



Tribunale di Termini Imerese

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. **60/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. **16.10.2025 ore 11:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Custode Giudiziario: **Avv. Salvatore Di Liberti**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**



Promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Sede legale: Via Santa Brigida n.39 - Napoli

P.IVA: 05828330638

Avv. Marco Pesenti

C.F.: PSNMRC63E05F205W

PEC: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it



Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Sommario

INCARICO	2
Operazioni peritali.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità Lotto Unico.....	4
Dati catastali Lotto Unico.....	5
Confini Lotto Unico	6
Cronistoria dati catastali Lotto Unico.....	6
Descrizione Lotto Unico.....	7
Consistenza Lotto Unico	13
Stato di occupazione Lotto Unico.	14
Corrispondenza catastale Lotto Unico	14
Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico.....	17
Provenienze ventennali Lotto Unico.....	17
Formalità pregiudizievoli Lotto Unico.....	18
Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico.....	18
Normativa urbanistica Lotto Unico	19
Cronistoria titoli autorizzativi.....	20
Stima.....	25
ALLEGATI	38

INCARICO

Con provvedimento del 30.05.2025, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa n.82 – 90019, Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-8104532, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. In data 04.06.2025 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Operazioni peritali

09 Luglio 2025 - Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 17:00 presso il territorio del Comune di Bolognetta (PA). Sui luoghi, oltre al sottoscritto Esperto stimatore, erano presenti il custode giudiziario Avv. Salvatore Di Liberti e l'esecutato [REDACTED]

Alla presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico prendendo appunti in separato foglio, dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA) al Fg.7, P.lla 741 e nel rilievo fotografico del terreno identificato al C.T. del Comune di Bolognetta (PA) al Fg. 7, P.lla 742.

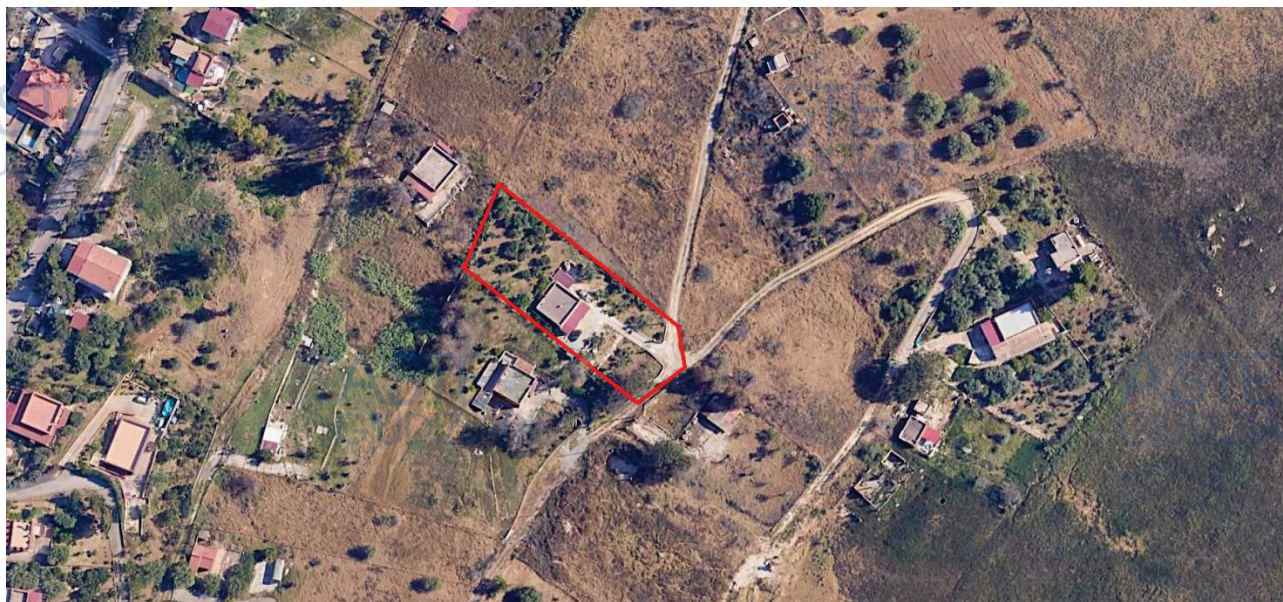
Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto e le stesse venivano dichiarate chiuse.

Lotto Unico

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni oggetto di pignoramento:

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.7, P.lla 741;

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada Coda di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.lla 742.



Individuazione, mediante aerofotogrammetria satellitare, del perimetro del Lotto Unico

I beni immobili sopra elencati saranno considerati un unico lotto, poiché si è voluto evitare di frammentare eccessivamente i beni immobili pignorati, in quanto ciò avrebbe determinato un'inutile perdita di valore del compendio pignorato. Inoltre appare evidente, che i beni immobili pignorati formano un contesto immobiliare unico, che anche da un punto di vista commerciale non è possibile scindere.

Completezza documentazione ex art. 567

E' presente nel fascicolo telematica la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, quest'ultima risulta completa, i certificati delle iscrizioni che si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 02.04.2025 Reg. Gen. 16007 Reg. Part. 12780) e la certificazione delle trascrizioni risalente all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità Lotto Unico

Il Lotto Unico risulta essere costituito dai seguenti corpi:

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.7, P.Illa 741, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 106 mq, Rendita € 433,82.

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.Illa 742, Qualità Semin. Arbor, Classe 4, Superficie 1.487 mq, Reddito Dominicale € 4,99, Reddito Agrario € 0,77.

Entrambi, i corpi risultano intestati all'esecutato:

La piena proprietà del Lotto Unico (Corpo A e B) perveniva all'odierno esecutato in forza dell'Atto di Compravendita Rep. n. 2575 - Racc. n. 1179 del 26.05.2005 a rogito del Notaio Dott.ssa Falcone Giovanna, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 08.06.2005 al Reg. Gen. 30430 Reg. Part. 17646 da potere di

Si precisa che, dal suddetto Atto di Compravendita, all'Art. 2 risulta testualmente quanto segue: "La vendita procede con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con le servitù inerenti attive e passive legalmente esistenti e nascenti dallo stato dei luoghi e dalla costruzione, con le vie di accesso solite sin qui praticate, con le parti comuni, nulla escluso o riservato ed in particolare con tutti i diritti, precisazioni, esclusioni, comunanze e servitù di cui all'atto in Not. Lucia Scoma di Palermo dell'11.03.1980, reg.to a Palermo il 31.03.1980 al n. 6708 e trascritto a Palermo il 14.03.1980 ai nn. 10268/8390, cui si fa espresso riferimento e rinvio".

Si precisa che l'esecutato, Sig. [REDACTED], ha contratto matrimonio in data 05.06.1993 in Palermo con la Sig.ra [REDACTED], Atto n.45 parte II serie A vol. 2042, che come da annotazione allo stesso Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, i signori [REDACTED] con Atto del 31.03.2005 del Notaio Falcone Giovanna hanno scelto il regime della separazione dei beni, pertanto al momento dell'acquisto l'esecutato si trovava in regime di separazione dei beni.

Dati catastali Lotto Unico

Le unità immobiliari, costituenti il Lotto Unico, sono censite al Catasto del Comune di Bolognetta (Codice A946) con i seguenti identificativi:

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA).

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
7	741	-	A/7	2	6 vani	Totale: 106 mq	€ 433,82

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

Derivante da:

Fg. 7 P.Ila 741 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22.08.1997:

- COSTITUZIONE del 22.08.1997 in atti dal 22.08.1997 (n.B02267.1/1997).

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.Ila 742.

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	742	Semin. Arbor.	4	-	14	87	€ 4,99	€ 0,77

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

[REDACTED]

Derivante da:

Fg. 7 P.Ila 742 (Catasto Terreni):

Unità immobiliare dal 26.10.1996:

- TIPO MAPPALE del 26.10.1996 in atti dal 26.10.1996 (n.7072.1/1996);

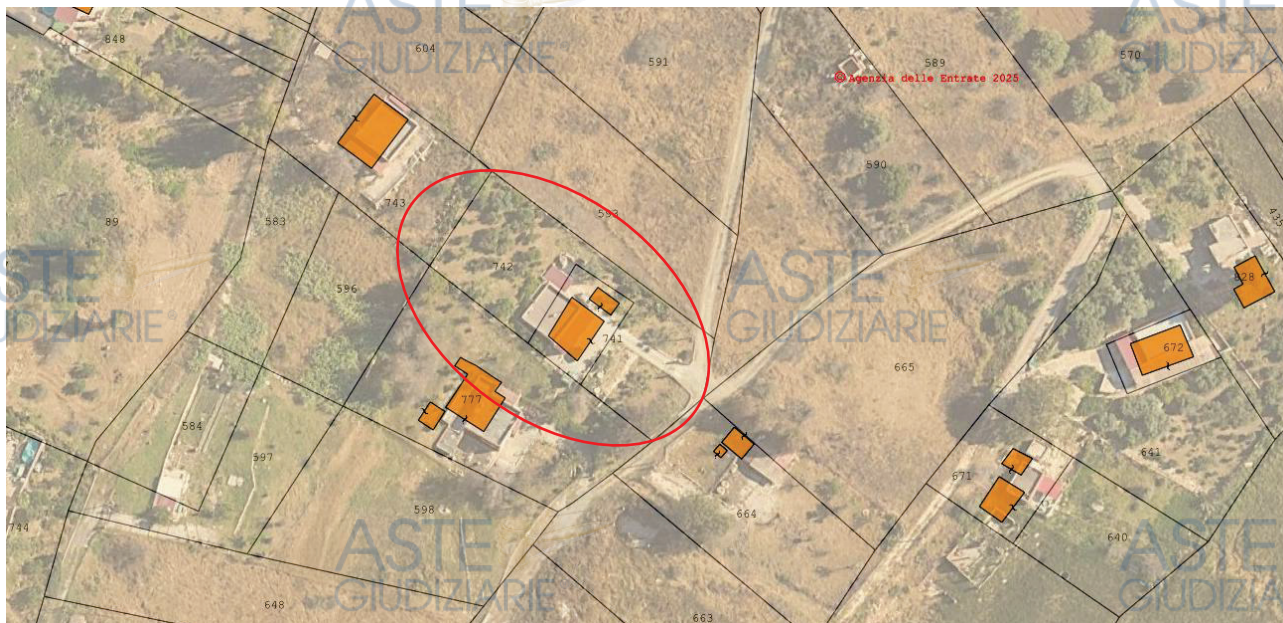
Fg. 7 P.Ila 594 (Catasto Terreni):

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23.03.1982 (antecedente all'impianto meccanografico):

- FRAZIONAMENTO del 23.03.1982 in atti dal 28.09.1994 MOD.12 NUM 22/82 (n. 22.1/1982).

Confini Lotto Unico

Il Lotto Unico, costituito dal Corpo A e Corpo B, confina a Nord-Est con terreno identificato al C.T. con la P.lla 593 di proprietà di terzi, a Sud-Est con la strada, a Sud-Ovest con fabbricato adiacente identificato alla P.lla 777 del N.C.E.U. di proprietà di terzi e a Nord-Ovest con fabbricato adiacente identificato alla P.lla 743 del N.C.E.U di proprietà di terzi.



Sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa 7 con individuazione del Lotto Unico

Cronistoria dati catastali Lotto Unico

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.7, P.lla 741.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26.05.2005 ad oggi	Spanò Giovanni Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Fabbricati: Fg. 7 P.lla 741
Dal 22.08.1997 (costituzione) al 26.05.2005	Messina Pasquale Modica Antonia	Fabbricati: Fg. 7 P.lla 741

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.lla 742.

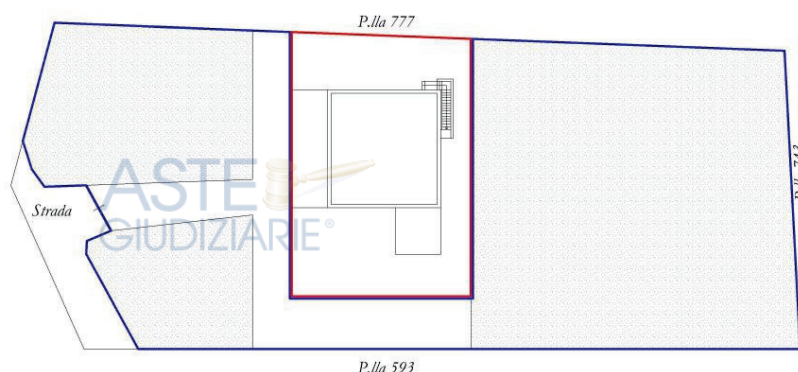
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26.05.2005 ad oggi	Spanò Giovanni Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	<u>Terreni:</u> Fg. 7 P.lla 742
Dal 26.10.1996 (tipo mappale) al 26.05.2005	Messina Pasquale Modica Antonia	<u>Terreni:</u> Fg. 7 P.lla 742
Dal 18.05.1982 al 26.10.1996	Messina Pasquale Modica Antonia	<u>Terreni:</u> Fg. 7 P.lla 594

Descrizione Lotto Unico

Il Lotto Unico, oggetto del presente pignoramento, è ubicato nella Contrada Coda di Volpe snc nel Comune di Bolognetta (PA) e consiste in due corpi, ovvero:

- **Corpo A**, appartamento in villino con corte di pertinenza esclusiva, identificato al N.C.E.U. al Fg.7, P.lla 741;
- **Corpo B**, terreno identificato al C.T. al Fg.7, P.lla 742.

Si precisa che il Corpo A risulta intercluso all'interno del Corpo B, che lo circonda su tre lati, costituendo pertanto l'unica via di accesso all'abitazione. L'ingresso al fabbricato avviene, infatti, attraversando il terreno pertinenziale, ovvero il Corpo B, con cui forma un'unità funzionale, sia sotto il profilo dell'accessibilità che dell'utilizzo.



LEGENDA

- Corpo A
- Corpo B

Planimetria delle coperture con identificazione del Corpo A e Corpo B

Il Lotto Unico, ricade in una zona extra-urbana caratterizzata da un contesto rurale prevalentemente agricolo, con ampie superfici coltivate e aree naturali circostanti. Il territorio presenta una morfologia collinare dolce, con viabilità rurale di tipo secondario che collega la contrada alle principali arterie comunali e provinciali. L'accesso all'area avviene percorrendo la Strada Provinciale 134, da cui si diramano strade interpoderali o vicinali, in parte asfaltate e in parte sterrate, che consentono di raggiungere il fondo in oggetto. Sebbene la viabilità presenti tratti con limitata manutenzione, il lotto risulta comunque raggiungibile con mezzi ordinari, compatibilmente con le condizioni meteo e stagionali del terreno.

L'accesso al Lotto Unico avviene mediante un cancello a battente che immette in una corte (Corpo B), costituita da un piazzale asfaltato e da aiuole con piantumazione varia. Attraverso tale area si accede alla corte di pertinenza esclusiva del Corpo A. I due corpi, pur distintamente identificati a livello catastale, risultano di fatto costituire un'unica entità funzionale e spaziale, priva di separazioni fisiche o recinzioni interne che ne delimitino le rispettive porzioni.



Accesso al Lotto Unico

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.7, P.Ila 741.

Suddetto bene, costituente il Corpo A, consiste in un corpo di fabbrica unico con una elevazione fuori terra, avente copertura piana, circondato su tre lati dalla corte di pertinenza. Esternamente, il fabbricato si presenta prevalentemente privo di finitura e quindi al grezzo.

Giova precisare che, come accennato in precedenza, rispetto all'identificativo catastale del bene pignorato, il Corpo A, si presenta nello stato di fatto, suddiviso in due unità abitative tra loro distinte.

Le due unità immobiliare che, ad oggi costituiscono il Corpo A, risultano così costituite:

- la prima (vedi contorno ciano), avente accesso mediante il fronte Nord-Est, presenta un vano d'ingresso che consente l'accesso ad una prima camera da letto e ad un disimpegno, dal quale si

raggiungono la cucina, un servizio igienico ed una seconda camera da letto con cabina armadio e ripostiglio. Per quanto concerne le finiture, la presente porzione presenta pavimentazione rivestita con piastrelle in ceramica, pareti rivestite con idropittura di colore diverso, ad eccezione dei servizi igienici, le cui pareti sono rivestite fino a un'altezza di circa 1,40 m con piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili in PVC. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna è pari a 2,90 m, ad eccezione della cucina e della Camera 1 che, avendo la falda inclinata, presenta un'altezza massima di 2,60 m e un'altezza minima di 2,35 m, con altezza media pari a 2,47 m.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia non conforme alle normative vigenti e di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. Allo stato attuale, la presente porzione del Corpo A si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in quanto gli ambienti interni presentano macchie di muffa in corrispondenza dell'intradosso del solaio e delle pareti.

- la seconda (vedi contorno verde), avente accesso mediante il fronte Sud-Est, presenta un vano d'ingresso adibito a soggiorno/cucina, dal quale si raggiunge il disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico. Per quanto concerne le finiture, la presente porzione presenta pavimentazione in marmo, pareti rivestite con idropittura dai colori chiari, ad eccezione del servizio igienico, che presenta le pareti rivestite, fino ad un'altezza di 1,40 circa, con piastrelle, e infissi esterni con avvolgibili in PVC.

L'altezza interna, che presenta tutti i vani controsoffittati, è pari a 2,70 m. Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta ancora in corso di ristrutturazione e quindi non completamente definito. Esso è munito di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Allo stato attuale comunque la presente porzione del Corpo A, si presenta in buone condizioni di manutenzione in quanto lo stesso risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna.



Foto 1-Vista esterna del Corpo A



Foto 2-Vista esterna del Corpo A



Foto 3-Ingresso prima unità Corpo A



Foto 4-Camera 2 sita nella prima
unità del Corpo A



Foto 5-Camera 1 sita nella prima
unità del Corpo A



Foto 6-Cucina sita nella prima unità
del Corpo A



Foto 7-WC 1 sito nella prima unità del
Corpo A



Foto 8-Cucina/sogg. sita nella prima
unità del Corpo A



Foto 9-WC 1 sito nella prima unità del
Corpo A



Foto 10-Camera 2 sita nella prima unità del Corpo A



Foto 11- Camera 1 sita nella prima unità del Corpo A



Foto 12-Ripostiglio sito nella prima unità del Corpo A

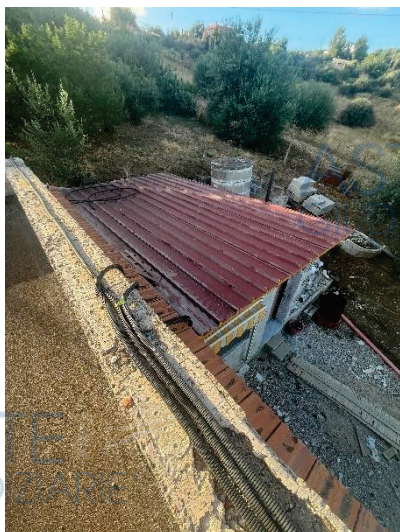
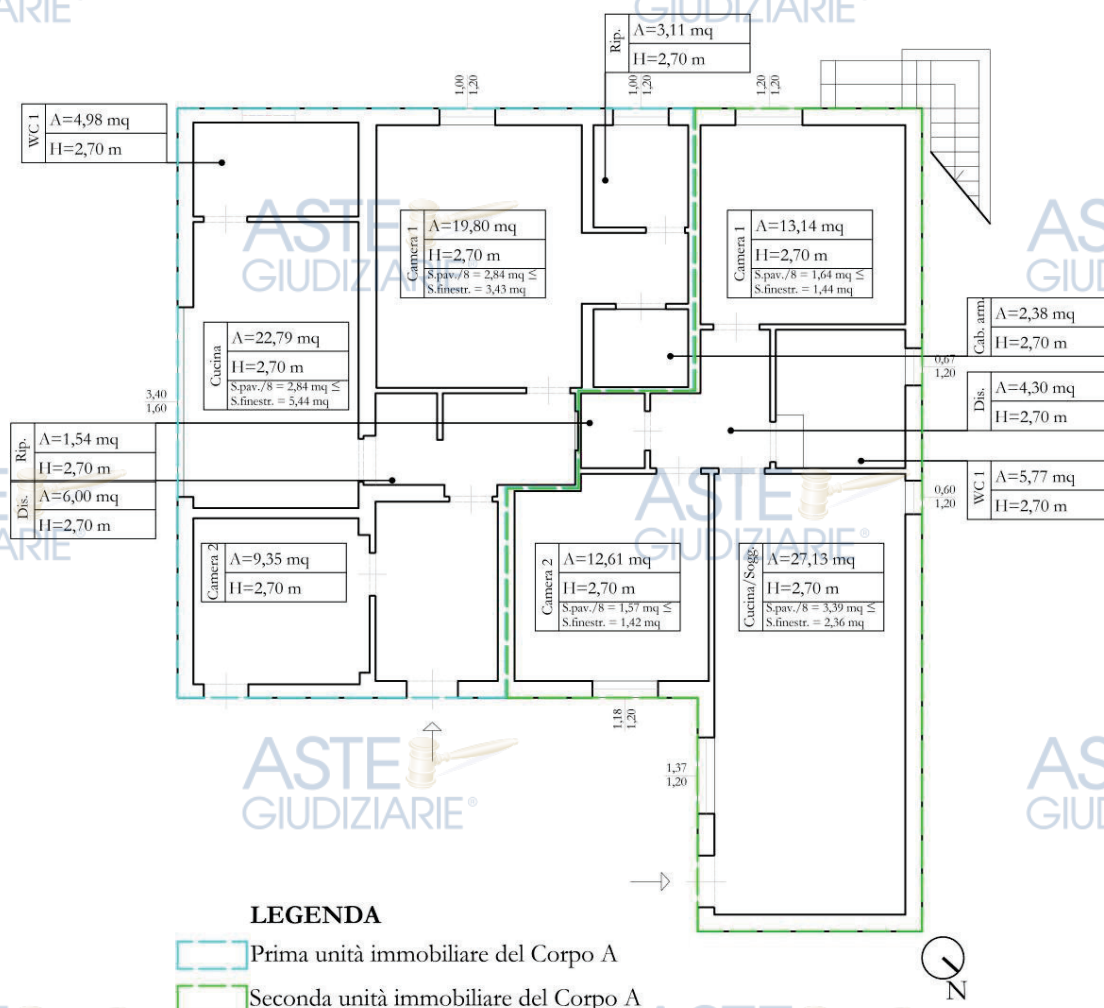


Foto 13-Copertura del Corpo A

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo del Corpo A

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fig. 7, P.lla 742.

Trattasi di un terreno di pertinenza del corpo abitativo precedentemente descritto, il quale svolge funzione di accesso allo stesso, costituendone il passaggio obbligato. L'area si presenta prevalentemente incolta e in stato di abbandono; nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcuni alberi da frutto, tuttavia il terreno risulta in parte difficilmente praticabile a causa della fitta vegetazione spontanea e della presenza di sterpaglia ad altezza d'uomo.



Foto 1-Corpo B

Consistenza Lotto Unico

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.7, P.Illa 741.

I coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del Corpo A non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguaglio, mentre per la corte è stato applicato il 10% (*Corte e Cortili*) e portico il 35%.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Piano Terra	97,27 mq	1	97,27 mq
Portico	8,73 mq	0,35% (<i>l'eccedenza oltre i 25 mq al 10%</i>)	3,05 mq
Corte	233,00 mq	0,10% (<i>l'eccedenza oltre i 25 mq al 2%</i>)	6,66 mq
Totale Superficie Commerciale			106,98 mq

Si precisa che la planimetria a cui si è fatto riferimento per la stima delle consistenze è quella riferibile all'Allegato E, riportata inoltre a pagina 25 della presente relazione, in quanto la stessa descrive l'unità immobiliare dopo l'avvenuto ripristino ed eliminazione delle superficie che non possono essere oggetto di sanatoria e quindi con le reali e regolari superficie da contabilizzare.

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.Illa 742.

Il suddetto corpo presenta una superficie catastale pari a mq 1.487,00.

Stato di occupazione Lotto Unico.

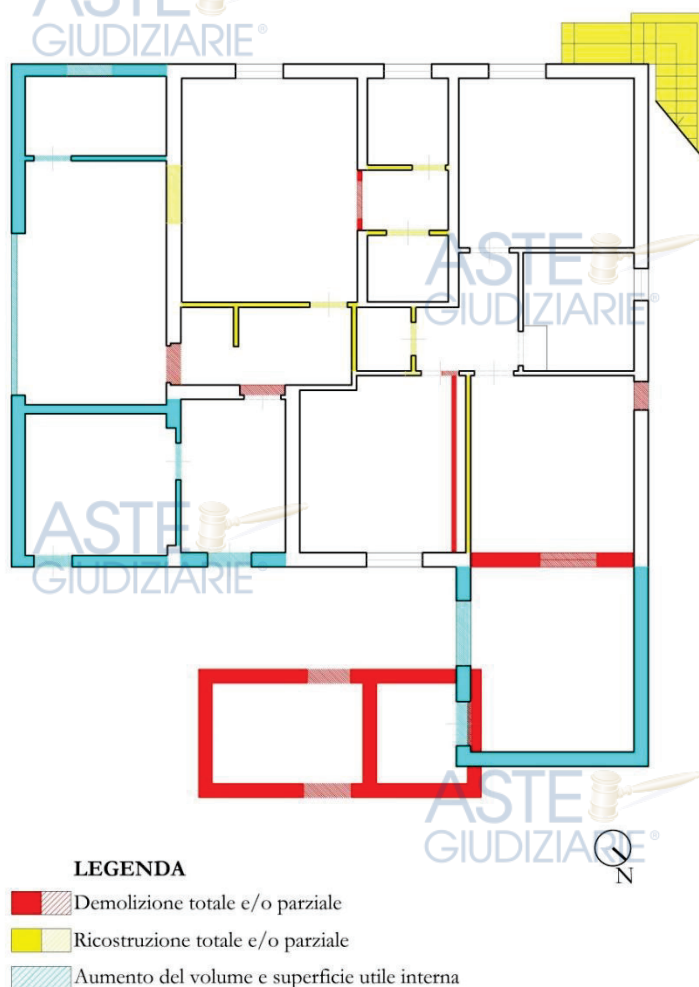
Il Lotto Unico alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Corrispondenza catastale Lotto Unico

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.7, P.Ila 741.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 20.10.1996) e lo stato dei luoghi, è stato riscontrato:

1. il frazionamento del **Corpo A** in due unità immobiliari distinte ed indipendenti tra loro, mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio;
2. Aumento della superficie utile e della cubatura mediante realizzazione di una cucina, di un servizio igienico, con conseguente modifica del fronte Nord e Sud-Est;
3. Demolizione del corpo adibito a cisterna e lavanderia;
4. Presenza di una scala esterna che consente l'accesso alla copertura.



Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità catastali

Alla luce delle difformità recentemente riscontrate, al fine di garantire la regolarità urbanistico e catastale del Corpo A, come successivamente verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo relativo alla Conformità Urbanistico-Edilizia, si precisa quanto segue: le difformità rilevate ai punti 1, 2 e 4 risultano riscontrate sia nella planimetria catastale vigente sia nel grafico allegato alla Concessione in Sanatoria. Pertanto, prevedendo il ripristino, conformemente allo stato autorizzato, non si renderebbe necessaria la predisposizione di un nuovo DOCFA, in quanto l'unità immobiliare, a seguito delle suddette opere di ripristino, ritornerebbe pienamente conforme agli strumenti urbanistici e catastali. Tuttavia, per la difformità indicata al punto 3, si renderebbe invece necessario procedere alla presentazione di un DOCFA di variazione catastale, al fine di rappresentare correttamente l'unità immobiliare priva del locale accessorio. Contestualmente, dovrà essere redatto e depositato un tipo mappale per la soppressione della sagoma, così da garantire la piena coerenza tra lo stato reale dei luoghi e la rappresentazione grafica catastale.

La spesa complessiva per la regolarizzazione catastale, comprensiva di oneri tecnici e diritti, è stimata in € 2.000,00.

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.lla 742.

Il Corpo in oggetto trattasi di terreno destinato a verde agricolo, sul quale non è stato realizzato alcun manufatto architettonico.

Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico

Il presente Lotto Unico è costituito dai seguenti corpi:

- ***Corpo A, Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.7, P.lla 741, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 106 mq, Rendita € 433,82.***
- ***Corpo B, Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.lla 742, Qualità Semin. Arbor, Classe 4, Superficie 1.487 mq, Reddito Dominicale € 4,99, Reddito Agrario € 0,77.***

Il Lotto Unico, ricade in una zona extra-urbana caratterizzata da un contesto rurale prevalentemente agricolo, con ampie superfici coltivate e aree naturali circostanti. L'accesso all'area avviene percorrendo la Strada Provinciale 134, da cui si diramano strade interpoderali o vicinali, in parte asfaltate e in parte sterrate, che consentono di raggiungere il fondo in oggetto. L'accesso al Lotto Unico avviene mediante un cancello a battente che immette in una corte (Corpo B), costituita da un piazzale asfaltato e da aiuole con piantumazione varia. Attraverso tale area si accede alla corte di pertinenza esclusiva del Corpo A. I due corpi, pur distintamente identificati a livello catastale, risultano di fatto costituire un'unica entità

funzionale e spaziale, priva di separazioni fisiche o recinzioni interne che ne delimitino le rispettive porzioni.

Nello specifico i corpi sono articolati nel modo seguente:

- **Corpo A**, consistente in un corpo di fabbrica unico con unica elevazione fuori terra, avente copertura piana, circondato su tre lati dalla corte di pertinenza. Esternamente, il fabbricato si presenta prevalentemente privo di finitura e quindi al grezzo. Tuttavia, giova precisare che, rispetto all'identificativo catastale del bene pignorato, il Corpo A si presenta, nello stato di fatto, suddiviso in due unità abitative tra loro distinte ed indipendenti a seguito del frazionamento dello stesso. Per quest'ultima attività, riguardante appunto il frazionamento e l'ampliamento, non è stata posta in essere nessuna pratica edilizia né tantomeno si è provveduto alla denuncia catastale presso all'Agenzia del Territorio. Nello specifico, le unità abitative risultano essere, relativamente allo stato di conservazione, una in pessimo stato, mentre la seconda risultava essere in fase di definizione.
- **Corpo B**, trattasi di un terreno di pertinenza del corpo abitativo precedentemente descritto, il quale svolge funzione di accesso allo stesso, costituendone il passaggio obbligato. L'area si presentava prevalentemente incolta e in stato di abbandono; nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcuni alberi da frutto, tuttavia il terreno risulta in parte difficilmente praticabile a causa della fitta vegetazione spontanea e della presenza di sterpaglia ad altezza d'uomo.

Il descritto stato dei luoghi, nello specifico per il Corpo A costituente il Lotto unico, non corrisponde alla consistenza catastale motivo per il quale sarà necessario presentare un DOCFA per variazione catastale, con demolizione parziale e contestuale aggiornamento della planimetria catastale, che rappresenti la situazione attuale dell'unità immobiliare priva del locale accessorio. Inoltre, sarà necessario predisporre e presentare un tipo mappale per la soppressione della sagoma, al fine di allineare anche la rappresentazione grafica della mappa catastale alla reale situazione dei luoghi.

Riguardo la conformità urbanistica-edilizia, sempre con riferimento al Corpo A, è stata rinvenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/2003; lo stato dei luoghi non è conforme alla suddetta C.E. in sanatoria in quanto sono stati riscontrati aumenti della superficie utile e della cubatura, nonché un frazionamento in due unità immobiliari, per il quale vengono previste attività di ripristino rientrano identificabili, ai sensi dell'Art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come interventi realizzabili in edilizia libera. Invece, per quanto concerne la demolizione del locale accessorio, il sottoscritto ha applicato una decurtazione pari ai costi presumibilmente connessi alla presentazione di una SCIA in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, comprensivi degli oneri e delle spese tecniche accessorie, fermo restando che tali oneri potranno risultare inferiori qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente un titolo edilizio meno gravoso. In maniera analoga, è stata considerata una decurtazione anche in relazione al mancato rispetto dei requisiti aero-illuminanti di un vano, tenendo conto dei costi stimati per eventuali interventi di adeguamento.



La superficie commerciale regolare del Corpo A è pari a 106,98 mq, mentre la superficie del Corpo B, desunta dalla visura catastale attuale, è pari a 1.487,00 mq; il prezzo del Lotto Unico da porre a base d'asta, è pari a € 24.615,00.

Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico

Con Nota Protocollo del 16.06.2025 n. 59285, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici comunicava che "[...] il territorio del Comune di Bolognetta è interessato da diritti di uso civico. L'esatta individuazione delle terre gravate da usi civici necessita di ricerche di natura storico-giuridica, di indagini sui luoghi e di rilievi cartografici, adempimenti che potranno essere disposti da questo Commissariato su richiesta del Comune, a carico del quale vengono poste le relative spese. Nelle more dell'espletamento delle operazioni demaniali di ricognizione degli usi civici, che richiedono tempi lunghi e non quantificabili preventivamente, il Comune può procedere, con atto transattivo, a liberare i terreni da qualsiasi futura pretesa di diritti di uso civico.

Provenienze ventennali Lotto Unico

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.7, P.Ila 741;

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.Ila 742.

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26.05.2005 ad oggi	Proprietà per 1/1	Atto di compravendita del 26.05.2005, Rep. nn. 2575 Racc. nn. 1179 Notaio Dott.ssa Falcone Giovanna Trascritto a Palermo il 08.06.2005 ai nn. 30430/17646. Da potere di
Dal 18.05.1982 al 26.05.2005	Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni	Atto di Compravendita del 18.05.1982 Rep. n. 776 Notaio Dott. Giovanni Lunetta Trascritto a Palermo il 28.05.1982 ai nn. 20630/17026 da potere di , congiuntamente

	Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni	per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile. <u>Si precisa che oggetto della presente compravendita era l'immobile censito al C.T. al Fg. 7, P.lla 594, quest'ultima particella oggi soppressa e dalla quale sono state generate le particelle 741 e 742.</u>
--	--	---

Per quanto riguarda il Lotto Unico, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (02.04.2025).

Formalità pregiudizievoli Lotto Unico

Iscrizione

Iscrizione nn. 30431/9538 del 08.06.2005

A favore di: Cassa di Risparmio Di Firenze S.p.a

A carico di: [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su N.C.E.U. Foglio 7 Particella 741, C.T. Foglio 7 Particella 742.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: "In data 7 luglio 2008 ai nn. 40637/5069 di annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'Art. 8 comma 2 d.l. 7/2007".

Derivante da: Mutuo fondiario Atto Notaio Falcone Giovanna del 26.05.2005 Rep. n. 2576 Racc. n. 1180.

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

Trascrizione nn. 16007/12780 del 02.024.2025

A favore di: Amco-asset Management Company S.p.a.

Contro: [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su N.C.E.U. Foglio 7 Particella 741, C.T. Foglio 7 Particella 742.

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare del 03.03.2025 Rep. n. 600.

Formalità a carico della procedura.

Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico

Nulla da riferire.

Normativa urbanistica Lotto Unico

Il Lotto Unico ricade nella **Z.T.O. E-Verde Agricolo** del PRG del Comune di Bolognetta (PA) adottato dal Comune di Bolognetta ai sensi dell'Art. 54, comma 3, della L.R. n.19/2020 e ss. mm. ii, normata all'Articolo 15 delle NTA del PRG, di seguito riportato:

Art.15 – Disciplina delle Zone E

Le zone E sono le aree destinate a verde agricolo e in queste zone sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. Sono ammessi edifici per la residenza purché i terreni in cui ricadono siano utilizzati a fini agricoli e previo atto pubblico di vincolo della destinazione d'uso agricolo da parte dei proprietari conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario.

Nelle zone E sono consentiti pertanto, oltre agli usi agricoli:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo;*
- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, laboratori per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii.;*
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici già esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi e residenziali;*
- d) costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq., con un distacco minimo dai confini e tra le pareti degli edifici di mt. 10,00; i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi turistici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque sino ad un massimo di 300 mc.;*
- e) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e nel rispetto dei caratteri originali tradizionali, dei fabbricati esistenti.*

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli, e dalla pietra locale.

Le norme per la zona E sono:

- densità fondiaria: 0,03 mc/mq.*
- altezza massima linea di gronda: 6,20 mt.*
- un piano fuori terra*
- distanza dai confini: minimo 10,00 mt.*

- distanza tra i fabbricati: minimo 10,00 mt.
- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà interessata.
- parcheggio in misura non inferiore ad un decimo dell'area di proprietà interessata.
- dove non riportato diversamente negli elaborati grafici, le distanze dal nastro stradale dei nuovi fabbricati non può essere inferiore a 10,00 mt.
- distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche non inferiore a 200,00 mt.

Nel caso di demolizione e ricostruzione e nel caso di nuove costruzioni e servizio delle attività agricole e connesse sono prescritti:

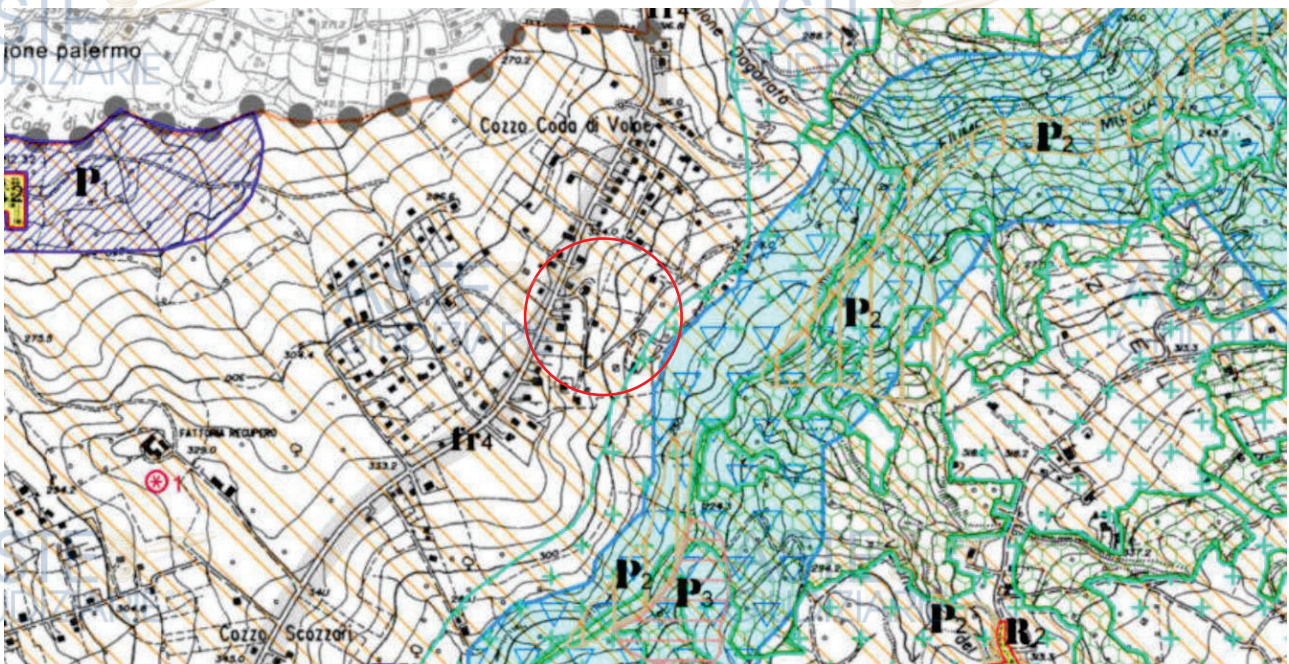
- intonaci esterni di colore bianco del tipo a calce idraulica tradizionale;
- coperture a falde inclinate con pendenza non superiore a 30°;
- tegolame in coppo siciliano;
- grondaie e pluviali in mezzi coppi siciliani;
- non sono consentiti infissi con avvolgibili e in alluminio anodizzato.

Per quanto riguarda le pavimentazioni degli accessi alla costruzione o delle parti comuni degli aggregati rurali, queste devono essere in terra battuta, ghiaietto o in pietra locale (acciottolato o lastricato). Non è permesso l'uso di asfalto. È consentito l'uso di consolidanti ecologici per le superfici destinate al passaggio di automezzi.

Ed inoltre le nuove costruzioni debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera);
- nel caso di capannoni la copertura sarà a falde in coppi o tegole.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle norme sopra citate a mezzo di singoli titoli abilitativi.



Stralcio della tavola del PRG del Comune di Bolognetta con individuazione del fabbricato in cui ricade il Lotto Unico

Cronistoria titoli autorizzativi

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del Lotto in oggetto è stata inoltrata richiesta, a mezzo PEC in data 16.07.2025, protocollata il giorno 16.07.2025 al n.8203, presso il Comune di Bolognetta, per la presa visione e copia delle eventuali pratiche inerenti all'unità pignorata. In data 03.09.2025 il sottoscritto eseguiva l'accesso presso il Comune di Bolognetta constatando che il **Corpo A** è stato realizzato in assenza di valido titolo edilizio.

Per essa, successivamente all'edificazione, è stata presentata Istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 724/94, precisamente: **Istanza di Sanatoria Prot. 1360 in data 28.02.1995** presentata dalla Sig.ra [REDACTED] (danti causa dell'attuale esecutato), con successivo rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.10/2003 in data 12.04.2003**, per il "[...] fabbricato di civile abitazione ad una elevazione f.t. in c.a. oltre locale accessorio sito in C. da Coda di Volpe al Fg.7 Part. 741 [...]"

Nello specifico, alla data di presentazione dell'istanza di condono edilizio il Corpo A ed il Corpo B erano censiti al C.T. al Foglio 7, Particella 594. Successivamente, mediante la presentazione di un tipo mappale (e non di un frazionamento, che ha la diversa funzione di suddividere un terreno in più porzioni), la particella 594 è stata soppressa e sostituita con due nuove particelle: la particella n. 741, iscritta al Catasto Fabbricati e attribuita al fabbricato oggetto di sanatoria, e la particella n. 742, iscritta al Catasto Terreni e riferita alla restante porzione dell'originario lotto di terreno.

Occorre precisare che la Concessione in Sanatoria è stata formalmente rilasciata con riferimento alla particella 741, ma nelle prescrizioni del titolo edilizio è stato mantenuto il richiamo all'originaria particella 594 quale lotto asservito alla costruzione, a conferma che l'Amministrazione ha inteso riferirsi all'intero compendio immobiliare nel suo assetto originario, indipendentemente dall'aggiornamento catastale intervenuto, vincolando pertanto il terreno catastato alla P.lla 594 per la costruzione dell'immobile.

All'interno della medesima pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria, il sottoscritto ha inoltre riscontrato i seguenti documenti:

1. Certificato di idoneità sismica redatto dall'Arch. Luisa Mongiovì in data 05.02.2002;
2. Nulla Osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste rilasciato in data 02.02.1999.

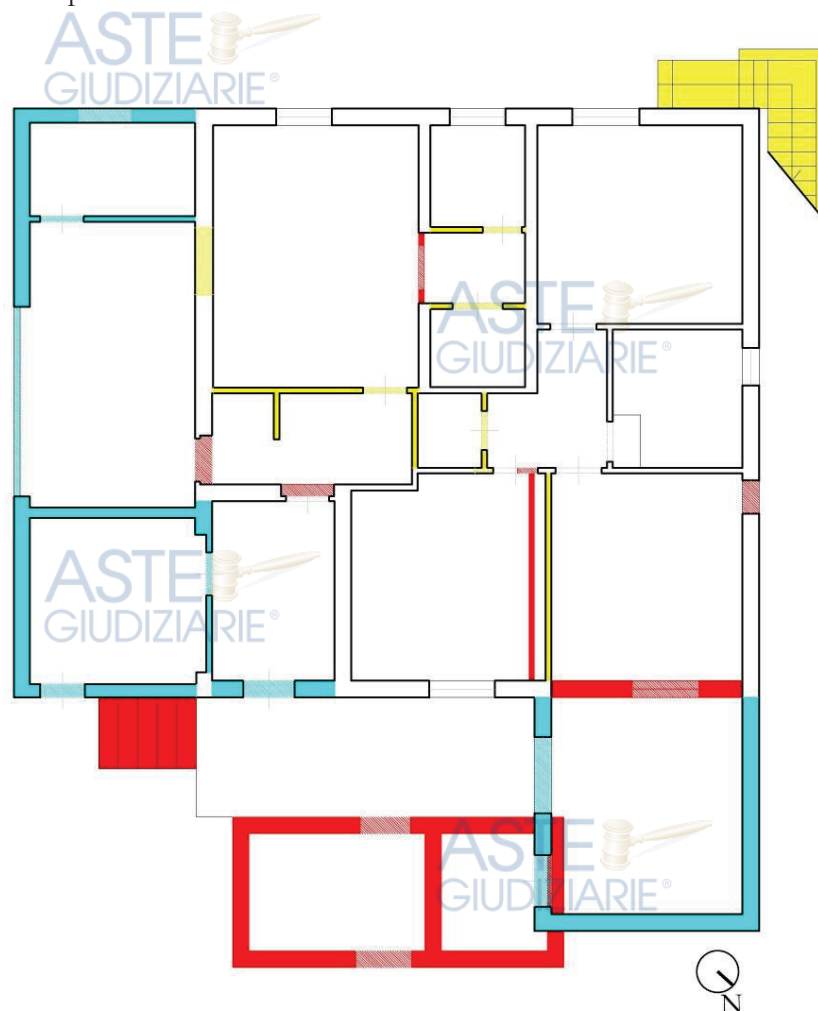
Inoltre, è stata rilasciata **l'Autorizzazione di Abitabilità in data 11.12.2003** con la quale veniva autorizzata *"l'abitabilità a tutti gli effetti di legge dell'edificio descritto in narrativa, con decorrenza dalla data odierna"*.

Conformità Urbanistico-Edilizia del Corpo A

Alla luce di quanto sopra detto pertanto si esegue il raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dal sottoscritto, e la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.10/2003, evidenziando le seguenti difformità:

1. Aumento della superficie utile e della cubatura mediante realizzazione di una cucina, di un servizio igienico, con conseguente modifica del fronte Nord-Est e Sud-Est;

2. Frazionamento del Corpo A in due unità immobiliari distinte ed indipendenti tra di loro tramite realizzazione di un tramezzo divisorio;
3. Demolizione del corpo adibito a cisterna e lavanderia;
4. Presenza di una scala esterna che consente l'accesso alla copertura, con contestuale assenza della scala esterna di accesso al Corpo.



LEGENDA

- Demolizione totale e/o parziale
- Ricostruzione totale e/o parziale
- Aumento del volume e superficie utile interna

Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità urbanistico-edilizie

Per quanto concerne la difformità di cui al **punto 1**, consistente nell'aumento della superficie utile e della cubatura, le suddette non possono essere regolarizzate e pertanto si dovrebbe ricorrere al ripristino allo stato raffigurato negli elaborati grafici allegati all'Istanza di Condono Edilizio. Queste ultime attività di ripristino rientrano, ai sensi dell'Art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come interventi realizzabili in edilizia libera.

Relativamente alla difformità di cui al **punto 2**, consistente nel frazionamento del Corpo A in due unità immobiliari distinte mediante tramezzo non è sanabile mediante presentazione di una pratica edilizia.

Difatti, la rimozione delle porzioni non sanabili renderebbe le unità non conformi ai requisiti di abitabilità, necessari ai fini catastali e urbanistici. Pertanto, anche in questo caso, si rende necessario il ripristino allo stato originario, come evidenziato negli elaborati grafici allegati all'Istanza di Condonio Edilizio. Tale intervento, coerentemente con quanto previsto dall'art. 4, comma 1, lettera "ad" L.R. 23/21, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria in edilizia libera, non richiedendo ulteriori titoli abilitativi.

Invece, per quanto concerne la difformità di cui al **punto 3**, si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato che il corpo accessorio, regolarizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria ed autonomo rispetto al fabbricato principale, risulta oggi completamente demolito. Dalla verifica documentale non risulta la presentazione di alcun titolo edilizio relativo a tale intervento; si evidenzia pertanto che la demolizione è stata eseguita in assenza di preventiva comunicazione o pratica edilizia.

Si consiglia, pertanto, al futuro acquirente di avviare un colloquio con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare quale sia la procedura più corretta da adottare per la regolarizzazione dell'intervento, considerato che il D.P.R. 380/2001 non individua in maniera esplicita la pratica da presentare, lasciando la scelta alla discrezionalità del Comune. In via prudenziale, ai fini estimativi, è stata applicata una decurtazione pari ai costi presumibilmente connessi alla presentazione di una SCIA in sanatoria ex art. 37, D.P.R. 380/2001, comprensivi di oneri e spese tecniche accessorie (pari a € 4.332,00, come verrà dettagliato di seguito), fermo restando che tali costi potranno risultare inferiori qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente un titolo edilizio meno oneroso.

Infine, per il **punto 4** è prevista la demolizione della scala esistente ed il ripristino della scala esterna di accesso al Corpo A, intervento che rientra anch'esso tra quelli di edilizia libera ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. ad), L.R. 23/2021.

Inoltre, dal rilievo dei luoghi, si evincono delle criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal D.M. del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore per ciascun ambiente, ad 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'Art. 5 dello stesso D.M. per la quale si rende necessario, anche in questo caso, il ripristino delle aperture come previste dal grafico allegato alla C.E. in Sanatoria.

Tuttavia, anche con il ripristino delle altezze desunte dai grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, salvo eventuali distorsioni del disegno, nella camera da letto da ripristinare, ossia il vano in cui è stato eliminato il tamponamento ed ampliata la superficie per adibirla a cucina, non risulterebbe comunque garantita la conformità ai requisiti igienico-sanitari vigenti. L'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975 prevede espressamente che: "[...] Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata

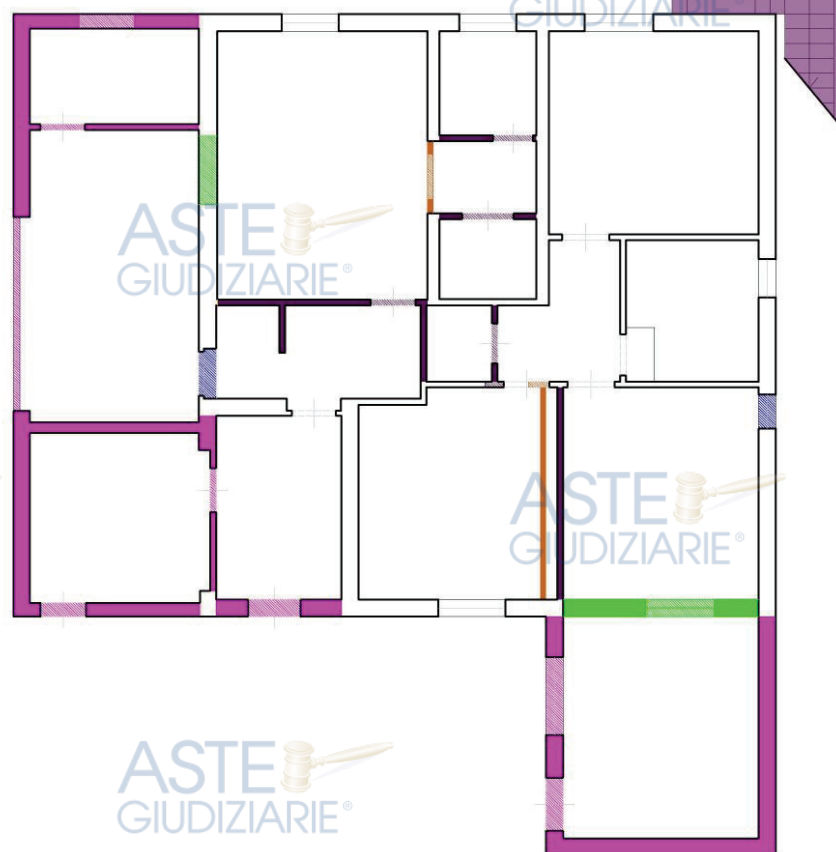
in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento [...]”.

Tale circostanza era già riscontrabile al momento del rilascio dell’abitabilità, desumibile dai grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Essa non incide sulla commerciabilità formale ai sensi degli artt. 46 D.P.R. 380/2001 e 40 L. 47/1985, ma influisce sul valore del bene, di cui il sottoscritto applicherà una decurtazione del 25% sul valore dell’immobile decurtato già dei costi diretti stimati, in considerazione delle criticità riscontrate e della necessità di interventi di ripristino, adeguamento e regolarizzazione urbanistico-edilizia. Tale riduzione tiene conto dei costi stimati per interventi di manutenzione straordinaria in edilizia libera e di eventuali oneri tecnici e amministrativi. Anche in questo caso, ogni eventuale intervento di adeguamento e le relative procedure amministrative saranno a cura e spese dell’aggiudicatario.

Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Corpo a sono pari a:

- Interventi di Edilizi Libera€ 20.000,00
- Decurtazione pari al costo per Onorario tecnico per SCIA in sanatoria..... € 3.000,00
- Sanzione pecuniaria per SCIA in sanatoria€ 1.032,00
- Diritti di Segreteria per SCIA in sanatoria€ 300,00
- A.P.E.€ 200,00
- 25% decurtazione per mancanza requisiti aero-illuminanti





LEGENDA

- Opere non sanabili da demolire
- Aperture da ripristinare come da grafico allegato alla C. E. in Sanatoria
- Aperture/varchi da tompagnare
- Opere da ripristinare come da grafico allegato alla C. E. in Sanatoria
- Opere da demolire

Planimetria di rilievo con indicazione delle opere non sanabili e delle opere/aperture da ripristinare come da grafico allegato alla C.E. in Sanatoria

Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

Giova precisare che per il **Corpo A** verranno utilizzati due differenti approcci di stima, ovvero:

1. la Stima Sintetico-Comparativa;
2. la Stima Analitica per Capitalizzazione dei redditi.

I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato dei corpi costituenti il Lotto Unico.

Relativamente al **Corpo B** invece, verrà utilizzato unicamente la Stima Sintetico-Comparativa.

Corpo A – Piena proprietà di unità immobiliare, consistente in abitazione in villino con corte di pertinenza esclusiva, sita in Contrada Coda di Volpe in Bolognetta (PA), identificata al N.C.E.U. al Fg.7, P.Illa 741;

Stima sintetica-comparativa

La stima sintetica consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, desunte dalla piattaforma web “*Comparabili Italia*”, ossia una banca dati degli immobili venduti, attraverso la quale è possibile ricevere report sul prezzo medio unitario.

Nello specifico il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 55.000,00 €, ubicato nel comune di Bolognetta (PA), CONTRADA CODA DI VOLPE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 7 P.Illa 608 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,00, avendo pertanto un prezzo unitario pari ad € 539,21.

Si è fatto altresì riferimento inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Nella fattispecie, l’immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento con relative pertinenze che trovasi in una zona extra-urbana del Comune di Bolognetta (PA).

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall’OMI, per unità immobiliari nel Comune di Bolognetta (secondo semestre 2024), a destinazione residenziale e tipologia “*Ville e villini*”, nella zona denominata “R2 – *Extraurbana/Zone rurali*” sulla base del quale si rileva che il valore minimo in “*Normale*” stato conservativo è pari a 330,00 €/mq ed il valore massimo in “*Normale*” stato conservativo è pari a 440,00 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: BOLOGNETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALI

Codice zona: R2

Microzona: 1

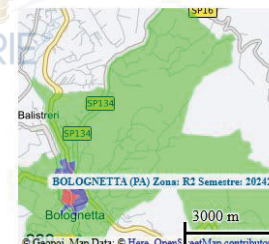
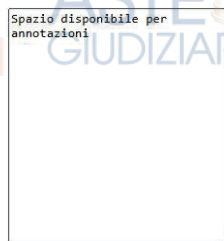
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	270	385	L	1,1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	330	440	L	1,3	1,5	L

Stampa

Legenda



Considerato il valore desunto dalla banca dati "Comparabilitalia", pari a 539,21 €/mq, nonché il valore massimo estratto dall'OMI, considerato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del Corpo, pari ad € 440,00, è stato attribuito un valore unitario pari a **489,60 €/mq**.

Pertanto, il valore di stima del Corpo A, è pari a:

$$106,98 \text{ mq} \times 489,60 \text{ €/mq} = \mathbf{52.377,40 \text{ €}}$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario, attraverso il mercato locativo, e successiva determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
 2. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
 3. Stima del valore di mercato.
1. *Reddito lordo annuo*

Per la determinazione del reddito lordo annuo sono stati effettuati accertamenti sulle locazioni di immobili simili a quello oggetto della presente stima, considerando transazioni recenti e richieste di canoni nella stessa zona. Da tali rilevazioni emerge un valore unitario pari a 3,00 €/mq x mese.

Si è inoltre fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), di cui si riporta l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio in cui risiede.

In base a tali dati, il valore minimo è pari a 1,30 €/mq x mese, mentre il valore massimo è pari a 1,50 €/mq x mese.

Considerando sia il valore desunto dalle transazioni (3,00 €/mq/mese) sia il valore massimo OMI (1,50 €/mq x mese), ed equilibrando le caratteristiche estrinseche e intrinseche del Corpo, è stato attribuito un valore unitario di 2,25 €/mq x mese.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **PALERMO**

Comune: **BOLOGNETTA**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONE%20RURALI**

Codice zona: **R2**

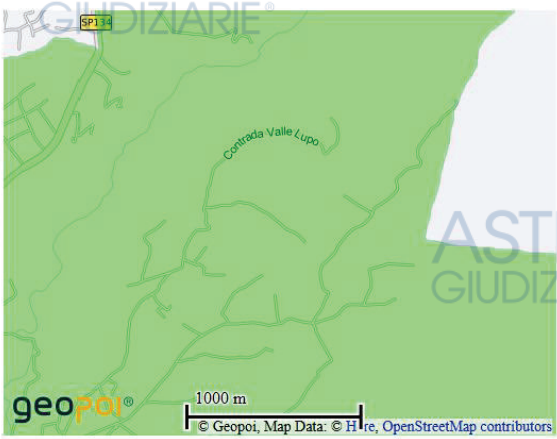
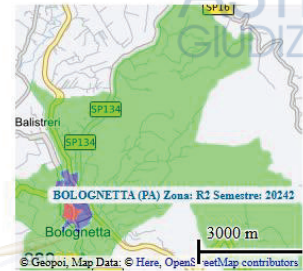
Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	270	385	L	1,1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	330	440	L	1,3	1,5	L

[Stampa](#)[Legenda](#)



In considerazione della superficie commerciale del Lotto Unico, precedentemente determinata pari a 106,98 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$106,98 \text{ mq} \times 2,25 \text{ €/mq x mese} = 240,70 \text{ €/mese}$

Ovvero un **reddito lordo annuo** pari a:

$240,70 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{2.888,40 \text{ €/anno}}$

2. *Reddito netto annuo*

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene.

A tal fine si fa riferimento alla sottostante tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

Spese	Forte-De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5

Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a **2.888,40 €/anno**, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$2.888,40 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 763,11 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$2.888,40 \text{ €/anno} - 763,11 \text{ €/anno} = \mathbf{2.125,29 \text{ €/anno}}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Bolognetta come centro di limitata dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **4,00 %**.

Tab.1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Media (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

4. Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 4,00%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima.

I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab.2 dell'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento.

Tab. 2		Orefice	Corpo A	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	+ 0,22%	
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%	+ 0,14%	
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%		- 0,06%
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%		- 0,04%
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%		- 0,06%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%		- 0,18 %
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%		- 0,20 %
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,08%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%	+ 0,02%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	+0,06%	
	Età immobile	± 0,10%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,04%	± 0,00%	± 0,00%
	Totale		+ 0,52%	- 0,54%

Si analizzano nel seguito le varie voci.

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e Livello dei collegamenti±0.22%

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci:

- 1a) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano±0.15%

Il valore massimo - 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1000 m	+0,05%
Oltre i 1000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: **+ 0,15%**

- 1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti±0.07%

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%

Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

Si assume come valore **+ 0,07%**.

Sommando i coefficienti si ottiene: **+ 0,22%**.

- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale±0,28%

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a **+ 0,14%**.

- 3) Ambiente esterno±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita

la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da $\pm 0,06\%$. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata.

Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	$\pm 0,00\%$
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	$\pm 0,00\%$
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	$\pm 0,00\%$
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%

Si applica percentuale pari a: **- 0,06%**.

4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato..... $\pm 0,08\%$

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo il punto quattro in due voci aventi al medesima valenza:

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%

Ottimo	-0,04%
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico è "mediocre", si applica percentuale pari a: **- 0,04%**.

5) Disponibilità di parcheggi.....±0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarsa	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,03%
Ottima	-0,06%

Nel caso in esame la disponibilità è "ottima", per cui verrà applicata una percentuale pari a: **- 0,06%**.

6) Panoramicità.....±0,36%

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarsa	+0,36%
Mediocre	+0,18%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,18%
Ottima	-0,36%

Nel caso in esame l'unità immobiliare trovasi ubicato al piano terra di un fabbricato che offre una "buona" panoramicità e quindi si applica una percentuale di: **- 0,18%**.

7) Prospicienza e luminosità.....±0,20%

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Caratteristiche di prospicienza:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	± 0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Caratteristiche di luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Nello specifico si applica relativamente alla prospicienza una percentuale pari a: - **0,10%**, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: - **0,10%**. Si applica pertanto una percentuale pari a - **0,20%**.

8) Quota rispetto piano stradale.....±0,08%

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Quota rispetto al piano stradale:	
Piano terra	+0,08%
Piano primo	+0,04%
Piano intermedio	+0,00%
Ultimo piano	-0,04%
Piano attico	-0,08%

Si applica percentuale pari a: **+0,08%**.

9) Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni.....±0,06%

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

$\sum$ Superficie degli accessori=0	Scarso	+0,06%
$0 < \sum$ Sup. degli accessori < (0,15 x Sup. commerciale)	Sufficiente	+0,00%
$(0,15 \times \text{Sup. comm.}) \leq \sum \text{Sup. accessorie} < (0,30 \times \text{Sup. comm.})$	Ottimo	-0,06%

$\sum \text{Sup. accessorie} \geq (0,30 \times \text{Sup. commerciale})$	Scarso	+0,06%
$\text{Sup. acc} = \text{sup. cantina} < 6\text{mq}$	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.....±0,16%

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo variabile fra ±0,12% ed il secondo variabile fra ±0,04%. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interna:	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	±0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Grado di rifinitura esterna:	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	±0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	±0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al grado di rifinitura interna una percentuale pari a: **- 0,04 %** (considerato che la porzione con contorno in verde si presenta in ottime condizioni), relativamente al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a: **+ 0,06%**, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: **± 0,00 %**. Si applica pertanto una percentuale pari a **+ 0,02%**.



11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.....±0,12%

Stato di conservazione interna:	
Scarso	+0,12%
Mediocre	+0,06%
Sufficiente	± 0,00%
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%
Ottimo	-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni degli immobili, si applica una percentuale pari a: **+ 0,06%**.

12) Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (-0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di +0,10%. Il Corpo a risulta essere stato realizzato negli ultimi trenta anni, per cui si applica una percentuale pari a: **± 0,00%**.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{Saggio medio } 4,00\% + \sum \text{coefficienti } 0,52\% - \sum \text{coefficienti } 0,54\% = \mathbf{+ 3,98\%}$$

4. *Stima del Valore di Mercato*

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati.

Il valore di mercato così stimato può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

$$V_m = R_n / r$$
$$\text{€ } 2.125,29 / 0,0398 = \mathbf{\text{€ } 53.399,24}$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dei corpi, costituenti il Lotto Unico, viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = \text{€ } 52.377,40 + \text{€ } 53.399,24 / 2 = \mathbf{\text{€ } 52.888,32}$$

A tale valore saranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione catastale pari ad € 2.000,00;
- spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia pari ad € 24.532,00;
- percentuale del 25% per mancanza requisiti aero-illuminanti pari ad € 6.589,08

Dunque, il valore di stima del Corpo A verrà deprezzato di € 33.121,08

$$V = € 52.888,32 - € 33.121,08 = € 19.767,24$$

Infine, considerato che il Corpo A viene trasferito con una procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato pari ad € 19.767,24, nella misura del 10%.

Quindi, il prezzo di vendita a base d'asta del **Corpo A** è pari ad € 17.790,52.

Corpo B – Piena proprietà di terreno sito in Contrada di Volpe, Bolognetta (PA), identificato al C.T. dello stesso Comune al Fg. 7, P.la 742.

Ai fini della presente stima è stato adottato il metodo Sintetico-Comparativo, ritenuto il più idoneo a rappresentare il valore venale di mercato del Corpo oggetto della presente valutazione. Tale metodologia si fonda sull'analisi dei prezzi correnti rilevati nella zona, anche attraverso indagini condotte presso operatori del settore agricolo e fondiario attivi nel territorio Comunale di Bolognetta, in relazione a compravendite recenti o offerte di fondi con caratteristiche analoghe a quelli oggetto della presente perizia.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, è stato adottato un valore unitario di € 5,10/m², ottenuto dalla media tra il valore minimo pari a 3,20 €/mq ed il valore massimo pari ad 7,00 €/mq, che si ritiene adeguato e prudentiale in rapporto alle effettive condizioni del bene e coerente con i valori di mercato correnti nella zona considerata. Applicato alla superficie complessiva pari a 1.487,00 m², il valore venale risulta pari a:

$$1.487,00 \text{ m}^2 \times 5,10 \text{ €/m}^2 = € 7.583,70$$

A tale valore, considerando che il Corpo B viene trasferito con una procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato pari ad € 7.583,70, nella misura del 10%.

Quindi, il prezzo di vendita a base d'asta del **Corpo B** è pari ad € 6.825,33

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del **Lotto Unico** è pari ad € 24.615,85

(che si arrotondano in € 24.615,00)

Valutazione della quota indivisa

Non vi sono quota indivise in quanto il Corpo A e Corpo B, facenti parte del Lotto Unico, sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ALLEGATI

- Allegato A - Planimetrie di rilievo del Lotto Unico-Corpo A;
Allegato B - Documentazione fotografica del Lotto Unico-Corpo A-B;
Allegato C - Difformità catastali del Lotto Unico-Corpo A;
Allegato D – Difformità urbanistico-edilizie del Lotto Unico-Corpo A;
Allegato E – Identificazione delle opere non sanabili ed opere di ripristino;
Allegato F - Documentazione catastale del Lotto Unico;
Allegato G - Atto di Compravendita Rep. nn. 2575/1179 del 26.05.2005;
Allegato H - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia del Lotto Unico-Corpo A;
Allegato I – Certificato di Destinazione Urbanistica – Corpo B;
Allegato L - Certificato di residenza dell'esecutato;
Allegato M - Estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutato;
Allegato N - Gravami di uso civico;
Allegato O - Verbale di sopralluogo;
Allegato P – Relazione per pubblicità.

Con la presente relazione, composta di n. 38 pagine dattiloscritte e n. 14 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese lì, 16.09.2025

L'Esperto alla stima

Ing. Vincenzo Barranti