

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 61/2018

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. LAURA DI BERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS – OMISSIS

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO:

- **Piena Proprietà di casa indipendente, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno, via Amore n°21, piano terra, primo e secondo (mansarda), annotata in catasto fabbricati al Fg. 9, p.lla 103, sub 7.**

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 61/2018

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. LAURA DI BERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'



NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS - OMISSIS

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

PREMESSA ↔ PAG.3

CAPITOLO I

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

CAPITOLO II

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

CAPITOLO III

- **Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** ↔ PAG.5
- **Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE** ↔ PAG.8
- **Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.28
- **Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO** ↔ PAG.30
- **Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.32
- **Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO** ↔ PAG.33
- **Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO** ↔ PAG.45
- **Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE** ↔ PAG.45
- **Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE** ↔ PAG.46
- **Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO** ↔ PAG.46
- **Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO** ↔ PAG.46
- **Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE** ↔ PAG.46
- **Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA** ↔ PAG.48
- **Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA** ↔ PAG.48
- **Conclusioni** ↔ PAG.49
- **ELENCO ALLEGATI** ↔ PAG.50



PREMESSA

Con decreto del 13/03/2020, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Laura Di Bernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **OMISSIS** contro gli esecutati **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta del bene oggetto del pignoramento notificato in data 20/02/2018 e trascritto in data 27/02/2018 ai nn. 11048/8621.

CAPITOLO I

CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

Non risultando depositati agli atti i certificati di stato civile degli esecutati, il Sottoscritto ha provveduto all'acquisizione degli stessi accertando che gli esecutati risultano fra di loro coniugati in regime di separazione dei beni.

AVVISI EX ART. 599 C.P.C.

Dall'esame della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si rileva che il cespite oggetto di esecuzione immobiliare, risulta in diritto di piena proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno ai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** in regime di separazione dei beni. Dalla documentazione agli atti, può concludersi che non risultano altri comproprietari dei beni oggetto di pignoramento nella procedura *de qua*.



AVVISI EX ART. 567 C.P.C.

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

- L'Atto di Pignoramento Immobiliare è stato emesso con atto di notifica in data 20/02/2018 in pregiudizio a **OMISSIS** e **OMISSIS** e trascritto in data 27/02/2018 ai nn. 11048/8621;
- L'Istanza di Vendita è stata depositata in data 15/03/2018 (nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del pignoramento);
- La Certificazione Notarile è stata depositata in data 08/01/2019 e in seguito a proroga concessa, il 03/05/2018, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

CAPITOLO II

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione agli atti, acquisiti i documenti catastali aggiornati, il Sottoscritto, in data 03/06/2020 alle ore 9,15, si recava sui luoghi, ovvero nel Comune di Belmonte Mezzagno presso l'immobile di via Amore n°21 per dare inizio alle operazioni peritali.

Alla presenza del Sig. **OMISSIS**, parte esecutata, e del suo legale Avv. Eduardo J. Sucameli, il Sottoscritto accedeva al bene oggetto di pignoramento, effettuando i dovuti accertamenti, consistenti essenzialmente nell'esecuzione di rilievo metrico e fotografico, nonché nell'accertamento di conformità con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio. Si acquisivano direttamente dall'esecutato i seguenti documenti:

- Variazione catastale (docfa) del 2008;
- Copia di alcuni documenti relativi a un'istanza di comunicazione per opere interne;
- Copia del titolo di proprietà.

Il Sig. **OMISSIS** si impegnava a fornire il proprio certificato di stato civile e della moglie, anch'Essa parte esecutata e copia della documentazione presentata al Genio Civile relativa alle sopracitata comunicazione di opere interne.

Acquisite le informazioni relative alle dotazioni tecnologiche dell'immobile, si concludevano le operazioni peritali alle ore 14,00, con la redazione del Verbale di Sopralluogo compilato in collaborazione con il custode giudiziario e sottoscritto dai



presenti.

Premesso che in seguito al sopralluogo l'esecutato forniva solamente i certificati di stato civile, il Sottoscritto procurandosi personalmente tutti gli atti e le informazioni necessarie, ritenendo di avere a disposizione tutti gli elementi sufficienti per l'elaborazione della stima, in ottemperanza al mandato conferito dall'Ill.mo G.E., il Sottoscritto C.T.U. espone quanto segue.

CAPITOLO III

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

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS** e **OMISSIS** per ½ ciascuno, colpisce il seguente cespite:

- Piena proprietà di casa per civile abitazione, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) in via Amore n°21, composta di due vani, accessori e garage al piano terra, da tre vani ed accessori al primo piano e da due mansardati e w.c. al piano secondo; confinante con via Amore, con Via delle Rose, con aventi causa Pizzo Giuseppe e Pizzo Girolama; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fg. 9, p.lla 103 sub.6, Via Amore n°21, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl.5, Cons. 11 vani, Rendita Euro 232,92.

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza di Atto di Acquisto del 2006.

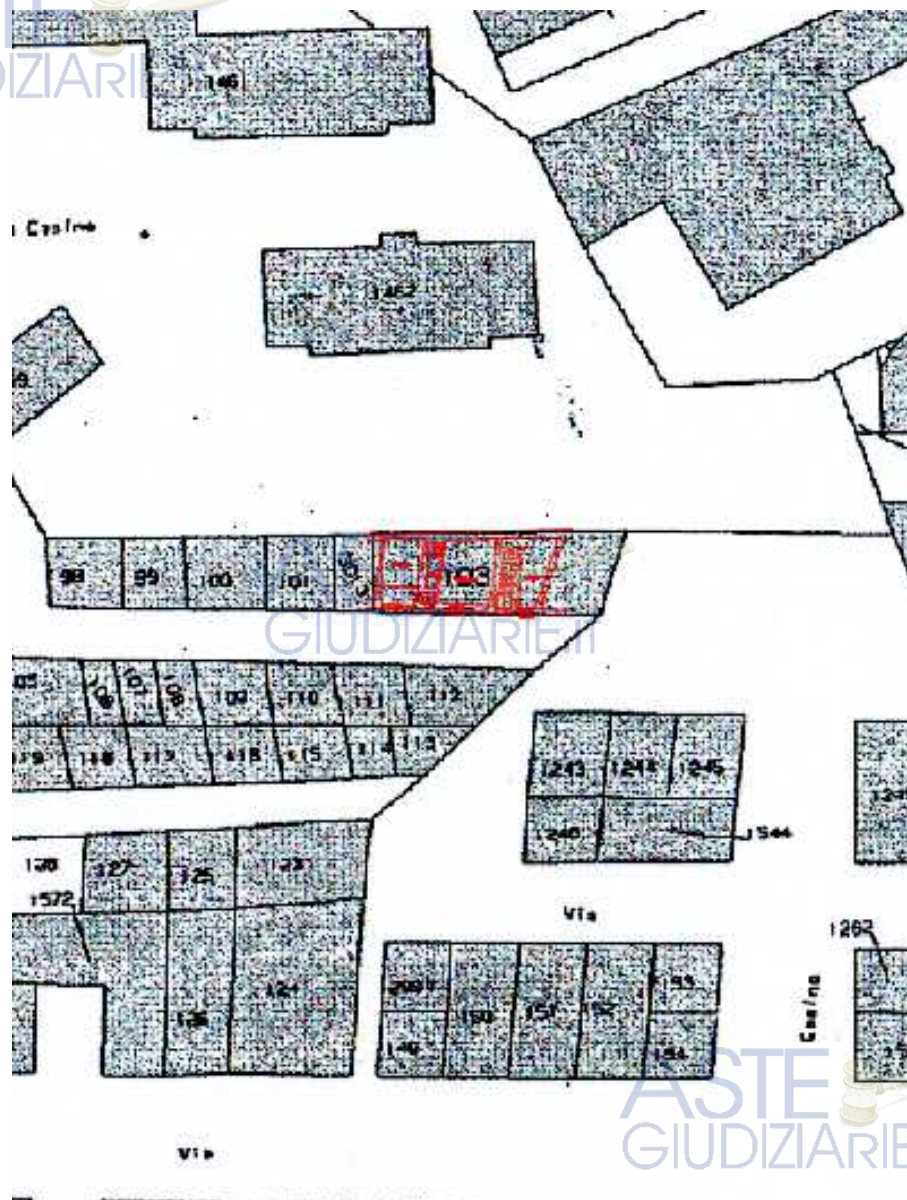
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo si riscontra solo una difformità formale riguardante l'identificazione catastale del subalterno; l'immobile risulta variato nel subalterno 7 al posto del subalterno 6 (soppresso) in data 28/10/2008 per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni. Poiché tale



difformità non pregiudica la titolarità del bene a favore degli esecutati né l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, il Sottoscritto ha proceduto regolarmente con le operazioni di perizia e di stima.

Premesso che il bene oggetto di pignoramento, fa parte di un più ampio fabbricato (Fig.1), censito alla p.lla 103, al fine dell'esatta individuazione dello stesso si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (Fig.2).

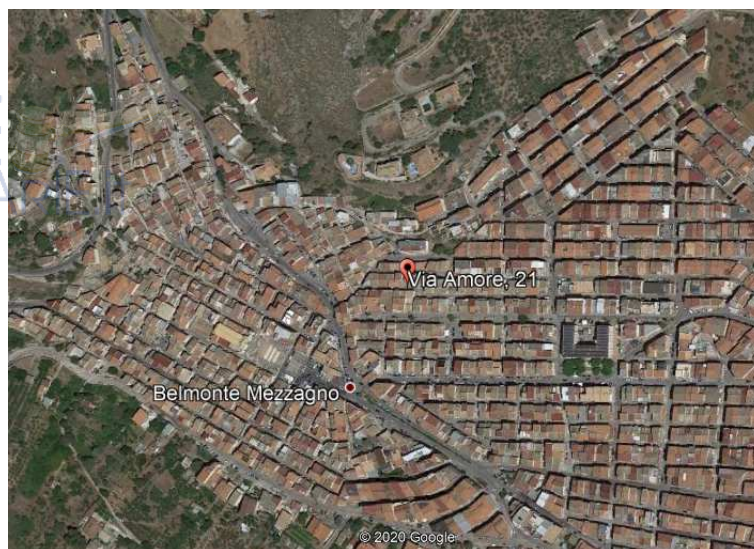


*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento*

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

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta composto da un'unità immobiliare indipendente, destinata a residenza, e sita in Via Amore n° 21, in un contesto urbano abbastanza centrale a poche centinaia di metri dal Municipio, da un complesso scolastico e dalla Chiesa Madre (Fig.3).



*Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth
Individuazione dell'immobile*

Trattasi di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra oltre piano a mansarda, contiguo per due lati ad altri fabbricati e prospiciente su Via Amore e su Via delle Rose (Fig.4,5).



*Fig.4 - Immagine acquisita da Google Earth
Individuazione dell'immobile*

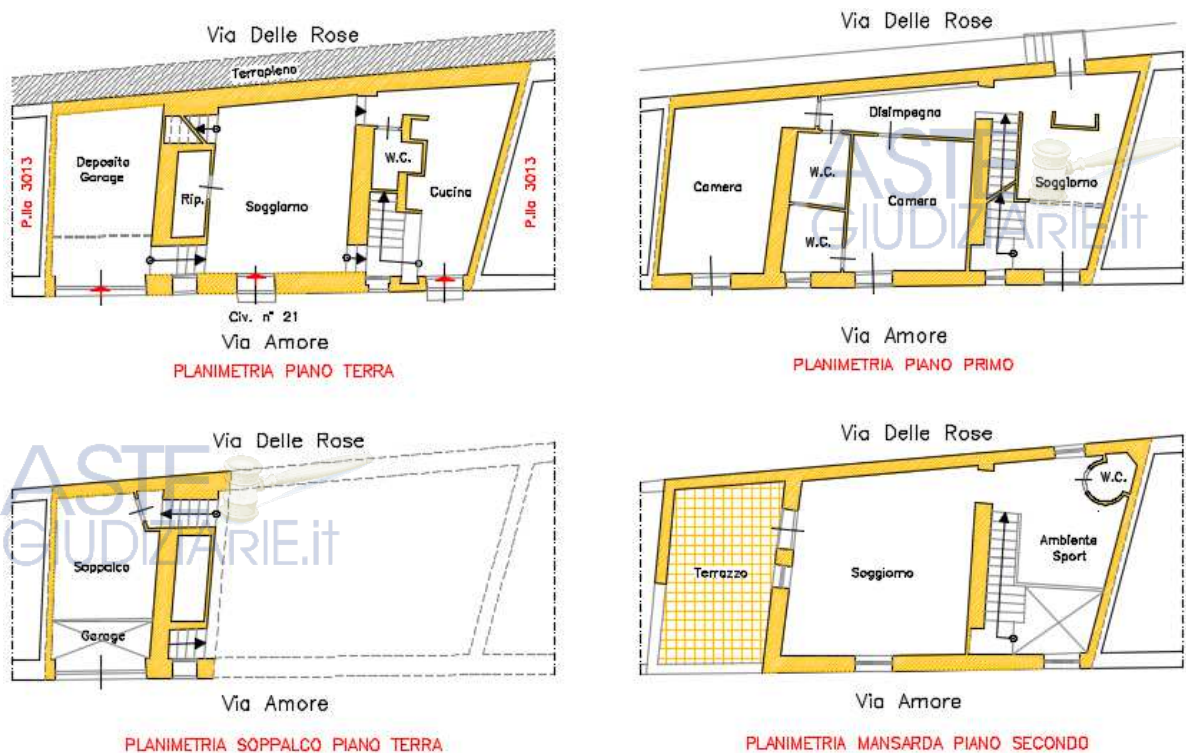


Fig.5 – Planimetrie dell'immobile

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Sulla scorta di quanto accertato si definisce dunque il lotto di vendita come unica unità residenziale, ubicata al piano terra primo e secondo (mansarda), di un unico fabbricato con accessi principali su Via Amore (Foto1, 2), e da un accesso secondario dalla retrostante Via delle Rose senza numero civico. (Foto3, 4).



Foto 1 – Via Amore



Foto 2 – Via Amore

Dato il dislivello fra le predette vie, l'accesso da Via delle Rose avviene al piano primo della costruzione, essendo il piano terra parzialmente interrato sul lato della sopracitata strada.



Foto 3 – Via Delle Rose



Foto 4 – Via Delle Rose



Su via Amore risultano presenti tre aperture che consentono l'accesso al piano terra, due di essi, consistenti in infissi porta, corrispondono ad ambienti residenziali ovvero a un ambiente di soggiorno e all'ambiente cucina (Foto 5), mentre una terza apertura, dotata di saracinesca, è afferente a un locale adibito a locale deposito / garage (Foto 6). Quest'ultimo risulta altresì collegato all'interno con l'ambiente di soggiorno (Foto 7), nonché dotato di soppalco a giorno, delimitato da parapetto con ringhiera, anch'esso accessibile tramite una scaletta interna dal medesimo ambiente di soggiorno (Foto 8, 9).



Foto 5 – Accessi all'ambiente soggiorno e all'ambiente cucina da Via Amore



Foto 6 – Accesso da Via Amore- saracinesca dell'ambiente adibito a deposito /garage





Foto 7 – Collegamento interno tra il soggiorno e il locale deposito / garage



Foto 8 – Soppalco del locale deposito/garage

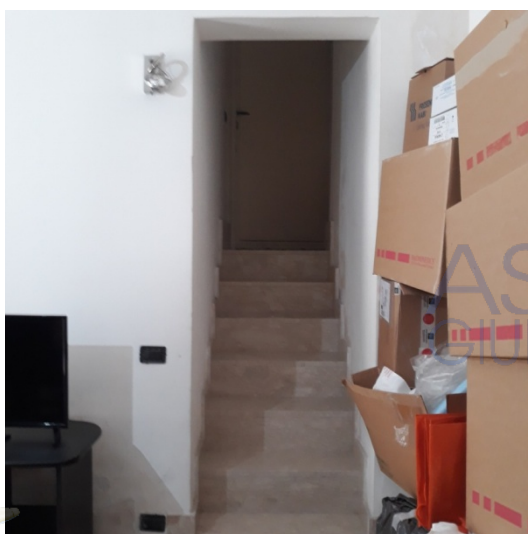


Foto 9 – Collegamento interno tra il soggiorno e il soppalco del locale adibito a deposito/garage



Come rappresentato nelle planimetria di rilievo relative al piano terra (Fig. 6,7), i due ambienti principali di soggiorno (Foto 10,11), e di cucina (Foto 12), risultano collegati tramite due disimpegni, attraverso i quali è possibile accedere da un lato alla scala interna di collegamento verticale al piano superiore (Foto 13,14), dall'altro a un servizio igienico dotato di aerazione forzata (Foto 15,16).

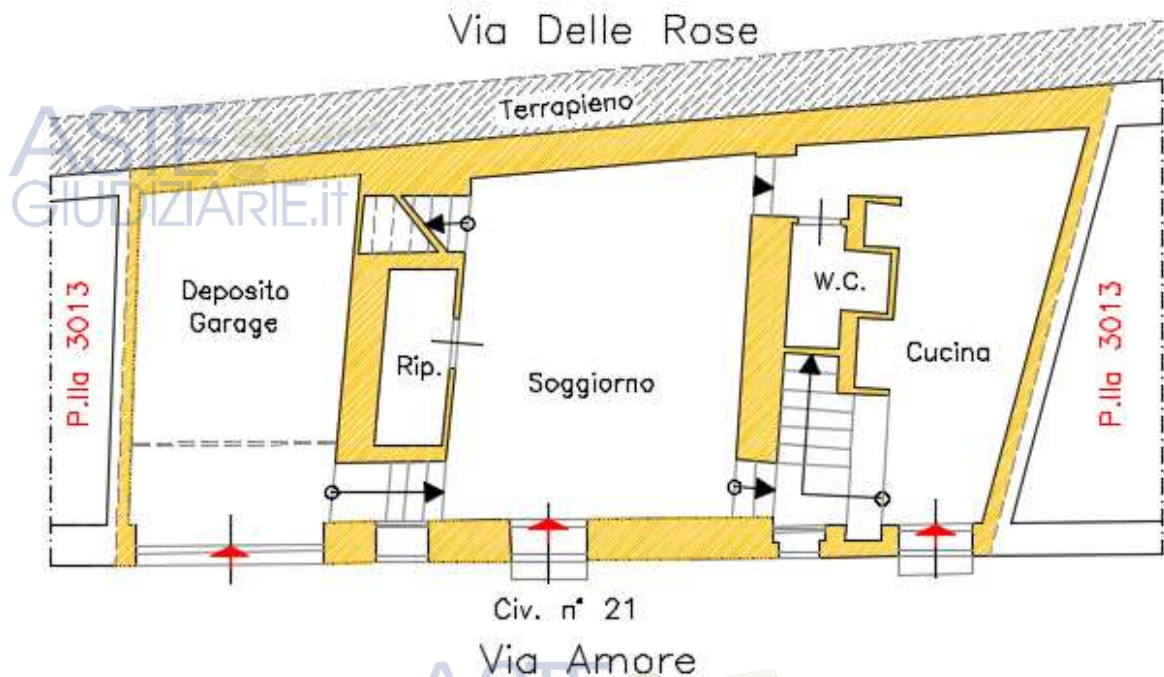


Fig.6 - Planimetria piano terra

L'ambiente di soggiorno risulta inoltre collegato, tramite vano porta, ad un piccolo ambiente destinato a ripostiglio.

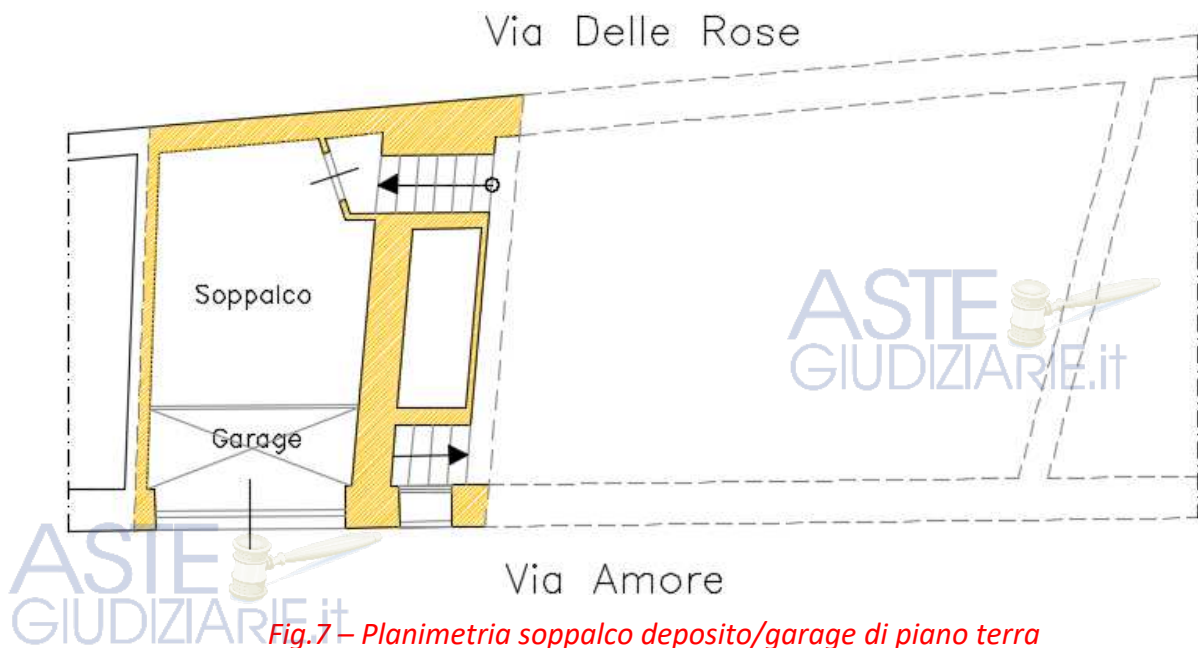


Fig.7 - Planimetria soppalco deposito/garage di piano terra

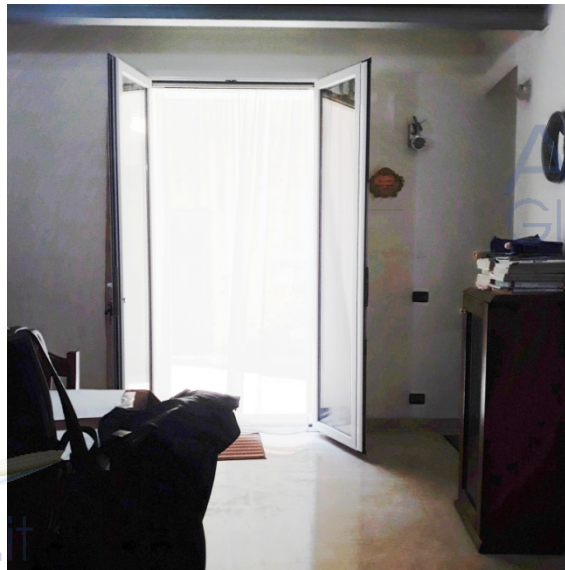


Foto 10 – piano T – Soggiorno



Foto 11 – piano T – Soggiorno

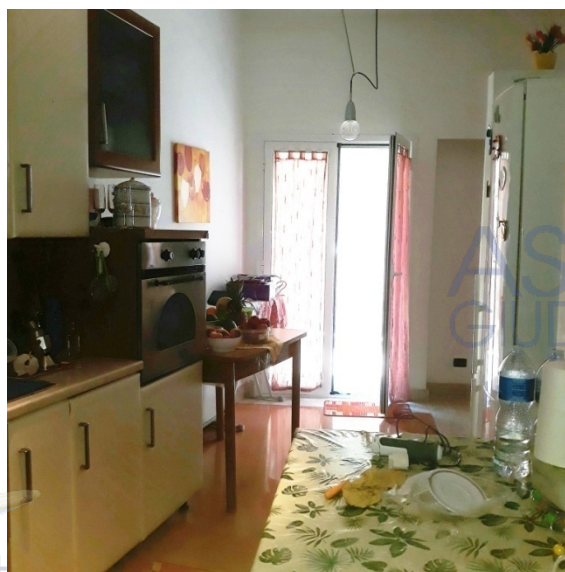


Foto 12 – piano T – Cucina





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 13 – piano T – Disimpegno tra Cucina e Soggiorno con accesso alla scala interna



Foto 14 – piano T – Scala interna



ASTE
GIUDIZIARIE.it

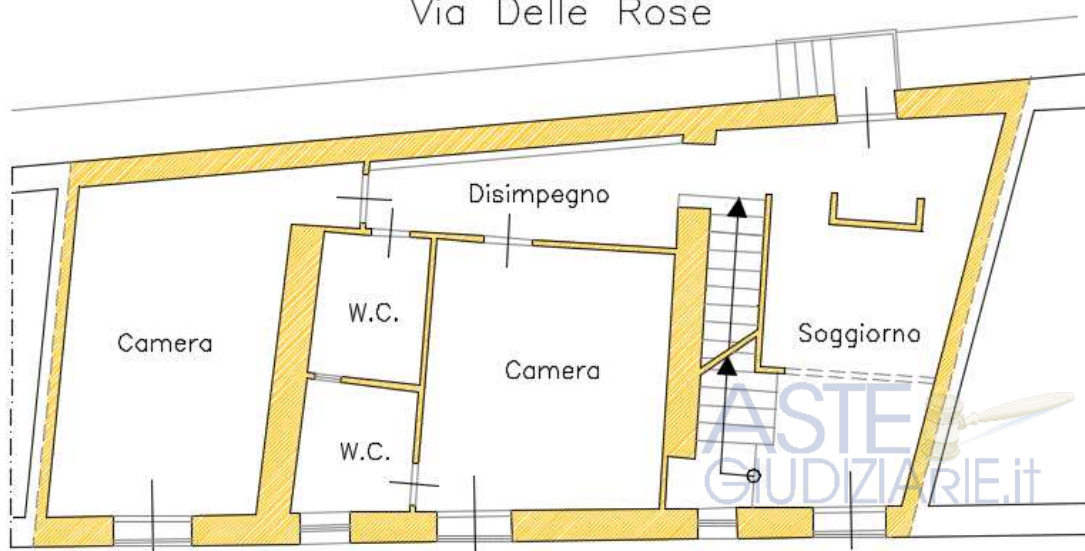
Foto 15 – piano T – Disimpegno tra Cucina e Soggiorno con accesso al servizio igienico





Foto 16 – piano T – Servizio igienico

Il piano primo (Fig. 8), accessibile dalla sopracitata scala ad unica rampa, rifinita in marmo botticino, risulta costituito da due camere da letto (Foto 17,18), una delle quali dotata di bagno (Foto 19), un servizio igienico (Foto 20) e un ambiente di soggiorno a doppia altezza (Foto 21, 22, 23) nel quale risulta ubicata la scala interna che conduce al piano secondo (Foto 24).



Via Amore

Fig.8 – Planimetria Piano 1°





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 17 – Piano 1° – Camera da letto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 18 – Piano 1° – Camera da letto con bagno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 19 – Piano 1° - Servizio igienico
annesso alla camera da letto



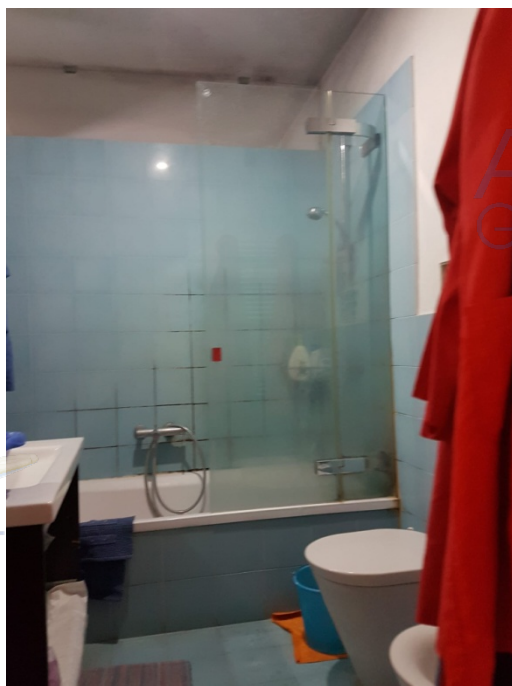


Foto 20 – Piano 1° - Servizio igienico comune

Le camere da letto e il soggiorno risultano dotati di balconcini a petto con infissi porta in alluminio anodizzato di colore bianco; il servizio igienico afferente ad una delle camere da letto risulta dotato di infisso finestra mentre l'altro servizio igienico, non fornito di aerazione forzata, presenta tuttavia una finestrella di tipo a vasistas in comunicazione con l'altro servizio igienico.



Foto 21 – Piano 1° - Soggiorno a doppia altezza





Foto 22 – Piano 1° - Soggiorno a doppia altezza

Gli ambienti risultano disimpegnati da un corridoio nel quale risulta altresì allocato un infisso porta prospiciente Via delle Rose (Foto 25). Data la differenza di quota con il piano stradale l'uscita verso la sopracitata strada è consentita attraverso una piccola rampa di scale con pianerottolo ubicata sul marciapiede (Foto 26).



Foto 23 – Piano 1° - Soggiorno a doppia altezza



Foto 24– Scala di collegamento con il Piano 2°





Foto 25 – Piano 1° - Disimpegno



Foto 26 – Piano 1° - Via Delle Rose

Il piano secondo (Fig. 9), caratterizzato da soffitto inclinato e pertanto riconducibile a mansarda, risulta composto da un ambiente dotato di balaustra in vetro, aggettante sul soggiorno a doppia altezza di piano primo e destinato ad ambiente sport (Foto 27), da un servizio igienico definito da un tramezzo a sezione circolare (Foto 28) sprovvisto però di infisso esterno e di areazione forzata e da un ampio ambiente di soggiorno (Foto 29, 30,31); quest'ultimo ambiente risulta dotato di infissi finestra tipo oblò su via Amore e di infisso porta e infisso finestra afferenti a un terrazzo ubicato al piano e prospiciente su via Amore (Foto 32,33,34).





Fig.9 – Planimetria Mansarda Piano 2°



Foto 27 – Piano 2° - Ambiente sport



Foto 28 – Piano 2° - Servizio Igienico



Foto 29 – Piano 2° - Soggiorno



Foto 30 – Piano 2° - Soggiorno



Foto 31 – Piano 2° - Soggiorno





Foto 32 – Piano 2° - Terrazzo



Foto 33 – Piano 2° - Terrazzo

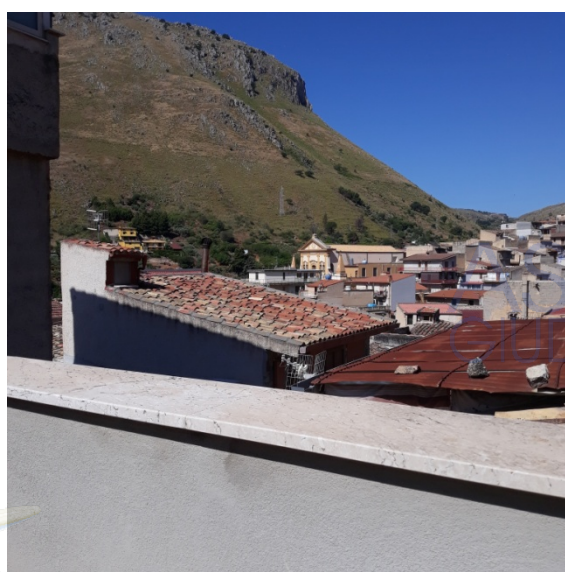


Foto 34 – Piano 2° - Terrazzo



La costruzione, realizzata presumibilmente in epoca antecedente al 1960, ed oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, presenta struttura principale in muratura portante con solai latero-cementizi.

La copertura è in parte inclinata ad unica falda ed in parte a terrazza.

I muri interni sono rifiniti con intonaco a gesso mentre il paramento murario esterno è in intonaco tipo Li Vigni di colore verde nella facciata su via Amore e di colore grigio nella facciata su Via Delle Rose. Le scale in cemento armato di collegamento verticale tra i piani, sono rivestite in marmo tipo botticino; le pavimentazioni risultano rivestite in parte in ceramica ed in parte in parquet di legno; le pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico a norma, di impianto idrico, di riscaldamento con piastre radianti e di allarme anti- intrusione.

Risulta allacciato alle reti idriche e fognarie comunali.

Tenuto conto della recente ristrutturazione, lo stato di manutenzione è buono.

Tutti gli ambienti risultano aero-illuminati ad eccezione del ripostiglio e servizio igienico di piano terra, di uno dei due servizi igienici di piano primo e del servizio igienico di piano secondo.

.....

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.10,11,12,13):

DATI METRICI PIANO TERRA

- L'altezza utile del piano terra è pari a m 3,20 circa, mentre il locale deposito/garage presenta in parte altezza utile pari a m 4,30 ed in parte pari a m 2,00 per un'altezza media pari a m 2,75; il soppalco a giorno, in esso ubicato presenta altezza utile pari a circa m 2,10;
- La superficie utile del piano terra è pari a mq 69,80 mentre la superficie non residenziale costituita dal soppalco a giorno del locale deposito/garage è pari a mq 13,33.



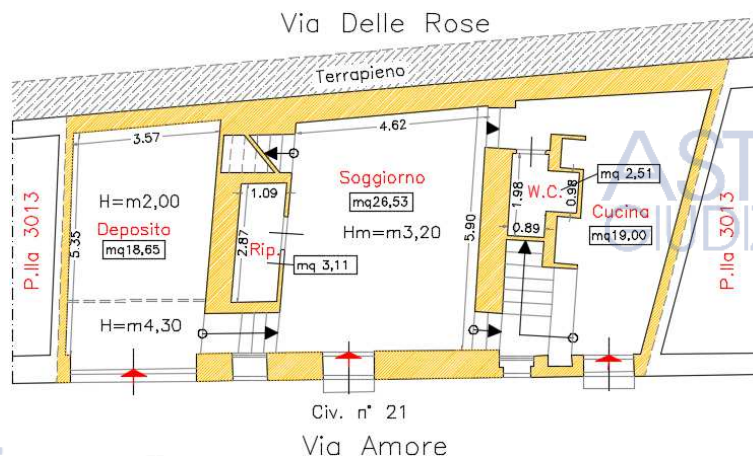


Fig.10 – Planimetria quotata Piano Terra

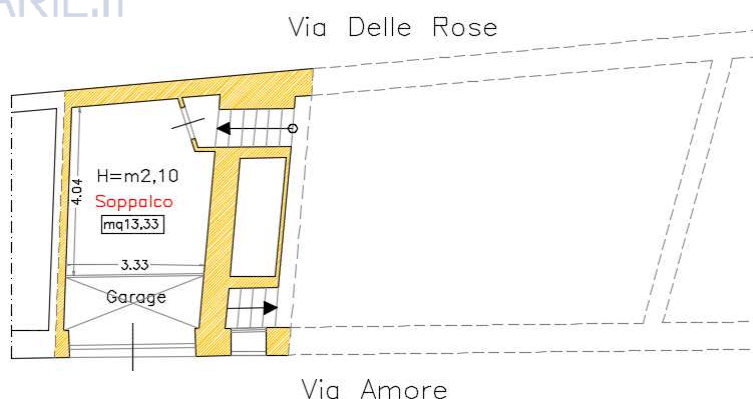


Fig.11 – Planimetria quotata Soppalco Piano Terra

DATI METRICI PIANO 1°

- L'altezza utile del piano terra è pari a m 2,70 circa, ad eccezione di una porzione dell'ambiente di soggiorno a doppia altezza che presenta un'altezza media utile pari a circa m 4,55;
- La superficie utile del piano primo è pari a mq 75,96.

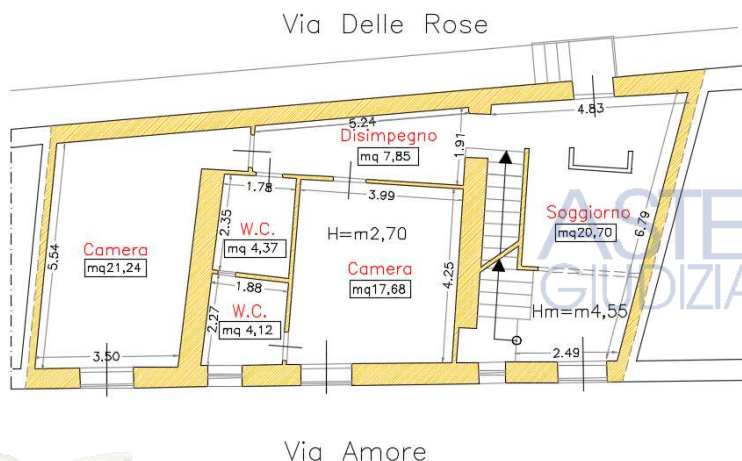


Fig.12 – Planimetria quotata Piano 1°

DATI METRICI PIANO 2° (Mansarda)

- L'altezza media utile del piano 2° a mansarda è pari a m 2,00 circa;
- La superficie utile del piano 2° è pari a mq 51,65 mentre la superficie non residenziale costituita dal terrazzo è pari a mq 21,03.



Fig.13 – Planimetria quotata Piano 1°

Riepilogando, la **superficie utile complessiva** dell'immobile è pari a **mq 197,41**, la **superficie accessoria** (soppalco) è pari a **mq 13,33**, la **superficie non residenziale** (terrazzo) è pari a **mq 21,03**.

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

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

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

con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (Fig.14), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri piano terra: mq 100,37
- Superficie pertinenze accessorie piano terra (deposito / garage/ soppalco) : mq $(13,33 \times 50/100)$: mq 6,66
- Superficie al lordo dei muri piano primo : mq 105,96
- Superficie al lordo dei muri piano secondo (mansarda) : mq 67,42
- Superficie pertinenze di ornamento piano secondo mansarda (terrazzo) : mq $21,03 \times 30/100$: mq 6,31
- **Superficie commerciale** : mq $(100,37+6,66+105,96+67,42+6,31)$: **mq 286,72.**

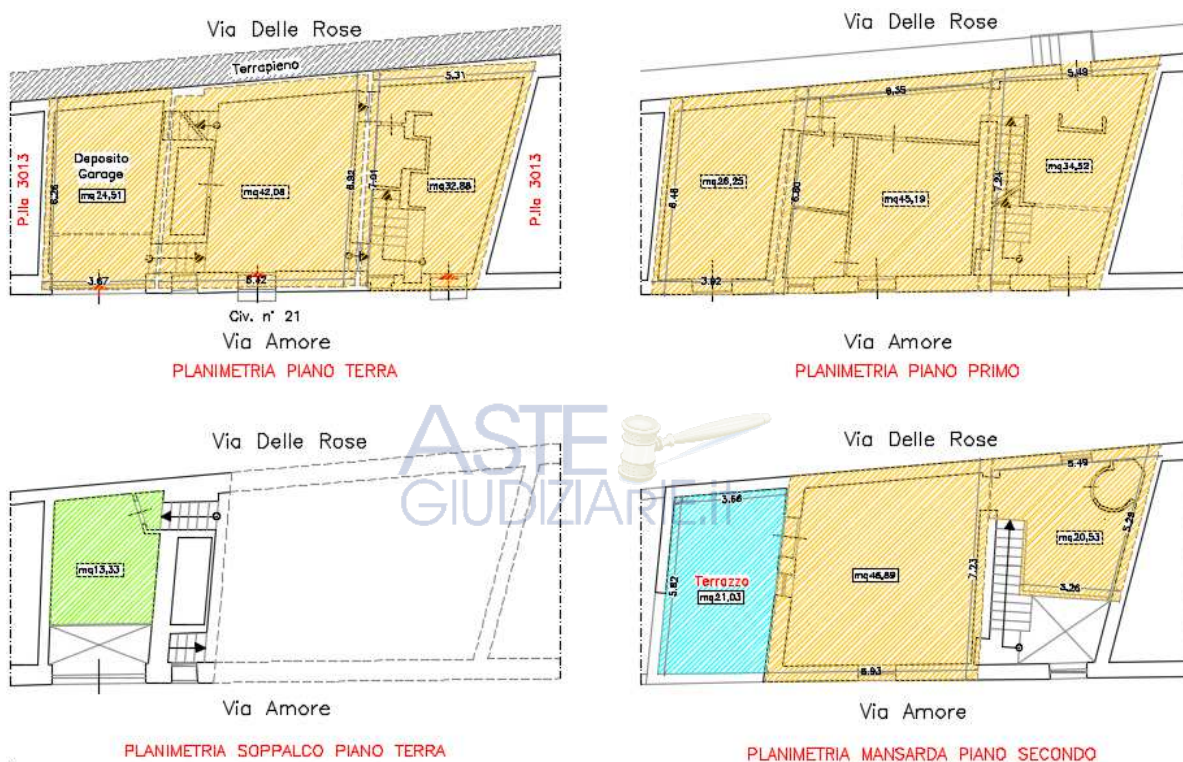


Fig.14– Planimetrie dell'Immobile quotate- Calcolo della superficie commerciale

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; il costo da sostenere per l'acquisizione del sopracitato attestato, necessario ai fini della vendita, ammonta ad **€ 250,00**. Tale importo verrà decurtato dal valore di stima.

Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

Come accennato in precedenza e precisamente in risposta al quesito n°1, l'immobile indicato nell'atto di pignoramento al Fg. 9 p.lla 103 subalterno 6, risulta variato dal 28/10/2008 nel subalterno 7 per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni.

A sua volta il subalterno 6 derivava dalla Fusione - Diversa distribuzione degli spazi interni degli immobili censiti al Fg.9 p.lla 103 subalterni 3, 4 e 5.

Per quanto concerne dunque l'immobile in oggetto, censito al Fg. 9, p.lla 103 sub 7, in base alla visura storica in riferimento al ventennio, si evince che:

- Dal **30/06/1987** (impianto meccanografico) al **25/02/2000**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.lla 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano in testa in piena proprietà a **OMISSIS**
- Dal **25/02/2000** all' **11/11/2005**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.lla 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano in Voltura in piena proprietà a **OMISSIS** per Denuncia nei passaggi di causa di morte in atti – Successione di **OMISSIS** (n. 18912.1/2005);
- In data **11/11/2005**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.lla 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano soppressi per costituzione dell'immobile censito al **Fg.9 p.lla 103 subalterno 6**, per Variazione p.llo n. PA0308375, Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Dall' **11/11/2005** al **12/04/2006** il predetto **subalterno 6** risulta ancora in testa in piena proprietà a **OMISSIS**;
- Dal **12/04/2006** al **28/10/2008** l'immobile censito al **Fg.9 p.lla 103 subalterno 6** risulta in Voltura a **OMISSIS e OMISSIS** per ½ ciascuno per Compravendita, Rep. N° 12128, Rogante Sparti Giangaspere;
- In data **28/10/2008**, l'immobile censito al **Fg.9 p.lla 103 subalterno 6** risulta soppresso per costituzione dell'immobile censito al **Fg.9 p.lla 103 subalterno 7** per Variazione p.llo n. PA0489836, Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Dal **28/10/2008** ad Oggi, l'immobile censito al **Fg.9 p.lla 103 subalterno 7** risulta in testa per ½ ciascuno a **OMISSIS e OMISSIS**.

In base alla ricostruzione catastale, non si riscontrano difformità.

Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione della prima con i grafici di rilievo effettuato in sede di sopralluogo



non sono state rilevate difformità (Fig.15)

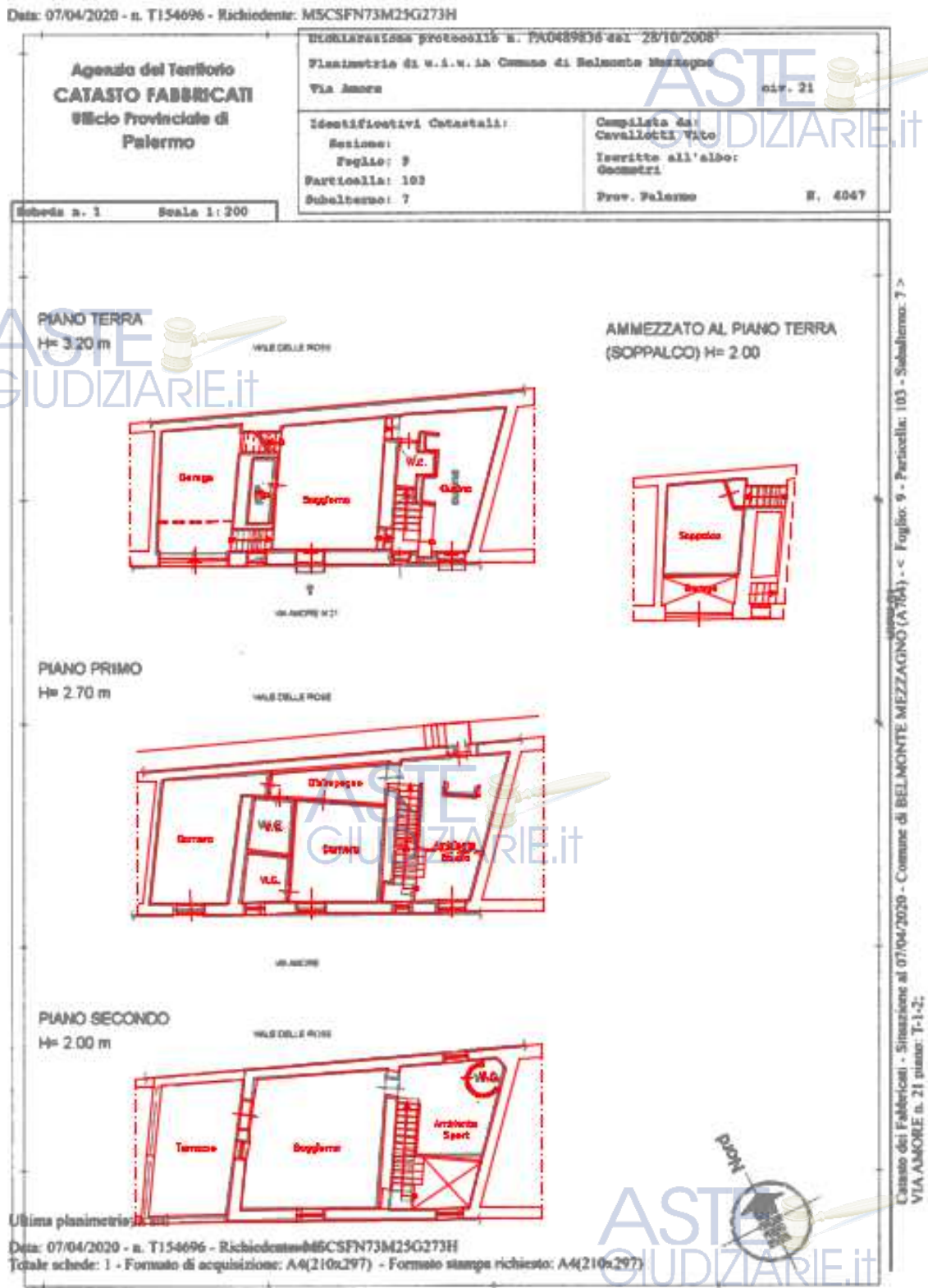


Fig. 15- Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale

Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena Proprietà di casa indipendente, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno, via Amore n°21, piano terra, primo e secondo (mansarda), annotata in catasto fabbricati al Fg.9, p.lla 103, sub 7. Presenta superficie utile pari a mq 197,41, superficie accessoria pari a mq. 13,33 e superficie scoperta pari a mq. 21,03. Superficie commerciale pari a mq 286,72.

– **DESCRIZIONE** : l'immobile risulta costituito da indipendente unità residenziale, ubicata tra via Amore e via delle Rose e contigua ad altri fabbricati; consiste in tre elevazioni fuori terra collegate da scala interna:

- il piano terra, con accessi da via Amore, risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e un locale adibito a deposito/garage; la superficie calpestabile è pari a mq 69,80; è inoltre presente un soppalco accessorio realizzato a giorno sul locale deposito/garage di superficie pari a mq. 13,33;
- il piano primo presenta due camere da letto, due servizi igienici e un ambiente di soggiorno a doppia altezza; le camere e il soggiorno sono dotate di balconcini a petto; la superficie calpestabile è pari a mq 75,96;
- il piano secondo, con soffitto inclinato (mansarda) si articola in due ambienti un servizio igienico e un terrazzo; la superficie calpestabile è pari a mq 51,65; la superficie scoperta (terrazzo) è pari a mq. 21,03;
- la Superficie Commerciale pari a mq 286,72.

– **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 9, p.lla 103 sub. 7, Via Amore n°21, piano T-1°-2°, Cat. A/4, Cl.5, Cons. 11 vani, Rendita Euro 232,92.

– **CONFINI** : confina a nord con Via delle Rose, a Sud con Via Amore, a est con immobile censito alla p.lla 103, a ovest con immobile censito alla p.lla 3013;

– **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

– **CONFORMITA' URBANISTICA**: il bene risulta realizzato in data antecedente al 1967 in assenza di delimitazione comunale del centro urbano pertanto non suscettibile di rilascio di concessione edilizia e non risulta dotato di Certificato di Abitabilità;



tuttavia, avendo subito interventi di ristrutturazione nell'anno 2006, in assenza di adeguati titoli abitativi, occorre provvedere alla regolarizzazione delle difformità, il cui costo complessivo risulta detratto dal valore di stima;

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** ricade in Zona Territoriale Omogenea B2, per la quale sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione con relative prescrizioni;
- **STATO DI CONSERVAZIONE :** lo stato di conservazione è buono; l'immobile è stato del tutto ristrutturato nell'anno 2006;
- **IMPIANTI TECNOLOGICI :** risulta provvisto di impianti idrico e fognario e di riscaldamento con caldaia e radiatori nonché di impianto di climatizzazione e di allarme; l'impianto elettrico risulta conforme alle norme vigenti;
- **PREZZO BASE euro 146.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base ai titoli di proprietà acquisiti, riguardanti il ventennio e procedendo a ritroso si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, il bene risulta di proprietà degli esecutati per ½ ciascuno per averlo acquistato da **OMISSIS** in data 12/04/2006 a rogito del Notaio Giangaspere Sparti di Palermo rep. 12128 racc. 4491 registrato in data 08/05/2006 al n. 2388 e trascritto a Palermo il 09/05/2006 ai nn. 29062/14635;
- Il bene perveniva a **OMISSIS** per eredità legittima in morte di **OMISSIS** giusta Denuncia di Successione n° 7 Vol. 1036 del 09/08/2005 relativa ai piani terra e primo e Denuncia di Successione n° 47 Vol. 1037 del 10/11/2005 relativa al piano secondo.

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

In riferimento all'accertamento dell'epoca di costruzione del fabbricato si rileva che, come riportato nell'atto di compravendita a favore degli esecutati, il bene perveniva alla venditrice per Successione alla madre, alla quale, a sua volta perveniva per di Atto di Donazione del 28/02/1938 e per atto d'acquisto del 10/06/1949; pertanto l'immobile era già esistente nel 1949. Del resto, anche dalle informazioni trasmesse dall'Ufficio Tecnico di Belmonte Mezzagno (*All. B*), l'immobile si suppone risalente al 1960, e poiché la delimitazione del centro urbano avviene solo su Delibera Comunale del 21 Febbraio 1976 (*All. B*), l'immobile non risulta suscettibile né provvisto di Concessione Edilizia/Permesso di Costruire. Allo stato attuale, seppure oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, l'immobile non risulta provvisto di Certificato di Abitabilità.

In base alla parziale documentazione fornita dagli esecutati, del tutto corrispondente alla documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico di Belmonte Mezzagno, risulta che in data 09/10/2006, per l'immobile in oggetto, a nome di **OMISSIS**, parte esecutata, veniva protocollata al n° 11114, Comunicazione opere interne ai sensi dell'Art. 26 della L.47/85 e ai sensi dell'Art.9 della L.R. 37/85 (*All. B*)

In esame alla relazione tecnica asseverata della sopracitata Comunicazione opere interne (*All.B*) gli interventi da effettuare venivano così descritti:

- Sostituzione di pareti divisorie interne o parti di esse;
- Sostituzione di due solai interni;
- Sostituzione di due corpi scala interni;
- Bonifica igrometrica delle murature e dei vespai di fondazione;
- Sostituzione delle pavimentazioni, degli intonaci, dei rivestimenti delle pareti dei servizi, nonché la sostituzione dei sanitari e delle porte interne;
- Integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento dei reflui, di distribuzione dei gas, elettrici e telefonici.

Rinviando ulteriori chiarimenti relativi agli interventi sulle strutture, agli elaborati di calcolo depositati presso gli uffici del Genio Civile, veniva asseverato che le opere rispondevano pienamente alle caratteristiche e alle casistiche del citato art.9 della L.R. 37/85, ovvero che le opere:



- non comportavano modifiche alla sagoma della costruzione né dei fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze;
- non costituivano aumento di superficie utile né del numero di unità immobiliari;
- non recavano pregiudizio alla statica dell'edificio;
- rispettavano le vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Si segnala che presso l'Ufficio Tecnico di Belmonte Mezzagno, contrariamente a quanto riportato in allegato all'Istanza di Comunicazione Opere Interne, non è stato reperita copia del deposito dei calcoli strutturali che tuttavia, su richiesta del Sottoscritto è stata rilasciata direttamente dall'Ufficio del Genio Civile (All. B).

Non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico di Belmonte Mezzagno il fine lavori, né certificato di abitabilità, tuttavia risulta aggiornata al catasto la planimetria con l'attuale stato dei luoghi. Al fine di accertare se detta Comunicazione di opere interne garantisca la conformità urbanistica dell'immobile, si è fatto ricorso alla planimetria catastale precedente a quella attuale e relativa all'anno 2005 (Fig.16); trattasi della planimetria catastale del subalterno 6, ovvero alla planimetria dell'immobile oggetto d'acquisto da parte degli esecutati e antecedente agli interventi di ristrutturazione (All.B).

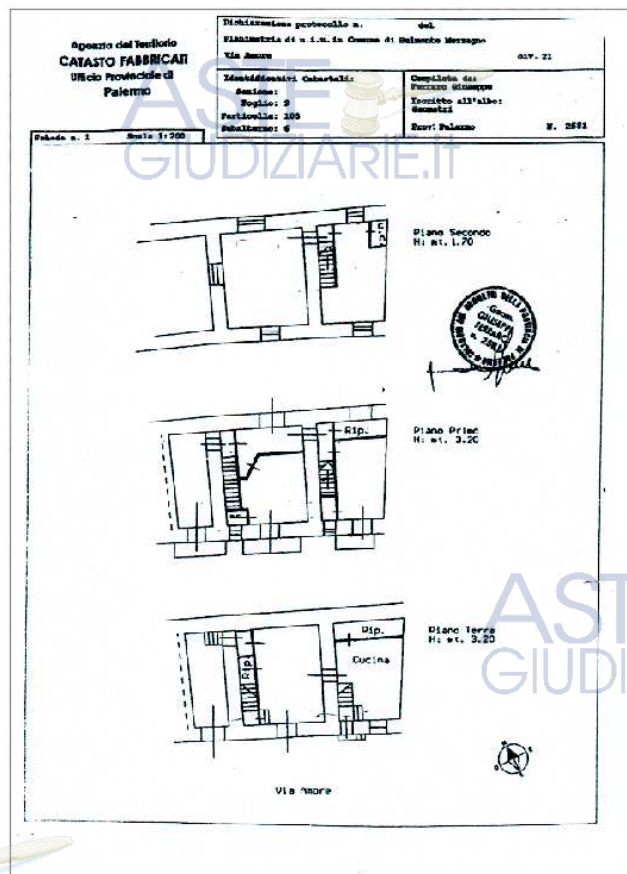


Fig. 16 - Planimetria catastale dell'immobile nel 2005 – Sub 6

Poiché la sopracitata planimetria catastale non risulta sovrapponibile per evidenti errori di rappresentazione grafica, soprattutto di carattere dimensionale, ma tuttavia eloquente circa la distribuzione interna e l'ubicazione degli infissi esterni, si è ritenuto procedere all'elaborazione grafica del presunto stato originario, risalente, si intende all'anno 2005 (Fig.17).

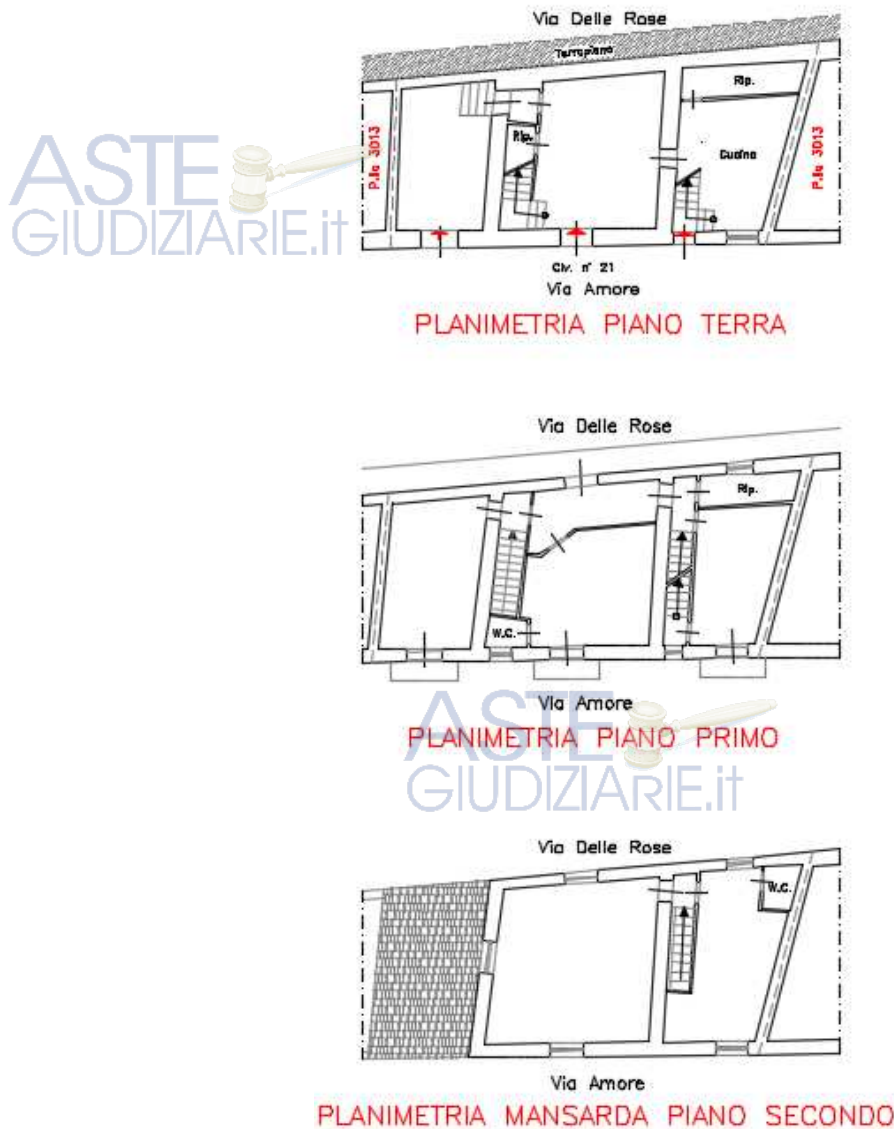


Fig. 17- Elaborazione grafica del presunto stato originario

Premesso che non risulta presente il soppalco sull'ambiente di piano terra adibito a deposito/garage, procedendo con il confronto tra le planimetrie di rilievo dello stato attuale e le planimetrie elaborate sulla scorta della planimetria catastale precedente a quella attuale (sub.6) e tenuto conto delle tipologie di intervento asseverate nella Comunicazione di opere interne inoltrata presso l'Ufficio Tecnico di Belmonte Mezzagno, così come rappresentate nei grafici allegati al Deposito dei calcoli strutturali presso gli

Uffici del Genio Civile di Palermo (Fig.18), si rilevano le seguenti difformità:



*Fig. 18 – Grafici allegati al Deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile
Rappresentazione dello stato originario*

Difformità rilevate al piano terra (Fig.19, 20):

- Realizzazione di soppalco nell'ambiente adibito a deposito/garage
- Modifiche ai prospetti tramite i seguenti interventi:
 - ampliamento dell'infilso esterno dell'ambiente adibito a deposito/garage
 - realizzazione di nuovo infisso esterno sul disimpegno tra locale deposito e ambiente di soggiorno
 - trasformazione di infisso porta in infisso finestra nel disimpegno tra soggiorno e cucina
 - trasformazione di infisso finestra in infisso porta nell'ambiente cucina.
- Nuove aperture nella muratura portante;
- Abolizione di una scala interna

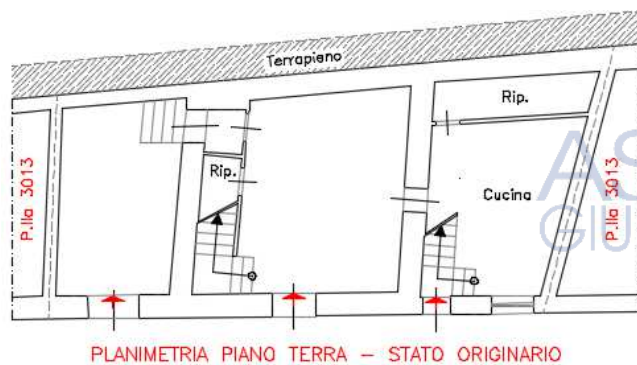


Fig. 19 - Confronto tra il presunto stato originario e lo stato attuale del piano terra

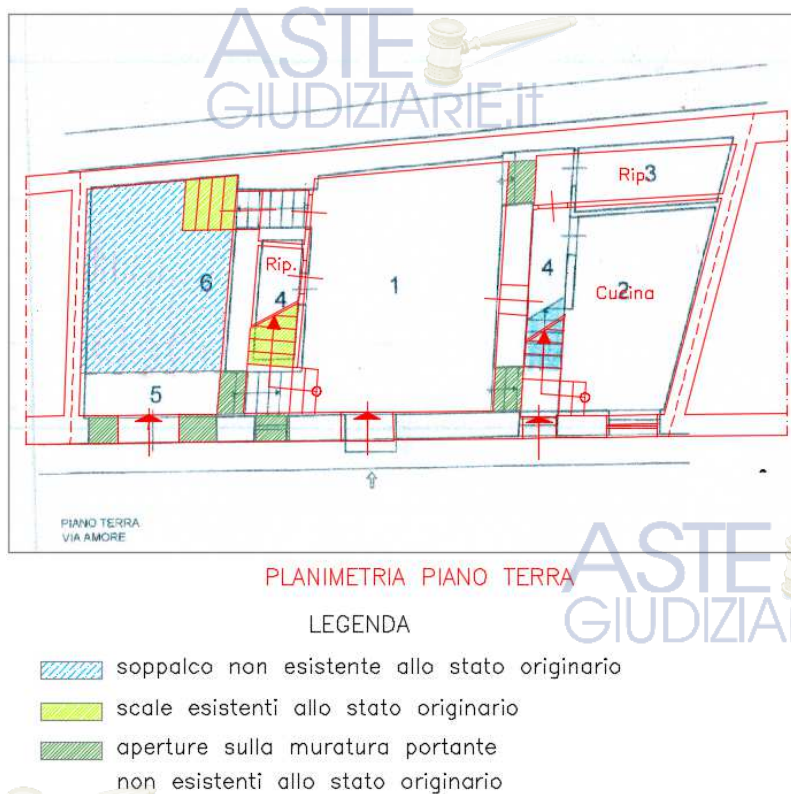
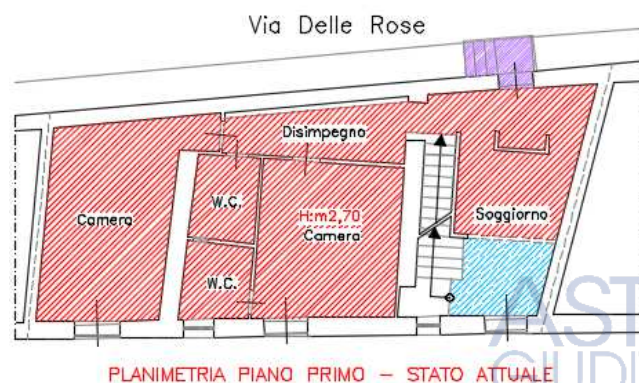
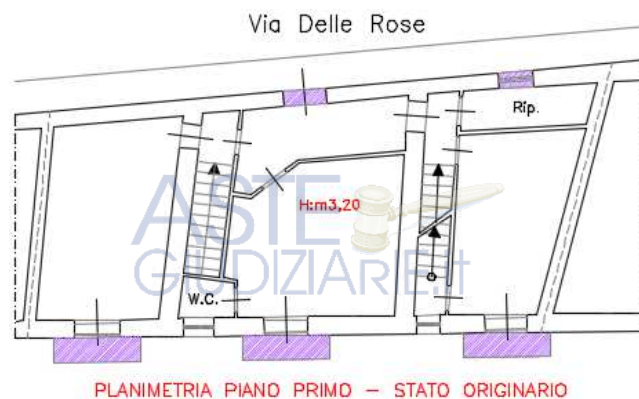


Fig. 20 - Sovrapposizione della presunta planimetria dello stato originario con il grafico allegato al Deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile

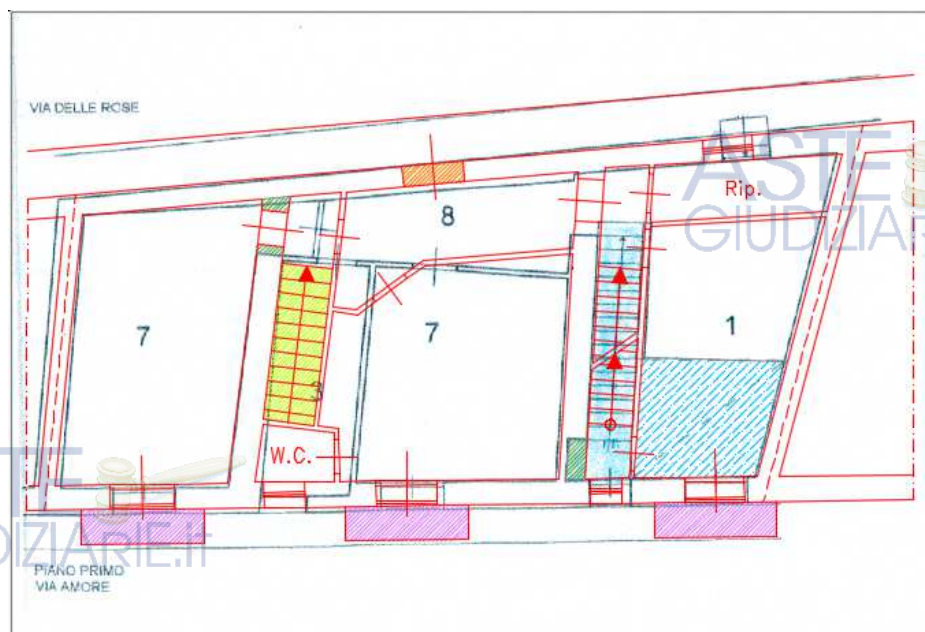
Difformità rilevate al piano primo (Fig.21,22):

- Modifiche ai prospetti tramite i seguenti interventi:
 - trasformazione dei balconi in balconcini a petto
 - abolizione di un infisso porta su Via delle Rose
 - trasformazione di un infisso finestra in infisso porta su Via delle Rose
- Modifica della quota interna di altezza utile, da m 3,20 originali a m 2,70 attuali; la suddetta modifica, derivante dalla realizzazione ad una quota più bassa del solaio del piano superiore, ha consentito, pur mantenendo la volumetria originaria dell'immobile, di modificare la quota interna del piano mansarda che da un'altezza media pari m1,70 è passata ad un'altezza media pari a m2,00
- Realizzazione di un ambiente a doppia altezza (Soggiorno) tramite riduzione del solaio soprastante rispetto all'originario;
- Abolizione di una delle due scale interne preesistenti;



- LEGENDA
-  modifiche sulla quota di altezza utile
 -  realizzazione di ambiente a doppia altezza
 -  modifiche ai prospetti
- Scala 1:100

Fig. 21 - Confronto tra il presunto stato originario e lo stato attuale del piano primo



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

LEGENDA

-  doppia altezza non esistente allo stato originario
-  scale esistenti allo stato originario
-  aperture e/o ampliamenti sulla muratura portante non esistenti allo stato originario
-  balconi esistenti allo stato originario
-  infisso esterno esistente allo stato originario

Fig. 22 – Sovrapposizione della presunta planimetria dello stato originario con il grafico allegato al Deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile

Difficoltà rilevate al piano mansarda secondo (Fig.23,24):

- Modifiche ai prospetti tramite i seguenti interventi:
 - abolizione di un infisso finestra su Via delle Rose
 - abolizione di un infisso finestra su prospetto laterale con realizzazione di nuovo infisso finestra e nuovo infisso porta afferenti entrambi il terrazzo
- Modifica della quota interna di altezza media utile, da m 1,70 originali a m 2,00 attuali; la suddetta modifica, deriva dalla realizzazione ad una quota più bassa del solaio di calpestio, pur mantenendo la volumetria originaria dell'immobile
- Realizzazione di un ambiente a doppia altezza con affaccio sul soggiorno di piano primo, tramite riduzione planimetrica del solaio originario
- Realizzazione di un terrazzo derivante dall'abolizione del solaio di copertura a unica falda originariamente preesistente.

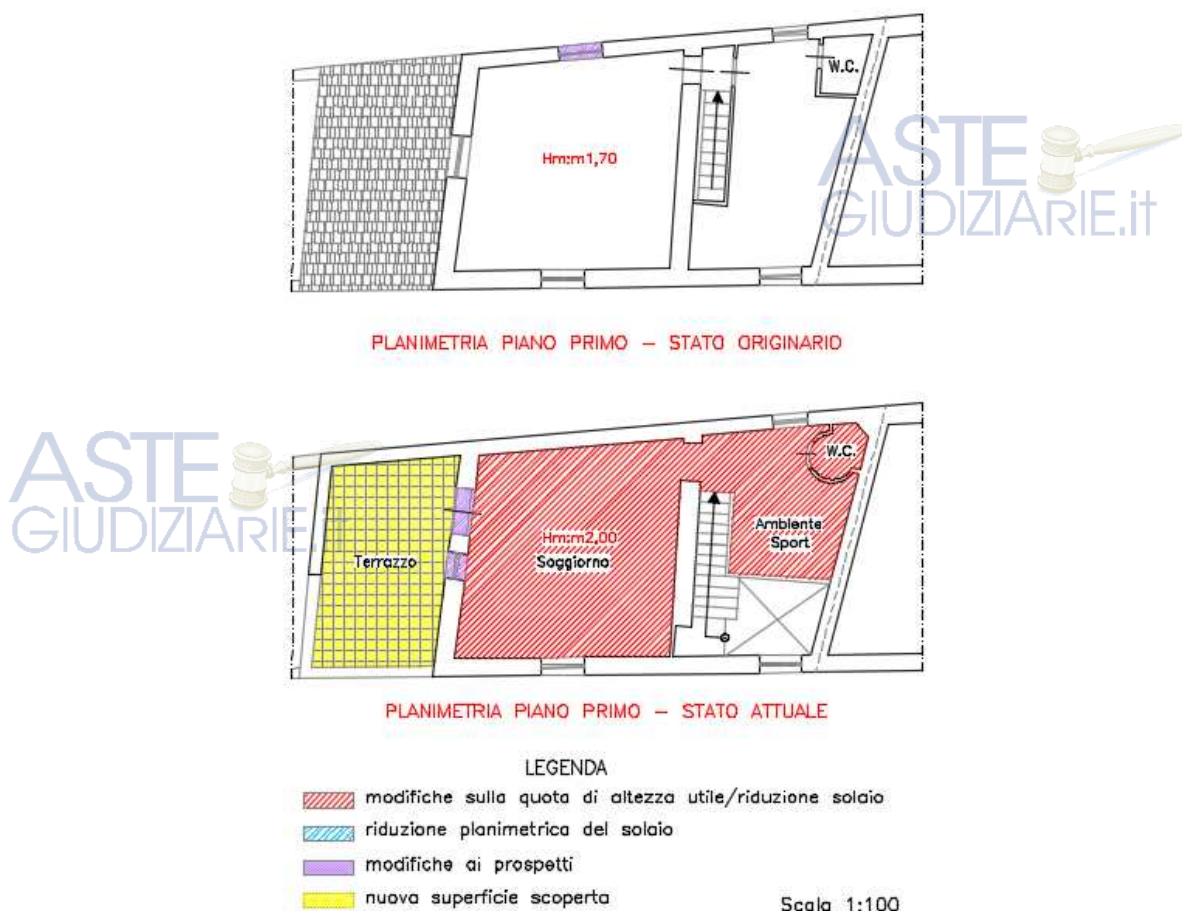


Fig. 23 - Confronto tra il presunto stato originario e lo stato attuale del piano primo



Fig. 24 - Sovrapposizione della presunta planimetria dello stato originario con il grafico allegato al Deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile

Sulla scorta di quanto accertato, si rileva che le opere compiute nel 2006, consistenti in modifiche ai prospetti, ampliamenti, ricostruzione dei solai a quote diverse con realizzazione di locale a doppia altezza, abolizione di un solaio di copertura per la realizzazione di un terrazzo, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/01 così come recepito nell'art.3 della L.R. n° 16/16, sono riconducibili ad "interventi di ristrutturazione edilizia" ovvero ad interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 380/01, gli "interventi di ristrutturazione edilizia" sono soggetti a Permesso di Costruire; pertanto la Comunicazione opere interne inoltrata in data da una delle parti 09/10/2006, assunta al protocollo n° 11114 non rappresenta adeguato titolo abitativo alla Conformità Urbanistica dell'immobile.

Va inoltre precisato che gli elaborati grafici relativi allo stato originario dell'immobile, allegati al Deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile, risultano difforni dallo stato originario rappresentato graficamente nella planimetria catastale precedente.

In base al certificato di destinazione urbanistica (AII.B), l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B2, per la quale sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione con relative prescrizioni.

Sulla scorta di quanto accertato, poiché le opere eseguite nel 2006 risultano conformi allo



strumento urbanistico attuale e a quello vigente all'epoca della loro realizzazione ma tuttavia realizzate in assenza del Permesso di Costruire, al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia, occorrerà procedere all'acquisizione del Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 38 del D.P.R. 380/01 che è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Occorrerà altresì provvedere alla demolizione delle opere non conformi ovvero:

- demolizione della rampa di scala realizzata a servizio dell'infisso porta prospiciente Via Delle Rose, poiché il manufatto risulta realizzato interamente su marciapiede comunale determinando soluzione di continuità del passaggio pedonale pubblico.

Si dovrà infine provvedere al rilascio del Parere di Sussistenza presso l'Ufficio del Genio Civile, per i tagli a sezione obbligata effettuati nelle murature portanti come indicati nei grafici precedentemente rappresentati.

Al fine di quantificare i costi di regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/01, trattandosi di interventi di ristrutturazione di cui alla lettera b) comma 3 dell'art.17 del D.P.R. 380/01, si prevede l'esonero del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.

Trattandosi di un edificio unifamiliare e al fine di accertare se rispetto allo stato originario vi sia stato un ampliamento superiore al 20% si è provveduto al computo delle superfici utili e non residenziali (*Fig. 25*) sulla base dei grafici elaborati dal Sottoscritto relativi al presunto stato precedente e comunque dedotti dalla planimetria catastale del 2005.

Dal confronto con i dati metrici dell'immobile allo stato attuale (*Fig.10,11,12,13*) si rileva:

DATI METRICI DELL'IMMOBILE ALLO STATO ORIGINARIO

(ai fini del calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione)

Superficie utile piano terra : mq 68,69

Superficie utile piano primo : mq 74,27

Superficie non residenziale piano primo : mq $5,22 \times 60 / 100 =$ mq 3,13

Superficie utile piano secondo : mq 59,22

Superficie complessiva : mq 205,31



(ai fini del calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione)

Superficie utile piano terra : mq 69,80

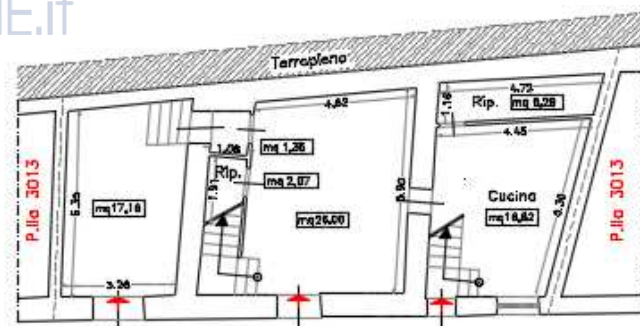
Superficie non residenziale piano terra (soppalco): mq $13,33 \times 60 / 100 =$ mq 7,99

Superficie utile piano primo : mq 75,96

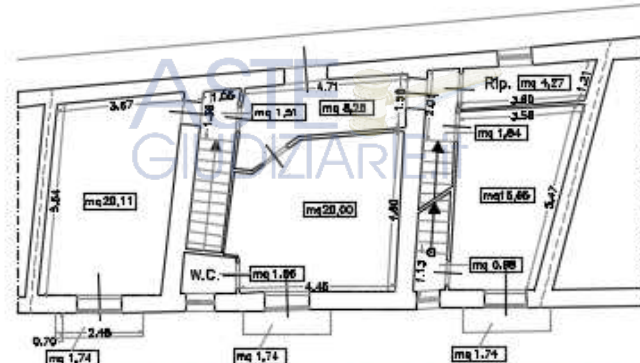
Superficie utile piano secondo : mq 51,65

Superficie non residenziale piano secondo (terrazzo): mq $21,03 \times 60 / 100 =$ mq 12,61

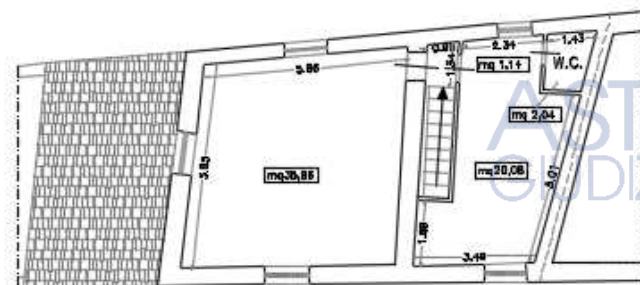
Superficie complessiva : mq 218,01



PLANIMETRIA PIANO TERRA - Superficie utile mq 68,69



PLANIMETRIA PIANO PRIMO – Superficie utile mq 74,27
Superficie non residenziale mq 5,22



PLANIMETRIA PIANO SECONDO - Superficie utile mq 59,22

Fig. 25 – Calcolo delle superfici utili e non residenziali dell'immobile allo stato originario

In base agli accertamenti effettuati l'ampliamento di superficie, a seguito della ristrutturazione effettuata nell'anno 2006 è pari a mq 12,07; la predetta superficie risulta inferiore al 20% della superficie originaria pari a mq $(205,31 \times 20 / 100) = \text{mq } 41,06$. E pertanto nessuna oblazione è dovuta per il modesto ampliamento generato.

In riferimento ai costi relativi alla demolizione della rampa esterna con pianerottolo prospiciente via Delle Rose (Foto 26), che comporterà anche la realizzazione di una ringhiera a petto e l'inevitabile alienazione dell'accesso all'immobile da Via Delle Rose, è stato redatto un computo metrico estimativo, allegato alla presente perizia (Alleg.4), il cui importo corrisponde ad € 1.018,69.



Foto 26 – Piano 1° - Via Delle Rose

Sulla scorta degli accertamenti effettuati, i costi per la regolarizzazione edilizio /urbanistica dell'immobile corrispondono approssimativamente ai seguenti:

- **Permesso di costruire in sanatoria – Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01**
 - Diritti fissi : € 110,00
 - Spese tecniche : € 1.500,00
 - **Sommano : € 1.610,00**
- **Parere di Sussistenza presso l'Ufficio del Genio Civile**
 - Diritti fissi : € 82,00
 - Spese tecniche : € 1.200,00
 - **Sommano : € 1.282,00**

- Costi per il **ripristino dello stato dei luoghi: € 1.018,69**
- Costi per la Segnalazione Certificata di Abitabilità
 - Diritti fissi : € 110,00
 - Spese tecniche : € 800,00
 - **Sommano : € 910,00**



Riepilogando, a somma degli importi stimati, il **costo finale per la regolarizzazione edilizio/urbanistica** dell'immobile ammonta ad **€ 4.820,69**



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

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dagli esecutati.

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

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

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

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



VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

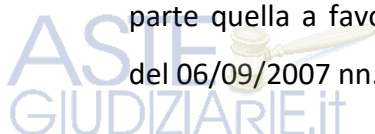
VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di un'unità immobiliare indipendente l'immobile non risulta soggetto a vincoli di carattere condominiale.



ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie : l'unità immobiliare non risulta gravata da iscrizioni ipotecarie a parte quella a favore dell'ente procedente ovvero iscrizione di ipoteca volontaria del 06/09/2007 nn. 62424/15088 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;



- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare non risulta gravata da trascrizioni di pignoramento del bene a parte quella a favore dell'ente procedente ovvero trascrizione di verbale di pignoramento a favore di **OMISSIS** e per essa **OMISSIS** del 22/03/2018 ai nn. 11048/8621;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono state rilevate difformità edilizio – urbanistiche, tuttavia sanabili e il cui costo, pari ad 4.820,69, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: non si sono riscontrate difformità catastali.

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

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

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

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

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

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

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

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

Nel caso in oggetto, l'immobile ricade in zona centrale, in contesto edilizio ben definito,



caratterizzato da costruzioni della stessa epoca ovvero risalenti agli anni '60 del secolo scorso.

Sebbene le caratteristiche dell'immobile risultino di qualità superiore per via di recenti interventi di ristrutturazione in esso effettuati, ritenendo il tessuto edilizio del contesto abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino Immobiliare.it.

Si sottolinea che non si è potuta estendere l'indagine di mercato presso agenzie immobiliari poiché la cittadina non risulta dotata di tali esercizi e le inserzioni rintracciate sul web, proposte da varie agenzie di Palermo, riportano valori di mercato simili a quelle riportate dalle fonti ufficiali sopracitate.

Tenuto conto del buono stato di conservazione del bene oggetto di stima, si è ritenuto opportuno assumere i valori massimi indicati nelle due fonti ed operare su di essi la media aritmetica.

Il valore unitario €/mq massimo in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni civili, per stato di conservazione normale, indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate risulta pari ad € 630,00/mq mentre sul sito del Borsino Immobiliare.it viene indicato un valore unitario pari ad € 607,00/mq.

Operando la media aritmetica tra i due valori indicati (€ 630,00 - € 607,00) si perviene alla quotazione unitaria media di **€ 618,50/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, basato sulla media aritmetica dei valori massimi indicati nella banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad **€ 618,50/mq**.

Poiché l'immobile, rispetto alle altre costruzioni del contesto, versa in buone condizioni di manutenzione sebbene le sue caratteristiche di qualità risultano superiori a quelle di altri



immobili della zona, avendo assunto il valore massimo indicato nelle banche dati delle quotazioni immobiliari, non si è ritenuto opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla superficie commerciale.

Mentre in merito agli adeguamenti del valore di stima, verranno detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 250,00
- Costi per la regolarizzazione edilizio / urbanistica: € 4.820,69
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 5.070,69**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 618,50/mq

Superficie commerciale: mq 286,72

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 177.336,32

Costi in detrazione: € 5.070,69

Valore di stima dell'immobile: € 172.265,63

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ma tenuto conto dell'immediata disponibilità del bene e del buono stato di conservazione, si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15%.

Valore di stima dell'immobile: € 172.265,63

Percentuale di ribasso: 15%

PREZZO BASE D'ASTA: € 146.425,78 arrotondati ad € 146.000,00

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

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

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base ai certificati di stato civile, rilasciati al Sottoscritto dal Comune di Palermo, gli

esecutati risultano fra di loro coniugati in regime di separazione dei beni.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

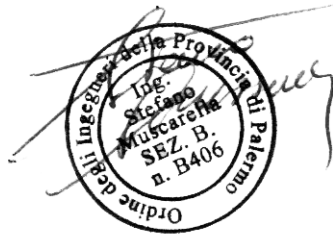
- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 172.265,63**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 146.000,00**

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

Palermo lì 09/12/2020

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI "A":

- A1: Documentazione fotografica
- A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato
- A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari
- A4: Computo metrico estimativo per la regolarizzazione edilizio/urbanistica

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO "B":

- Verbale delle operazioni peritali
- Visure storiche e planimetrie catastali
- Copia dei Titolo di proprietà
- Certificato di stato civile delle parti esegutate
- Certificato di destinazione urbanistica
- Copia della documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico di Belmonte Mezzagno e del Genio Civile di Palermo

