 = €. 2.544,96

- Valore capitale

considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

€. 2.544,96 = €. 63.624,00

0,04

- Valore capitale complessivo del magazzino:

€. 160.965,50 + 63.624,00 = €. 224.589,50

- Stima sintetica

Per la parte ad uso commerciale ubicata al piano terreno, si reputa congruo il

valore di €. / mq. 1.450,0 mentre per la parte ubicata al piano cantinato, destinata

a magazzino si reputa congruo il valore di €. / mq. 540,00, tenuto conto che per

quest'ultima parte trattasi di piano scantinato, con interpiano utile di ml. 2,05, che

essa presenta circa 1/3 della superficie di piano cantinato destinata a discenderia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



carabile, servizi, ecc..., ed ancora tenuto conto della sussistenza di una servitù, essendovi allocate le vasche idriche condominiali, la cui superficie dei piccoli vani che li custodiscono sono state portate in detrazione dal computo delle aree.

Avendo già computato la superficie lorda dell'unità immobiliare differenziata in superficie destinata a negozio ed in superficie destinata a magazzino si ha:

Superf. lorda negozio p.t.	mq. 83,45
Superf. adeguata soppalco negozio p.t.: $mq. 53,00 \times 0,50 = mq. 26,50$	mq. 26,50
	mq. 109,95
Superf. lorda magazz. di p.t. cantinato	mq. 120,50

Pertanto passando ai conteggi:

$$1a - mq. 109,95 \times \text{€} / mq. 1.450,00 = \text{€} 159.427,00$$

$$1b - mq. 120,50 \times \text{€} / mq. 540,00 = \text{€} 65.070,00$$

$$\text{sommano} \quad \text{€} 224.497,00$$

media dei valori del magazzino nel suo complesso, stimati con il metodo analitico e sintetico:

$$\text{€} (224.589,50 + 224.497,00) = \text{€} 224.543,25$$

ed in c.t. € 224.500,00

2.1 Abitazione sita in Bagheria, via Senatore Scaduto n.93, p. 1°, a dx salendo

le scale, riportato al fg. 14 part.lla 1583, snb 4.

2a - Stima analitica

Tenuto conto del reddito locativo medio rilevato per beni simili nella zona e sulla scorta dei dati storici rilevati dalla scrivente, come già specificato nell'introduzione al presente capitolo inerente la stima dei beni, si ritiene congruo il prezzo medio di affitto mensile di €. / mq. x mese 5,00

Superf. lorda commerciale adeguata:

$$\text{mq. } 135,67 + 26,10 \times 1/3 =$$

mq. 144,35

- *Rendita lorda mensile:*

$$\text{mq. } 144,35 \times \text{€. } / \text{mq. } 5,00 = \text{€. } 721,75$$

- *Rendita lorda annua complessiva:*

$$\text{€. } 721,75 \times 12 \text{ mesi} = \text{€. } 8.661,00$$

Si porta in detrazione dal reddito annuo lordo complessivo il 20% del reddito stesso per tasse, manutenzione, sfitti, inesigibilità, ecc...

Pertanto il reddito annuo netto capitalizzabile risulta:

$$\text{€. } 8.661,00 \times 0,80 = \text{€. } 6.928,80$$

Si fissa il saggio di capitalizzazione nella misura del 4%. Quindi la capitalizzazione del reddito annuo netto è:

$$\text{€. } 6.928,80 / 0,04 = \text{€. } 173.220,00$$

0,04

2b - Stima sintetica

Sulla base dei criteri già esplicitati nel capitolo introduttivo, effettuata un'approfondita indagine di mercato per beni simili ubicati nella medesima zona ed in zone equivalenti per valore commerciale, sulla base dei valori rilevati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati dall'Ag. del Territorio della Provincia di Palermo per il Comune di Bagheria, 1° semestre 2010, tenuto conto dei valori di compra-vendita utilizzati nella zona per beni analoghi e pubblicati dalle principali agenzie nazionali e locali (Tecnocasa, Casa.it, ecc.), nonché dell'esperienza professionale acquisita, si è potuto determinare il più probabile valore attuale della porzione di immobile di cui trattasi in € 1.250,00 x mq. di superficie lorda commerciale adeguata.

Pertanto si calcola:

mq. 144,35 x €. / mq. 1.250,00 = €. 180.437,50.

- Media dei due valori determinati con i metodi analitico e sintetico:

€. $\frac{173.220,00 + 180.437,50}{2}$ = €. 176.828,75

Dal suddetto valore vengono detratte le spese da sostenere per il conseguimento della concessione in sanatoria da attivarsi ai sensi della L.724/94 e del D.P.R.

n.380 del 2001, comprensive di spese tecniche, oblazione, oneri concessori, ecc.,

che vengono complessivamente valutate in €. 4.500,00. Pertanto si calcola:

€. 176.828,75 - €. 4.500,00 = €. 172.328,75

ed in c.t. €. 172.300,00

3. - Abitazione sita in Bagheria, via Senatore Scaduto n. 93, p. 1°, a sx salendo le scale, al fg. 14 part.Ila 1583, sub 5

3a - Stima analitica

Tenuto conto del reddito locativo medio rilevato per beni simili nella zona e sulla scorta dei dati storici rilevati dalla scrivente, come già specificato nell'introduzione al presente capitolo inerente la stima dei beni, si ritiene congruo il prezzo medio di affitto mensile di €. / mq. - mese 4,50

Superf. lorda commerciale adeguata:

mq. $93,50 + 7,50 \times 1/3 =$

mq. 96,00

- Rendita lorda mensile:

mq. 96,00 x €. / mq. 4,50 = €. 432,00

- Rendita lorda annua complessiva:

€. 432,00 x 12 mesi = €. 5.184,00

Si porta in detrazione dal reddito annuo lordo complessivo il 20% del reddito

stesso per tasse, manutenzione, sfiti, inesigibilità, ecc...

Pertanto il reddito annuo netto capitalizzabile risulta:

$$€. 5.184,00 \times 0,80 = €. 4.147,20$$

Si fissa il saggio di capitalizzazione nella misura del 4%. Quindi la capitalizzazione del reddito annuo netto è:

$$€. 4.147,20 \div 0,04 = €. 103.680,00$$

$$0,04$$

3b - Stima sintetica

Sulla base dei criteri già esplicitati nel capitolo introduttivo, effettuata un'approfondita indagine di mercato per beni simili ubicati nella medesima zona ed in zone equivalenti per valore commerciale, sulla base dei valori rilevati dalla "Banca dati delle quotazioni Immobiliari" pubblicati dall'Ag. del Territorio della Provincia di Palermo per il Comune di Bagheria, 1° semestre 2010, tenuto conto dei valori di compra-vendita utilizzati nella zona per beni analoghi e pubblicati dalle principali agenzie nazionali e locali (Tecnocasa, Casa.it, ecc.), nonché dell'esperienza professionale acquisita, considerate le caratteristiche interne ed in particolare il livello di rifinitura più economico rispetto all'unità immobiliare adiacente, già valutata al punto 2 del presente capitolo, si è potuto determinare il più probabile valore attuale della porzione di immobile di cui trattasi in €. 1.150,00 x mq. di superficie lorda commerciale adeguata.

Pertanto si calcola:

$$\text{mq. } 96,00 \times €. / \text{mq. } 1.150,00 = €. 110.400,00$$

- Media dei due valori determinati con i metodi analitico e sintetico:

$$€. \frac{103.680,00 + 110.400,00}{2} = €. 107.040,00$$

Dal suddetto valore vengono detratte le spese da sostenere per il conseguimento della concessione in sanatoria da attivarsi ai sensi della L.724/94 e del D.P.R. n.380 del 2001, comprensive di spese tecniche, oblazione, oneri concessori, ecc. che vengono complessivamente valutate in €. 3.500,00. Pertanto si calcola:

€. €. 107.040,00 - €. 3.500,00 = €. 103.540,00

ed in c.t. €. 103.500,00

4 - Magazzino sito in Bagheria, via Senatore Scaduto n. 93, piano terrano, fg.

14 part.lla 1583, sub 3 (erroneamente indicato nel pignoramento ricadente nella part.lla 1803 sub 3).

Considerata l'attuale definizione dell'unità immobiliare ad uso zona di soggiorno diurno, ampiamente descritta nel capitolo inerente la descrizione dei luoghi, l'esistenza di ampie aperture sul fronte e di finestrate sul retro del fabbricato, la rilevata realizzazione di un portoncino di accesso dal vano scale, è possibile ipotizzare ai fini del calcolo della rendita locativa, un utilizzo dell'unità oltre che per magazzino, anche per uso ufficio, previa le necessarie autorizzazioni.

4a - Stima analitica

Tenuto conto del reddito locativo medio rilevato per beni simili nella zona e sulla scorta dei dati storici rilevati dalla scrivente, come già specificato nell'introduzione al presente capitolo inerente la stima dei beni, si ritiene congruo

il prezzo medio di affitto mensile di €. / mq. - mese 3,40

Superf. lorda commerciale adeguata:	
mq. 95,60 + 25,40 x 0,25 =	mq. 101,95

- Rendita lorda mensile:

mq. 101,95 x €. / mq. 3,40 = €. 346,63

- Rendita lorda annua complessiva:

€ 346,63 x 12 mesi = € 4.159,55

Si porta in detrazione dal reddito annuo lordo complessivo il 20% del reddito

stesso per tasse, manutenzione, sfiti, inesigibilità, ecc....

Pertanto il reddito annuo netto capitalizzabile risulta:

€ 4.159,55 x 0,80 = € 3.327,65

Si fissa il saggio di capitalizzazione nella misura del 4%. Quindi la capitalizzazione del reddito annuo netto è:

$\frac{€ 3.327,65}{0,04} = € 83.191,25$

4b - Stima sintetica

Sulla base dei criteri già esplicitati nel capitolo introduttivo, effettuata un'approfondita indagine di mercato per beni simili ubicati nella medesima zona ed in zone equivalenti per valore commerciale, sulla base dei valori rilevati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati dall'Ag. del Territorio della Provincia di Palermo per il Comune di Bagheria, 1° semestre 2010, tenuto conto dei valori di compra-vendita utilizzati nella zona per beni analoghi e pubblicati dalle principali agenzie nazionali e locali (Tecnocasa, Casa.it, ecc.), nonché dell'esperienza professionale acquisita, si è potuto determinare il più probabile valore attuale della porzione di immobile di cui trattasi in € 850,00 x mq. di superficie lorda commerciale adeguata.

Pertanto si calcola:

$\text{mq. } 101,95 \times € / \text{mq. } 850,00 = € 86.657,50$

- Media dei due valori determinati con i metodi analitico e sintetico:

$\frac{€ 83.191,25 + 86.657,50}{2} = € 84.924,37$

Dal suddetto valore vengono detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione

dell'apertura del portoncino sul vano scale, ai sensi dell' art. 9 della L.R. 37/85 e

del D.P.R. n.380 del 2001, consistenti nella pena pecuniaria e nelle spese

tecniche; che vengono complessivamente valutate in €. 1.200,00. Pertanto si

calcola:

€. €. 84.924,37 -- €. 1.200,00 = €. 83.724,37

ed in c.t. €. €. 83.700,00

CAP. VII - SCHEDE RIEPILOGATIVE, IDENTIFICATIVE, DESCRIT-

-TIVE E VALUTATIVE DEI BENI

LOTTO I

1. - Magazzino sito in Bagheria, costituito da due parti, di cui una adibita ad uso commerciale, in atto negozio di calzature, con accesso dalla via Angiò nn.102-104, p.terrano, avente superficie lorda commerciale di mq. 83,45, dotata di soppalco calpestabile esteso mq. 53,00, e luce libera di ml. 4,60 e di un'altra parte, avente superficie lorda commerciale di mq. 120,50 ed altezza utile di ml. 2,05, ubicata sul retro del magazzino di p.t. già descritto e comunicante con esso, sita al piano cantinato, cui si perviene da ampio vano carrabile delimitato da saracinesca metallica motorizzata, a mezzo discenderia prospiciente lo spiazzo privato, dante accesso a tutto il fabbricato di viale Senatore Scaduto n.93. Tale parte di magazzino al piano cantinato, in atto costituisce garage ad uso privato dei debitori.

Confinante nel suo complesso con spiazzo di accesso al fabbricato cui si perviene da via Senatore Scaduto n. 93, via Angiò, altro fabbricato proprietà di terzi, intercapedine con altro edificio di proprietà aliena.

Il magazzino nel suo complesso è riportato nel N.C.E.U. di Bagheria al Fg. 14 part.lla 1583, sub 2, cat. catast. C/2.

Avente titolo di proprietà sul bene, nella sua interezza, i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di separazione dei

beni, derivante da atto del 24/12/1992 in Palermo Notaio Triolo

Da quanto dichiarato dal figlio del debitore nel corso del sopralluogo, la parte di magazzino adibita a negozio, risulta ceduta in comodato d'uso alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] figlia dei debitori o altresì alla [REDACTED] & C. snc..

Il fabbricato di cui il magazzino costituisce parte è stato realizzato con Licenza

edilizia n. 739/3 rilasciata dal Comune di Bagheria in data 31/08/1968, relativa

alla realizzazione di un progetto sul quale la commissione edilizia ha espresso parere favorevole "a condizione" e cioè limitatamente fino al 2° piano. Sullo

stesso progetto la Sovrintendenza ai Monumenti ha rilasciato nulla osta in data

14/03/1968. Successivamente il 05/12/1988 è stato depositato certificato di

collaudo statico delle strutture in c.a. fino al 4° piano. Il fabbricato, per i piani

cantinato, terra, primo e secondo, è stato dichiarato agibile ed abitabile con certificato rilasciato in data 21/12/1988.

Nel 1995 e nel 1997 sono state avanzate presso il Municipio di Bagheria istanze

di concessione in sanatoria, inerenti le unità immobiliari abusive soprastanti il piano 2° del fabbricato, costituenti beni non oggetto di pignoramento.

In risposta al quesito posto Le la sottoscritta perito conclude che il magazzino

oggetto della presente valutazione, nelle condizioni tutte avanti descritte

possa attribuirsi all'attualità il più probabile valore di mercato di

€ 224.500,00 (euro duecentventiquattromilaquattrocento/00).

- LOTTO II

2. - Abitazione di tipo civile sita in Bagheria via Senatore Scaduto n. 93,

erroneamente indicata nel pignoramento dell' 8/03/2007 "sita in via S. Rosa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



o:23" (a causa del cambio di toponomastica), piano primo, a dx salendo le scale, Fg. 14 part.IIa 1583 sub 4.

Trattasi di ampio appartamento, avente superficie lorda commerciale di mq.135,65 oltre mq. 26,10 di balconi, in ottime condizioni di manutenzione e rifinitura; composto da: ingresso, saloncino, 2 camere, 1 cameretta interna attualmente senza apertura, ampia cucina abitabile, bagno padronale, servizio igienico con doccia, lavanderia, disimpegno e corridolo. L'unità immobiliare è inoltre servita di lungo balcone che si estende su due lati dell'alloggio.

Confinante con: vano scale, area soprastante spazzo di accesso al fabbricato contraddistinto dal civ. n. 93 della via Senatore Scaduto, via Angiò, altro fabbricato di proprietà di terzi; appartamento di proprietà della stessa ditta.

Il bene è riportato nel N.C.E.U. alla partita 14013, Fg. 14 part.IIa 1583 sub 4, cat. cat. A/3, classe 4ª, della consistenza cat. vani 7, R. cat. E. 578,43; in testa a Sig. [redacted] n. a [redacted] proprietario 1000/1000. Avente titolo sul bene i sigg. [redacted] coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni.

In atto l'alloggio costituisce abitazione primaria dei coniugi sigg. [redacted] e della loro famiglia.

Il fabbricato di cui l'appartamento costituisce parte è stato realizzato con Licenza edilizia n. 739/3, rilasciata dal Comune di Bagheria in data 31/08/1968, relativa alla realizzazione di un progetto sul quale la commissione edilizia ha espresso parere favorevole "a condizione" e cioè limitatamente fino al 2° piano. Sullo stesso progetto la Soprintendenza ai Monumenti ha rilasciato nulla osta in data 14/03/1968. Successivamente il 05/12/1988 è stato depositato certificato di

collaudo statico delle strutture in c.a. fino al 4° piano.

Il fabbricato, per i piani cantinato, terra, primo e secondo, è stato dichiarato agibile ed abitabile con certificato rilasciato in data 21/12/1988.

Nel 1995 e nel 1997 sono state avanzate presso il Municipio di Bagheria istanze di concessione in sanatoria inerenti le unità immobiliari abusive soprastanti il piano 2° del fabbricato, costituenti beni non oggetto di pignoramento.

Nell'alloggio si rilevano alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, in particolare, si riscontra una diversa distribuzione interna degli ambienti e dei servizi, nonché un modesto aumento della superficie utile, a seguito della chiusura della chiostrina e di parte del terrazzino di primo piano, sul retroprospetto. Stante che il certificato di agibilità ed abitabilità dei piani cantinato, terra, primo e secondo del fabbricato, è stato rilasciato dal Municipio di Bagheria in data 21/12/1988, le difformità di distribuzione funzionale e di modesto ampliamento della superficie utile dell'appartamento, devono ritenersi realizzate successivamente a tale data. Le suddette opere abusive, se pur di modesta entità, da considerarsi realizzate tra gennaio 1989 e marzo 1995 (vedasi elaborati grafici allegati alle sanatorie dei piani abusivi), dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario del bene, entro 120 gg. dall'atto di trasferimento, per quanto attiene gli ampliamenti di superficie utile con la L. 724/94, nonché per la mancata comunicazione di diversa distribuzione interna con l'art. 9 della L.R. 37/85, quest'ultima consistente in una pena pecuniaria di modestissima entità.

In risposta al quesito posto la sottoscritta perito conclude che all'appartamento oggetto della presente valutazione, nelle condizioni tutte avanti descritte possa attribuirsi all'attualità il più probabile valore di mercato di € 172.300,00 (euro centosettantaduemilatrecento/00).

- LOTTO III

3. - Abitazione di tipo civile sita in Bagheria via Senatore Scaduto n. 93, piano primo, a esalendo le scale, Fg. 14 part.Ila 1583 sub 5.

Trattasi di alloggio avente caratteristiche di rifinitura economica, avente superficie lorda commerciale di mq. 93,50 oltre mq. 7,50 di balconi.

Composta da: piccolo ingresso, tre stanze, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Confinante con area soprastante spiazzo di accesso al fabbricato contraddistinto dal civ. n.93 della via Senatore Scaduto, vano scale, appartamento di proprietà della stessa ditta, intercapedine con altro fabbricato di proprietà di terzi.

Il bene è riportato nel N.C.E.U. alla partita 14013, Fg. 14 part.Ila 1583 sub 5, cat. A/3, classe 4ª, della consistenza cat. vani 5: R. cat. €. 413,17; in testa a Sig.

██████████ n. a ██████████ proprietario 1000/1000.

Avente titolo sul bene i sigg. ██████████ e ██████████ coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Il fabbricato di cui l'alloggio costituisce parte è stato realizzato con Licenza edilizia n. 739/3 rilasciata dal Comune di Bagheria in data 31/08/1968, relativa alla realizzazione di un progetto sul quale la commissione edilizia ha espresso parere favorevole "a condizione" e cioè limitatamente fino al 2° piano. Sullo stesso progetto la Soprintendenza ai Monumenti ha rilasciato nulla osta in data 14/03/1968. Successivamente il 05/12/1988 è stato depositato certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. fino al 4° piano.

Il fabbricato, per i piani cantinato, terra, primo e secondo, è stato dichiarato agibile ed abitabile con certificato rilasciato in data 21/12/1988.

Nel 1995 e nel 1997 sono state avanzate presso il Municipio di Bagheria istanze

di concessione in sanatoria inerenti le unità immobiliari abusive soprastanti il 2° piano del fabbricato, costituenti beni non oggetto di pignoramento.

Nell'unità si rilevano alcune variazioni rispetto a quanto autorizzato, in particolare si riscontra una modesta difformità nella distribuzione interna degli ambienti e dei servizi, ed ancora un modesto aumento della superficie utile a seguito della chiusura del terrazzino sul retroprospetto. Stante che il certificato di agibilità ed abitabilità del fabbricato dei piani cantinato, terra, primo e secondo, è

stato rilasciato dal Municipio di Bagheria in data 21/12/1988, le difformità di distribuzione funzionale e di modesto ampliamento della superficie utile dell'appartamento devono ritenersi realizzate successivamente a tale data. Le suddette opere abusive, se pur di modesta entità, da considerarsi realizzate tra gennaio 1989 e marzo 1995 (vedasi elaborati grafici allegati alle sanatorie dei piani abusivi), dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario del bene, entro 120 gg. dall'atto di trasferimento, per quanto attiene gli ampliamenti di superficie utile con la L.724/94, nonché la mancata comunicazione di diversa distribuzione interna, con l'art. 9 della L.R. 37/85, quest'ultima consistente in una pena pecuniaria di modestissima entità.

L'alloggio è detenuto in locazione, da circa un anno, dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] sulla base di quanto dichiarato dal figlio del debitore in sede di sopralluogo, in assenza di produzione del contratto locativo.

In risposta al quesito posto la sottoscritta perito conclude che all'appartamento oggetto della presente valutazione, nelle condizioni tutte avanti descritte, possa attribuirsi all'attualità il più probabile valore di mercato di E. 103.500,00 (euro centotremilacinquecento/00).

-LOTTO IV

4: - Magazzino sito in Bagheria, via Senatore Scaduto n. 93, piano terra, a dx
entrando nell'androne d'ingresso, Fg. 14 part.lla 1583 sub 3, erroneamente
indicato nel pignoramento dello 08/03/2007 alla part.lla 1803 sub 3 dello
stesso Fg.14, avente superficie commerciale lorda di mq. 95,60, area
pertinenziale di retroprospetto di mq. 25,40 e luce libera di mt.3,05.

L'unità in atto, benché catastato alla categoria C/2, magazzino, all'interno
presenta le caratteristiche proprie della zona giorno di un alloggio con

caratteristiche economiche. In particolare l'unità immobiliare è utilizzata con

detta funzione, da una figlia dei debitori, Sig.ra [REDACTED]

E' composta da un unico grande ambiente pilastro, angolo cottura e piccolo
servizio igienico. Al locale si accede oltre che dall'apertura sullo spiazzo
condominiale, anche dal vano scale con portoncino d'ingresso.

Confinante con spiazzo di accesso al fabbricato contraddistinto dal civ. n. 93 della
via Senatore Scaduto, androne e vano scale, intercapedine con altro fabbricato di
proprietà di terzi.

Il bene è riportato nel N.C.E.U. alla partita 14013, Fg. 14 part.lla 1583 sub 3, cat.

cat. C/2, classe 7^a, della consistenza di mq. 86; R.C. € 133,25; in testa a Sig. [REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] proprietario 1000/1000.

Il fabbricato di cui il magazzino costituisce parte è stato realizzato con Licenza
edilizia n. 739/3 rilasciata dal Comune di Bagheria in data 31/08/1968, relativa
alla realizzazione di un progetto sul quale la commissione edilizia ha espresso
parere favorevole "a condizione" e cioè limitatamente fino al 2° piano. Sullo
stesso progetto la Soprintendenza ai Monumenti ha rilasciato nulla osta in data
14/03/1968. Successivamente il 05/12/1988 è stato depositato certificato di
collaudo statico delle strutture in c.a. fino al 4° piano.

Il fabbricato, per i piani cantinato, terra, primo e secondo, è stato dichiarato
agibile ed abitabile con certificato rilasciato in data 21/12/1988.

Nel 1995 e nel 1997 sono state avanzate presso il Municipio di Bagheria istanze
di concessione in sanatoria inerenti le unità immobiliari abusive soprastanti il 2°
piano del fabbricato, costituenti beni non oggetto di pignoramento.

Per l'apertura del portoncino d'ingresso dal vano scala occorrerà che
l'aggiudicatario del bene attivi entro 120 gg. dall'atto di trasferimento, procedura

di sanatoria, per la mancata comunicazione dell'opera interna, ai sensi dell'art. 9
della L.R. 37/85; quest'ultima consistente in una pena pecuniaria di modestissima
entità.

Avente titolo sul bene i coniugi sigg. [redacted] coniugi
in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Nel corso del sopralluogo il figlio del debitore, presente alle operazioni peritali,
ha dichiarato che l'unità in descrizione in atto è utilizzata dalla sorella sig.ra [redacted]
[redacted] la quale la detiene a titolo di comodato d'uso.

In risposta al quesito posto Le la sottoscritta perito conclude che al magazzino
oggetto della presente valutazione, nelle condizioni tutte avanti descritte,
possa attribuirsi all'attualità il più probabile valore di mercato di €.

83.700,00 (euro ottantatremilasettecento/00).

Palermo, li

Il C.T.U.

Arch. Bianca Maria Marcianò



