

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Mallei, nell'Esecuzione Immobiliare n. **93/2022**  
R.G.E., Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi,

promossa da

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

e per essa

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

Creditore iscritto non intervenuto

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

contro

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	6
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarietà .....	14
Confini.....	13
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	18
Patti .....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	29
Stima / Formazione lotti .....	30
Riserve e particolarità da segnalare .....	34
Elenco allegati .....	34
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E. ....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.700,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	37

## INCARICO

In data 06/02/2025, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi n. 22, 90018 Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333.5758578, veniva nominato Esperto ex art. 569 comma 1 c.p.c. con notifica da parte della Cancelleria in data 07/02/2025.

In data 10/02/2025, il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e, in data 11/04/2025, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

## PREMESSA

Dalla documentazione agli atti, si ricostruiscono cronologicamente i vari avvenimenti propedeutici alla redazione della presente perizia di stima:

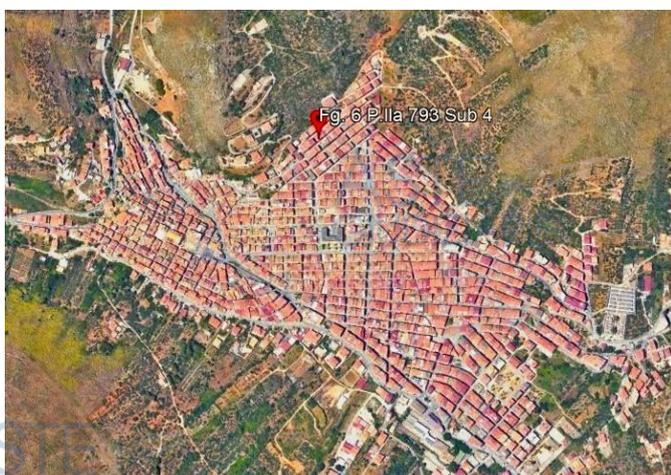
- In data **05/07/2013**, con Atto Rep. n. 1847 – Racc. n. 1160, ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Misilmeri (PA), registrato a Palermo il 05/07/2013 al n. 5042 serie 1/T e rilasciato in forma esecutiva in data 18/07/2022, veniva stipulato un **contratto di mutuo ipotecario fondiario** con ipoteca volontaria concessa a garanzia, per un capitale di € 50.000,00, tra le seguenti parti:
  - per la **parte mutuante**, la banca \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Palermo (PA) alla Via Siracusa 1/E, C.F. - P.IVA \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
  - per la **parte mutuataria e datrice di ipoteca**, il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 05/02/1971, ivi residente alla Via Pietro Nenni n. 19, coniugato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni;
  - per la **parte terza datrice di ipoteca**, le sig.re \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 27/07/1938, ivi residente alla Via Pietro Nenni n. 19, di stato civile libero; \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 17/07/1956, ivi residente alla Via Pietro Nenni n. 47, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 19/01/1958, ivi residente alla Via Francesco Lo Greco n. 28, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/07/1959, ivi residente alla Via Giorgio La Pira n. 31, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 21/12/1964, ivi residente alla Via Pietro Nenni n. 19, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei

beni; \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/09/1968, ivi residente alla Via Pietro Nenni n. 19, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- In data **08/07/2013**, la predetta **ipoteca volontaria concessa a garanzia**, per la somma complessiva di € 100.000,00, veniva iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn. 32488/2597, a favore della su citata parte mutuante e contro la predetta parte mutuataria e la parte terza datrice di ipoteca, ciascuna per la propria quota di piena proprietà, sull'immobile di seguito descritto:
  - Appartamento sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), ubicato al secondo piano della Via Pietro Nenni n. 19 (in catasto al civico n. 3), identificato catastalmente al **Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4**, Cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, R.C. € 573,12.
- In data **18/06/2018**, veniva sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione del citato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* nel \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con effetti giuridici a partire dal 25/06/2018.
- In data **03/12/2021**, il suddetto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* stipulava con la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* un contratto di cessione dei crediti, giusta avviso di cessione pubblicato sulla GURI n. 149 del 16/12/2021, tra i quali rientrava anche quello vantato nei confronti degli odierni esecutati.
- In data **10/06/2022**, in ragione della morosità del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, la predetta società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, tramite la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* quale procuratrice, notificava **atto di precetto** allo stesso sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed alle predette parti terze datrici di ipoteca, intimando il pagamento della complessiva somma di € 50.059,89, oltre a spese accessorie e spese ulteriormente dovute, manifestando, in caso di mancato pagamento entro il termine di dieci giorni, la volontà di procedere ad esecuzione forzata sul predetto immobile gravato da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.
- Trascorso infruttuosamente il termine assegnato, la predetta società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e per essa la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* quale procuratrice, avviava il processo esecutivo, notificando, in data **28/06/2022**, al sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed alle citate parti terze datrici di ipoteca, **atto di pignoramento immobiliare** (atto notificato UNEP - Termini Imerese, mediante consegna di copia conforme all'originale a mani dello stesso \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per sé e per le figlie \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, successivamente **trascritto a Palermo il 20/07/2022** ai nn. 35846/28375.
- In data **18/07/2022**, il creditore procedente depositava in Cancelleria il titolo esecutivo, l'atto di precetto e la nota di iscrizione a ruolo.
- In data **30/08/2022**, il creditore procedente depositava in Cancelleria **l'istanza di vendita dell'immobile pignorato** precedentemente descritto, sul quale grava la richiamata ipoteca a garanzia del mutuo sopra citato.

- In data **31/08/2022**, lo stesso creditore precedente depositava in Cancelleria la **certificazione notarile sostitutiva** e la Nota di Trascrizione del pignoramento.
- In data **13/09/2022**, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, stante un accordo transattivo in atto con i debitori, depositava in Cancelleria istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c., successivamente disposta dall'Ill.mo G.E. in data 04.10.2024.
- Vista l'inadempienza dei debitori, in data **05/09/2024**, il creditore precedente depositava in Cancelleria istanza di riassunzione dell'esecuzione immobiliare.
- Infine, in data **06/02/2025**, veniva fissata la prima udienza di comparizione delle parti per il giorno 05/06/2025 alle ore 11:30 e nominati l'avv. Maria Laura Caltagirone quale custode ed amministratore dei beni ed il sottoscritto arch. Fabio Mallei quale esperto stimatore.

## DESCRIZIONE



Ubicazione del fabbricato nel tessuto urbano

Il cespite pignorato è sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) ed è ubicato al secondo piano di un fabbricato composto da 5 elevazioni fuori terra, confinante: a Nord con la Via Giorgio La Pira, ad Ovest con la Via Anna Kuliscioff e a Sud con la Via Pietro Nenni ove, al civico n. 19, è posto l'ingresso. L'edificio, sito in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali ma dotata anche di attività commerciali, dista poche centinaia di metri dagli edifici amministrativi della città, facilmente raggiungibili anche con percorsi pedonali.

Le maggiori vie di comunicazione con il territorio, la SP 38 e la SP126, sono anch'esse poco distanti dallo stesso immobile e rapidamente accessibili.

I prospetti, privi di intonaco di rifinitura, si presentano tuttavia in un discreto stato di conservazione.



**Prospetto sulla Via Pietro Nenni**



**Angolo Via Pietro Nenni e Via Anna Kuliscioff**



**Angolo Via Anna Kuliscioff e Via Giorgio La Pira**



**Prospetto sulla Via Giorgio La Pira**

Per la differenza di livello tra le strade che delimitano i confini del fabbricato, l'immobile risulta ubicato al secondo piano rispetto la Via Pietro Nenni ed al primo piano rispetto la parallela via Giorgio La Pira.



I tre prospetti presentano un unico balcone che li perimetra e varie aperture esterne.

Le pareti del vano d'ingresso del fabbricato e della scala condominiale si presentano prive di intonaco di finitura ed i gradini sono privi di rivestimento in marmo.



**Androne condominiale**



**Vano scala condominiale**

L'appartamento è composto da: un ampio salone-soggiorno, una cucina, un disimpegno, 2 bagni, 3 camere da letto ed un ripostiglio, per un totale di 6,5 vani catastali.

Tutti gli ambienti, dotati di aperture sull'esterno, presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica di medio formato.

Il bagno di servizio, rivestito con piastrelle di ceramica di vari colori sino all'altezza di mt. 2,10 circa, è dotato di doccia; mentre il bagno padronale, rivestito con piastrelle di ceramica sino all'altezza di mt. 1,30 circa, è dotato di una vasca da bagno da libera installazione.

Le pareti sono intonacate al civile, rifinite a gesso e tinteggiate con idropittura di vari colori; il soffitto del salone-soggiorno è ornato da travi in legno, presenti anche in cucina e nel bagno padronale; gli infissi interni sono in tamburato di legno, mentre quelli esterni, dotati di vetrocamera, sono realizzati in legno massello completi di persiane, anch'esse in legno.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia, citofonico, TV ed, in alcune stanze, di riscaldamento-raffreddamento con pompe di calore.

Nel soggiorno è presente un camino in muratura.

ASTE  
GIUDIZIA



Vista del salone-soggiorno dall'ingresso

ASTE  
GIUDIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIA



Vista del salone-soggiorno verso l'ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Vista del salone-soggiorno verso la cucina

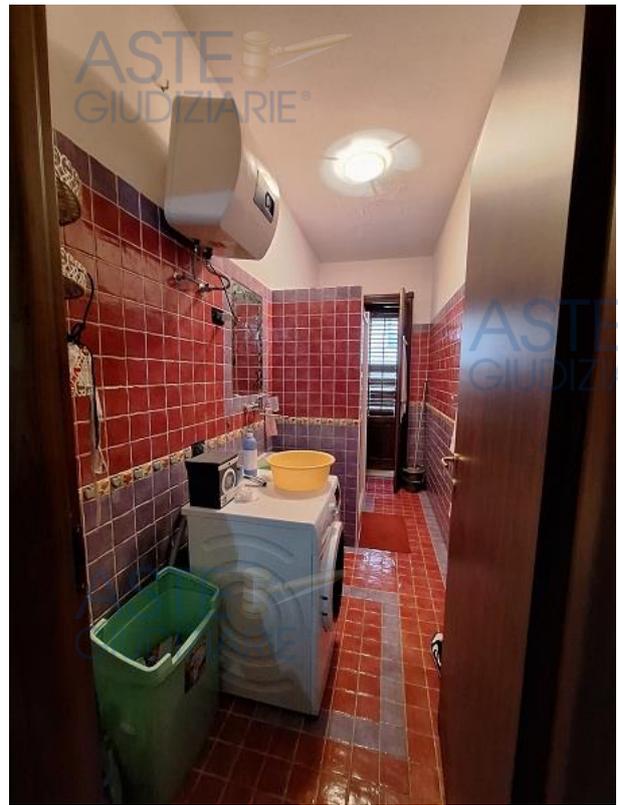


Vista della cucina





Disimpegno zona notte



Bagno di servizio

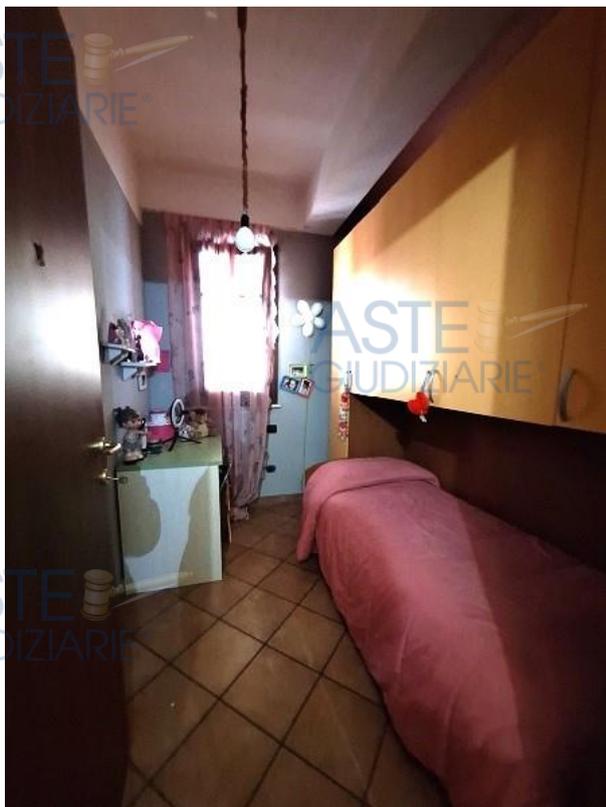


Bagno padronale



Camera da letto matrimoniale





Camera da letto singola



Camera da letto singola

**Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso**, poiché, come specificato nella relazione di primo accesso redatta dal custode giudiziario, l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.

## LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Appartamento per civile abitazione**, sito in Belmonte Mezzagno (PA) alla Via Pietro Nenni n. 19 (in catasto al civico n. 3) ubicato al secondo piano, composto da complessivi 6,5 vani catastali e confinante con la detta Via Pietro Nenni, con la Via La Pira e con la Via Anna Kuliscioff, identificato catastalmente al **Fig. 6, P.IIa 793, Sub. 4**.

**La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore risulta completa.

Si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il **certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**, redatto dal Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Palermo (PA).

In esso si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a favore ed a carico dei debitori eseguiti, sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il proprio diritto di **piena ed intera proprietà**, ciascuno per la propria quota, sul cespite pignorato, nel ventennio anteriore la data della trascrizione del pignoramento, come già detto, effettuata a Palermo in data 20/07/2022 ai nn. 35846/28375.

Nel predetto certificato notarile sostitutivo, inoltre, sono indicati i dati catastali attuali ed i dati catastali storici dello stesso cespite pignorato, che il sottoscritto ha comunque acquisito, verificato ed allegato alla presente perizia (**All. N. 3**).

Dallo stesso certificato notarile sostitutivo, altresì, si rileva la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli del bene pervenuto ai debitori eseguiti, ciascuno per la propria quota della piena ed intera proprietà, in forza dell'**accettazione tacita dell'eredità** in morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, marito e padre degli stessi eseguiti, giusta atto ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Misilmeri del giorno 05/07/2013, **trascritta in data 08/07/2013** ai nn. 32487/24984.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dei certificati di residenza storico, stato di famiglia, stato civile ed estratto per riassunto del certificato di matrimonio dei debitori eseguiti (**All. N. 2**), in quanto non prodotti dal creditore precedente.

Da tali certificati risulta che:

- il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente in Belmonte Mezzagno (PA), alla Via Pietro Nenni n. 19, dal 28/07/2003 a tutt'oggi e risulta coniugato con la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dal giorno 06/08/2005, in regime patrimoniale di separazione dei beni;
- la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente in Belmonte Mezzagno (PA), alla Via Pietro Nenni n. 19, dal 20/10/1991 a tutt'oggi e risulta di stato civile libero, per il decesso del coniuge \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data 30/12/1995;
- la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente in Belmonte Mezzagno (PA), alla Via Pietro Nenni n. 47, dal 20/10/1991 a tutt'oggi e risulta coniugata con il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dal giorno 18/09/1974, in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente in Belmonte Mezzagno (PA), alla Via Francesco Lo Greco n. 28, dal giorno 03/11/1990 a tutt'oggi e risulta coniugata con il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dal 18/07/1979, in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente in Belmonte Mezzagno (PA), alla Via Giorgio La Pira n. 31, dal giorno 06/06/1990 a tutt'oggi e risulta coniugata con il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dal giorno 05/09/1980, in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente in Belmonte Mezzagno (PA), alla Via Pietro Nenni n. 19, dal 24/02/1992 a tutt'oggi e risulta coniugata con il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dal giorno 11/05/1985, in regime patrimoniale di comunione dei beni;

- la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente in Belmonte Mezzagno (PA), alla Via Pietro Nenni n. 19, dal giorno 06/04/1992 a tutt'oggi e risulta coniugata con il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dal 21/06/1988, in regime patrimoniale di comunione dei beni.

## TITOLARITÀ

L'immobile sopra descritto, oggetto della presente procedura esecutiva, appartiene ai debitori eseguiti di seguito elencati, ciascuno per la propria **quota di 1/18 della piena proprietà**, giusta **accettazione tacita dell'eredità** del giorno 05/07/2013, in morte del padre \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, **trascritta in data 08/07/2013** ai nn. 2487/24984:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 17/07/1956;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 19/01/1958;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/07/1959;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 21/12/1964;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/09/1968.

Altresì, la **quota di 12/18 della piena proprietà** appartiene alla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 27/07/1938.

Alla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, tale quota di 12/18, era pervenuta:

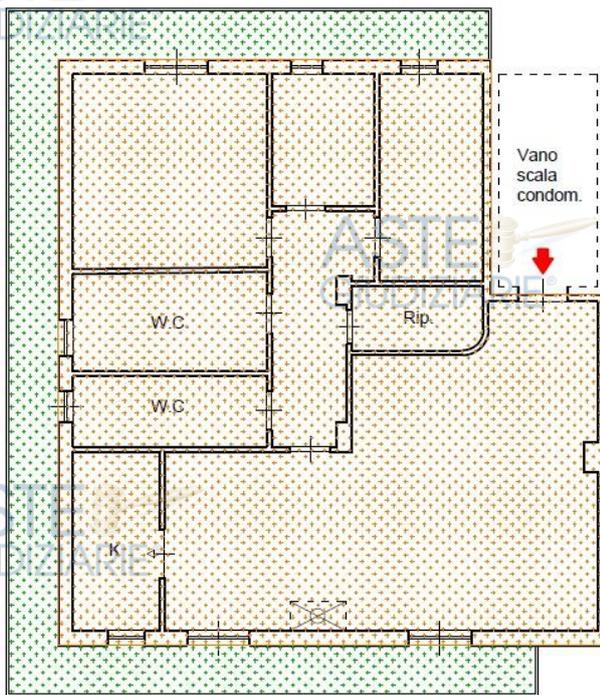
- 1) La **quota di 1/2 della piena proprietà**, giusta **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, Rep. N. 57513 del 28/12/1972, **trascritto il 27/01/1973** ai nn. 7761/7083, con il quale la stessa sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il coniuge sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la propria quota di 1/2, avevano acquistato il **lotto di terreno**, identificato catastalmente al C.T. del Comune di Belmonte Mezzagno al Foglio 6 Particella 793, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura;
- 2) La **quota di 3/18**, giusta sopra citata **accettazione tacita dell'eredità del 2013**, in morte del marito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1932 ed ivi deceduto il 30/12/1995.

Si precisa che il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti.**

## CONFINI

L'immobile pignorato confina: a Nord con la Via Giorgio La Pira; ad Est con proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Fg. 6, P.lla 794, Sub 3); a Sud con la Via Pietro Nenni; ad Ovest con la Via Anna Kuliscioff.

## CONSISTENZA



Superficie commerciale



Superfici nette

Per determinare la consistenza dell'immobile pignorato, ovvero la sua superficie catastale e di conseguenza la sua superficie commerciale o "Superficie Convenzionale Vendibile" (SCV), cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (comprehensive dei muri interni ed esterni) e delle superfici ponderate ad uso esclusivo, si è fatto riferimento alle norme contenute nel **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138** (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza) ed alle indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi della predetta normativa, inoltre, si è riscontrato che l'immobile pignorato, essendo un'unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facendo parte di un fabbricato costituito interamente da appartamenti, rientra nel **Gruppo R/1** ("Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui").

Le norme tecniche contenute negli Allegati B e C del predetto D.P.R. n. 138/1998, relative alle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T), stabiliscono che la superficie catastale/commerciale di tali immobili è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, computata al lordo delle murature interne, delle murature perimetrali esterne (sino ad un massimo di cm. 50) e delle murature in comunione (sino ad un massimo di cm. 25);

b) Della superficie omogeneizzata dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del 30% sino a 25 metri quadrati e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera "a".

Pertanto, in base a quanto sopra esposto ed in base al rilievo dello stato dei luoghi (All. N. 6), si è calcolato che la **superficie commerciale** (arrotondata al metro quadrato) **dell'immobile adibito a civile abitazione** (piano secondo) **è pari a mq 132,00 (All. N. 6).**

IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE						
Destinazione	Superficie Netta (Snr)	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori a servizio diretto	Mq 108	Mq 122	100%	Mq 122	m 2,90	2
Pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali ed accessori (balconi)	Mq 34	Mq 34	30%	Mq 10		2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>mq 132</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>mq 132</b>		

## IL BENE NON È COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento per civile abitazione, C.F. - Fig. 6, P.IIa 793, Sub 4		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 30/12/1995	****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1932 ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938	<b>Fig. 6, P.IIa 793, Sub 4</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 30/12/1995 al 19/02/2025	****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 17/07/1956 ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 21/12/1964 ****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971 ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 19/01/1958 ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/07/1959 ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/09/1968 ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938	<b>Fig. 6, P.IIa 793, Sub 4</b> Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30/12/1995 - US Sede Palermo (PA) Reg. Vol. 4425 n. 41 in data 06/04/1996 - Successione ****Omissis****, Voltura n. 7138.1/1996 - Pratica n. 23406 in atti dal 16/01/2002

Si precisa che l'attuale particella 793 Sub 4 afferente al Fig. 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (PA), corrisponde alla particella 793 del foglio 6 del Catasto Terreni del medesimo Comune.

## DATI CATASTALI

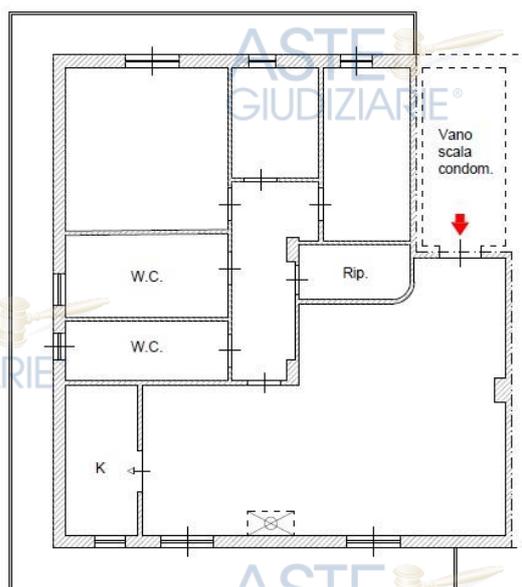
Catasto Fabbricati (C.F.)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	793	4		A/2	3	6,5 vani	Totale 127 m <sup>2</sup>	Euro 537,12	2	NO	

La titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.

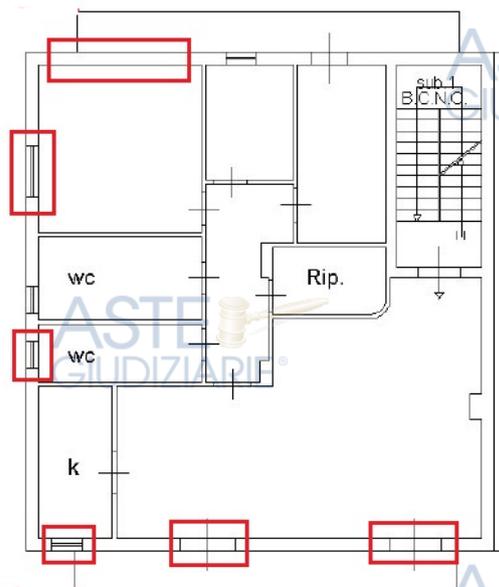
### Corrispondenza catastale

Esiste **esatta rispondenza formale** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali, allegate alla presente relazione (**All. N. 3**).

Il sottoscritto, invece, ha riscontrato **alcune difformità sostanziali** tra lo stato dei luoghi (**All. N. 6**) e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (**All. N. 3**).



Planimetria stato di fatto



Planimetria catastale

Infatti, come evidenziato nella superiore planimetria catastale, si è rilevato che: le aperture esterne prospicienti la Via Pietro Nenni risultano sfalsate rispetto alla loro effettiva posizione; la finestra del W.C. di servizio, prospiciente la Via Anna Kuliscioff, è in realtà una portafinestra; la portafinestra della camera da letto matrimoniale è collocata sul prospetto prospiciente la Via Giorgio La Pira e non su quello prospiciente la Via Anna Kuliscioff; risultano due balconi separati, prospicienti rispettivamente le suddette vie Pietro Nenni e Giorgio La Pira mentre, allo stato di fatto, l'immobile presenta un unico balcone, che si sviluppa lungo i tre prospetti liberi.

Pertanto, si precisa che per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, **sarà necessario presentare una variazione catastale**, tramite la procedura DOCFA eseguita da un tecnico abilitato. Calcolando il costo da versare al Catasto per i diritti di segreteria, il costo per la sanzione e la parcella del tecnico abilitato, **si stima un costo totale di € 1.000,00, che sarà detratto dal valore di stima del bene pignorato.**

## **PRECISAZIONI**

---

Dalla documentazione reperita, non risultano espropriazioni per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

## **PATTI**

---

Nulla da segnalare.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Con riferimento all'art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, tenendo conto degli elementi propri dell'unità immobiliare (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento), nonché degli elementi comuni (accessi, scala, facciate, coperture e parti comuni in genere), lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera **"NORMALE"**.

## **PARTI COMUNI**

---

Come indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni (**All. N. 3**), al bene pignorato sono afferenti le seguenti parti comuni condominiali: vano di accesso e vano scala, identificati con il Subalterno 1.

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

---

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù legali, censi, livelli o usi civici relativi al bene pignorato ed ai terreni sui quali è stato realizzato lo stesso fabbricato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura, è compresa tra il 28/12/1972, data della stipula del sopra citato atto di acquisto del terreno su cui sorge lo stesso fabbricato (**All. N. 1**) ed il nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - **riguardanti opere interne** - rilasciato dal Comune di Belmonte Mezzagno in data 03/08/1977 (**All. N. 7**).

Il fabbricato è realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato, solai latero-cementizi, tramezzi divisorii e pareti esterne di tompagnamento in blocchi forati di laterizio, infissi esterni in legno, copertura a falde inclinate.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Come indicato nella relazione di primo accesso ed immissione in possesso del compendio pignorato, redatta dal custode giudiziario Avv. Maria Laura Caltagirone in data 03/03/2025, sui luoghi di causa era presente il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, il quale dichiarava di abitare nell'immobile, insieme alla propria famiglia, in virtù di **comodato d'uso gratuito**, giusta dichiarazione sostitutiva di certificazione della madre sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (All. N. 9).

Si allegano alla presente relazione il certificato di residenza storico e di stato di famiglia del debitore esecutato sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (ALL. N. 2).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Appartamento per civile abitazione, C.F. - Fig. 6, P.Ila 793, Sub 4 (Particella corrispondente al C.T. - Fig. 6, P.Ila 793)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1972  al 30/12/1995	****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1932 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2  e  ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2  da potere di  ****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/08/1902;  ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 29/01/1899;  ****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 14/11/1940;  ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 02/10/1914;  ****Omissis****, nato a Palermo il 27/08/1938;  ****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 01/07/1945;  ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 28/10/1947;  ****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 02/04/1918;  ****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 01/11/1940;  ****Omissis****, nato a	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ****Omissis**** in Palermo (PA)	28/12/1972	57513	8576
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. di Palermo	27/01/1973	7761	7083
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Entrate Palermo (PA)	17/01/1973	3042	

	<p>Belmonte Mezzagno (PA) il 18/01/1943;</p> <p>****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 01/01/1947;</p> <p>****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 16/02/1949;</p> <p>****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 22/01/1953;</p> <p>****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 17/01/1957;</p> <p>Diritto di piena proprietà ciascuno per le proprie quote</p>				
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<p>Dal 30/12/1995 al 05/07/2013</p>	<p>****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938 - Diritto di piena proprietà per la quota di 12/18</p> <p>****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 17/07/1956 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18</p> <p>****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 19/01/1958 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18</p> <p>****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/07/1959 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18</p> <p>****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 21/12/1964 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18</p> <p>****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18</p> <p>****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/09/1968 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18</p> <p>da potere di</p> <p>****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1932 - Diritto di piena proprietà per la quota di 9/18</p>	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		----	----	----	----
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Entrate di Palermo	06/04/1996	41	4425		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			

Dal 05/07/2013 al 19/02/2025 (Isp. Ipotec.)	****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938 - Diritto di piena proprietà per la quota di 12/18	<b>ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 17/07/1956 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18	Notaio ****Omissis**** in Misilmeri (PA)	05/07/2013	1847	1160
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 19/01/1958 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18	Conservatoria RR. II. di Palermo	08/07/2013	32487	24984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/07/1959 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18				
	****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 21/12/1964 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18				
****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18					
****Omissis****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 12/09/1968 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18					
da potere di ****Omissis****, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1932 - Diritto di piena proprietà per la quota di 9/18					

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, si può quindi affermare:

- che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (**All. N. 4**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico della procedura**:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
**Iscritta il giorno 08/07/2013 - Reg. Gen. n. 32488 - Reg. Part. n. 2597**

*A favore di*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (creditore ipotecario), con sede a Palermo, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

*Contro*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (debitore ipotecario) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938 - Diritto di piena proprietà per la quota di 12/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 17/07/1956 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 19/01/1958 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/07/1959 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 21/12/1964 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1968 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

*Dati relativi al titolo:* Atto notarile pubblico

*Rogante:* Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Misilmeri (PA)

*Data:* 05/07/2013

*N. Repertorio:* 1847

*N. Raccolta:* 1160

Capitale € 50.000,00 – Tasso interesse annuo 6,208 % - Totale € 100.000,00

*Grava su:* Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), Via Pietro Nenni n. 19, C.F. Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4, Piano 2

- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo del 04/09/2018 Rep. N. 679/2016  
**Iscritta il 10/09/2018 - Reg. Gen. n. 33925 - Reg. Part. n. 4605**

*A favore di*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede a Palermo (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

*Contro*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

Capitale € 51.944,11 – Totale € 103.888,22

*Grava, fra gli altri, su:* Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4.

### **Trascrizioni**

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**Trascritto il giorno 20/07/2022 - Reg. Gen. n. 35846 - Reg. Part. n. 28375**

*A favore di*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano (MI), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 12/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 17/07/1956, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 19/01/1958, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/07/1959, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 21/12/1964, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1968, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

*Grava su:* Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), Via Pietro Nenni n. 3, C.F. Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4, Piano 2

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura, per le formalità pregiudizievoli sopra specificate.

Si precisa che sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitarne o impedirne il godimento:

- Altre procedure esecutive;
- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Pesì o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- Contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Fermo restando quanto accertato e specificato nel successivo paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia" dell'immobile staggito, ossia che lo stesso risulta **ABUSIVO E NON SANABILE** e, quindi, soggetto alla rimessione in pristino dei luoghi (**DEMOLIZIONE TOTALE**), si precisa che, nell'ipotesi di trasferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile, sia per quanto riguarda le **difformità urbanistico-edilizie**, relative alle opere di demolizione e **pari ad € 40.900,00 (All. N. 11)**, sia per quanto riguarda le **difformità catastali, pari ad 1.000,00**, già indicate nel precedente paragrafo "corrispondenza catastale", i cui relativi costi saranno decurtati dal prezzo a base d'asta.

Si precisa, altresì, che **l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (All. N. 5) e delle dichiarazioni di conformità degli impianti**, i cui oneri ammontano ad **€ 1.300,00**, che saranno anch'essi decurtati dal prezzo a base d'asta.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. G.E., al fine di verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico ed edilizio, il sottoscritto ha richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica (All. N. 10)**.

In esso si attesta che l'area in cui ricade il fabbricato riportato in catasto al foglio di mappa n. 6, particella n. 793, del quale fa parte il cespite pignorato, identificato con il subalterno 4, ricade in zona territoriale omogenea "**B/2**" con le seguenti prescrizioni:

- Densità fondiaria massima 5,00 mc/mq; per i lotti con superficie non superiore a mq. 120,00 è pari a 9,00 mc/mq; per i lotti con superficie superiore a mq. 120,00 ed inferiore a mq. 200,00 il volume max consentito è pari a mc. 1.000;
- Tipi edilizi: case a schiera e in linea;
- Distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00;
- Distanza minima dal confine mt. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale secondo allineamenti preesistenti;
- Altezza massima mt. 11,00;
- Piani fuori terra numero massimo 3.

Altresì, nello stesso C.D.U. si precisa che la suddetta particella è interessata dai seguenti **vincoli**:

- Vincolo sismico di seconda categoria ai sensi della Legge 02/02/1974 n. 64 e Legge 05/11/1971 n. 1086 e ss.mm.ii.

*“Fatti salvi altri vincoli discendenti da ogni altra disposizione di legge e non rilevabili nello strumento urbanistico”.*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

In merito alla verifica della regolarità del cespite pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il sottoscritto, analizzata la documentazione agli atti, effettuate le opportune ricerche ipocatastali, richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, eseguito l'accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno, richiesta la documentazione in possesso dei debitori eseguiti, ritiene di poter affermare quanto di seguito descritto.

L'appartamento pignorato, come già detto, è ubicato al secondo piano di un fabbricato composto da 5 elevazioni fuori terra e sorge su un lotto di terreno – già identificato catastalmente dalla particella 793 del foglio di mappa 6 del C.T. – acquistato, come precedentemente specificato, dai coniugi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (dante causa) e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (odierna eseguita) con atto di compravendita ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, stipulato in data **28/12/1972 (All. N. 1)**.

Dalle ricerche dei titoli edilizi effettuate presso gli archivi dell'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno, è stato rinvenuto soltanto un "Progetto per le rifiniture interne ed esterne ad una casa per civile abitazione, sita in Belmonte M. Foglio 6 part. derivata dalla 169 contrada S. Caterina. Proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", redatto dal Geom. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in cui sono rappresentate le planimetrie del piano terra, del piano tipo (I, II, III, IV) ed un prospetto, recante un timbro con l'approvazione della Commissione Edilizia del **27/05/1977 (All. N. 7)**.

Ulteriore documentazione utile per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato, di seguito elencata, è stata fornita dal sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in sede di sopralluogo, effettuato in data 12/03/2025, come specificato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Avv. Maria Laura Caltagirone ed accluso agli atti:

- a) Copia del "Nulla Osta per esecuzione di lavori edili", rilasciato al sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data **03/08/1977**, visto il parere dell'Ufficiale Sanitario emesso in data 27/05/1977, vista la relazione del Tecnico comunale redatta nella medesima data, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 27/05/1977 con verbale n. 16/77, per la realizzazione delle seguenti opere: "tramezzatura, pavimentazione, realizzazione impianto idrico ed elettrico, installazione porte interne ed esterne, realizzazione prospetto, etc." (**All. N. 7**);
- b) Copia del "Nulla Osta per esecuzione di lavori edili", rilasciato al sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data **21/10/1977**, contenente le medesime indicazioni del precedente e la prescrizione della nomina del direttore dei lavori, per la realizzazione delle seguenti opere: "definizione interna di un fabbricato sito in via da denominare" (**All. N. 7**);
- c) Copia della denuncia di accatastamento (Mod. 55) dell'U.I. al N.C.E.U. (partita n. 3251), relativa al fabbricato oggetto di verifica, datata **30/07/1986**, in cui si specifica che i Subalterni 4/5/6, corrispondenti rispettivamente ai piani secondo, terzo e quarto, in quella data erano ancora "in corso di costruzione" (**All. N. 8**).

Tale ultimo dato di classamento catastale per le tre unità abitative ubicate ai piani secondo, terzo e quarto, ovvero "Unità in corso di costruzione - F/3", è ulteriormente riscontrabile nell'elaborato planimetrico riferito al Tipo Mappale n. 32431 del **21/03/1986**, redatto dall'arch. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, agli atti del Catasto dal 30/07/1986 (**All. N. 3**).

Pertanto, dalle informazioni desunte dalla documentazione reperita e sopra descritta, si può affermare che **il fabbricato, del quale fa parte il cespite pignorato, è stato realizzato tra il 28/12/1972** (atto di acquisto del terreno) **ed il 21/10/1977** (progetto per opere di finitura approvato dalla Commissione Edilizia), **senza alcun preventivo provvedimento autorizzativo**.

Il bene staggito, invece, è stato completato e definito certamente in epoca successiva al **30/07/1986**, ma **non risulta depositata documentazione probante relativa alla data di inizio e fine dei lavori**,

né della costruzione nel suo complesso, né della definizione delle opere interne di cui al citato Nulla Osta del 1977.

Altresì, lo stesso fabbricato, nella sua totalità, risulta **privo dell'autorizzazione sismica** ai sensi Legge 2 febbraio 1974, n. 64, come prescritto dall'art. 90 del D.P.R. 380/01, da parte del competente Ufficio Tecnico Regionale (Genio Civile), nonché **privo della dichiarazione di agibilità/abitabilità**.

Si precisa che il Comune di Belmonte Mezzagno, già munito di Regolamento Edilizio dal 1974, si dotava di un proprio strumento urbanistico in data 13/12/1977, approvando il Programma di Fabbricazione con D.A. n. 336, come espressamente indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. N. 10**).

Si rammenta che, in ogni caso, la Legge n. 1150/1942 aveva prescritto l'obbligo del rilascio della Licenza Edilizia per le costruzioni da realizzare entro i confini delle aree già urbanizzate e, successivamente, la Legge n. 765/1967 aveva esteso questo obbligo per le costruzioni da realizzare anche al di fuori del perimetro del centro urbano.

Per tali motivi, **L'INTERO FABBRICATO RISULTA TOTALMENTE ABUSIVO**, rientrando nei casi previsti dall'**art. 31 del D.P.R. 380/2001**: *"Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"*.

Inoltre, dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, **non risulta la presenza di istanze di condono** ai sensi degli art.li 31 e seguenti della Legge n. **47/1985**, dell'art. 39 della Legge n. **724/1994** e dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003 convertito nella Legge n. **326/2003**, come attestato dall'U.T.C. (**All. N. 13**), né per il cespite pignorato né per le altre quattro unità immobiliari che compongono il fabbricato de quo, ubicate rispettivamente al piano terra (Sub 2), al piano primo (Sub 3), al piano terzo (Sub 5) ed al piano quarto (Sub 6).

A questo riguardo è opportuno tenere presente che, come da consolidata giurisprudenza civile ed amministrativa, gli abusi edilizi non si possono considerare in maniera "atomistica", ma vanno giudicati nel loro complesso, ovvero, **l'opera edilizia abusiva va in sostanza identificata con riferimento all'intero immobile o all'intero complesso immobiliare**, considerando la complessiva alterazione urbanistica ed edilizia del territorio e l'incremento totale del carico urbanistico.

Premesso ciò e per tutto quanto altro sopra detto, si può affermare che l'immobile pignorato:

- 1) **Non potrà usufruire della sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, poiché manca il requisito fondamentale della "doppia conformità" e, quindi, non rientra nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. 380 del 2001.**

Infatti, come si evince dalle prescrizioni contenute nel citato Certificato di Destinazione Urbanistica, il fabbricato de quo supera la densità massima, l'altezza ed il numero di piani consentiti dallo strumento urbanistico vigente.

2) **Non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985** poiché, anche se è accertato che il fabbricato era già stato realizzato prima del 21/10/1977 (data del Nulla Osta per la realizzazione delle opere interne), quindi in data antecedente all'entrata in vigore delle rispettive tre leggi sul condono, le **"ragioni del credito"** per cui si interviene (8 luglio 2013 - iscrizione dell'ipoteca volontaria concessa a garanzia) sono certamente **posteriori al 2 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, ultima legge di condono edilizio.

Di conseguenza, in base alla documentazione reperita presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale ed a quella fornita dai debitori eseguiti, per tutto quanto sopra verificato e valutato, il sottoscritto ritiene di potere affermare che, in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, **l'immobile oggetto della procedura esecutiva è TOTALMENTE ABUSIVO ED IN ALCUN MODO SANABILE e, quindi, DOVRÀ ESSERE DEMOLITO.**

A questo riguardo, premesso che il trasferimento di un immobile abusivo non sanabile - nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - è considerato pienamente valido in una procedura esecutiva individuale o concorsuale (Cass. civ. n. 19658 del 1 ottobre 2015), posto che, a seguito dell'abuso, non sia stata emessa l'ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune (ex art. 31 del D.P.R. 380/01), **purché la condizione di illiceità edilizia insanabile dell'immobile sia espressamente dichiarata nell'avviso di vendita** (in caso contrario, si sarebbe in presenza di un'alienazione di "aliud pro alio"), si evidenzia che per **l'aggiudicatario rimarrebbe comunque l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi** e, quindi, di provvedere alla **demolizione delle opere abusive** che, nel nostro caso, coincidono con l'intero appartamento oggetto del trasferimento.

Tuttavia, nel nostro caso, ciò sarebbe tecnicamente impossibile, poiché, come già detto, l'appartamento pignorato è ubicato nella parte intermedia di un fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra e l'eventuale acquirente non potrebbe farsi carico della demolizione delle altre quattro unità abitative, né sarebbe legittimato a farlo, poiché gli altri immobili non costituiscono oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

Ad ogni buon conto, il sottoscritto ha ritenuto congruo effettuare una stima del costo dei lavori necessari per le citate **opere di demolizione** che, come analiticamente riportato nel computo metrico estimativo allegato alla presente perizia (**All. N. 11**), corrisponde ad **€ 40.900,00**.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- **NON** esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (A.P.E.);
- **NON** esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- **NON** esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- **NON** esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) e delle dichiarazioni di conformità degli altri impianti. Premesso che l'attuale normativa non prevede alcun limite alla trasferibilità di edifici con impianti non conformi, tuttavia si riconosce che la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti del fabbricato stesso, può incidere (come la presenza del certificato di agibilità) sulla sua commerciabilità economica.

Pertanto, non potendo, in sede di perizia, ipotizzare il costo dell'eventuale adeguamento di un impianto, si ritiene almeno opportuno quantificare il costo per il rilascio, da parte di un tecnico abilitato, di una **Dichiarazione di Rispondenza (DiRi)** per gli impianti presenti nell'immobile, secondo una media dei prezzi di mercato di seguito elencata, **che si decurterà dal valore di stima dell'immobile**: impianto elettrico € 500,00, impianto idrico-sanitario € 200,00, impianto antenna TV € 200,00, impianto gas € 300,00; a questa cifra aggiungiamo anche il costo per il rilascio **dell'attestato di prestazione energetica (APE)** pari ad € 100,00, per un totale, quindi, di **€ 1.300,00**.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Si precisa che, come indicato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato NON è dotato di un regolamento condominiale, NON vi sono vincoli od oneri condominiali in atto, né spese straordinarie da sostenere.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per le caratteristiche e le peculiarità del bene pignorato, come meglio descritto in seguito, si è proceduto alla costituzione di un **UNICO LOTTO** per la vendita, costituito da:

- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione** (Cat. A/2 - Abitazioni di tipo civile), ubicata al piano secondo di un fabbricato sito in Belmonte Mezzagno (PA) alla Via Pietro Nenni n. 19, identificata catastalmente al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4**, consistenza 6,5 vani, avente una superficie convenzionale lorda pari a mq 132,00, come già specificato nel precedente paragrafo sulla "Consistenza".

Per procedere alla valutazione del bene e determinare il corrispettivo valore di mercato, è necessario premettere:

- Che l'immobile oggetto della presente procedura risulta realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, in quanto privo di regolare titolo edilizio abilitativo e dei preventivi ed infettibili atti di assenso finalizzati al rilascio del Permesso di Costruire e, pertanto, **è totalmente abusivo**;
- Che in base al combinato disposto degli artt. 46, comma V, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma VI, della L. 28 febbraio 1985 n. 47, **l'abuso non è sanabile**;

- Che, in virtù delle citate normative, un immobile abusivo non sanabile può comunque costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nell'avviso di vendita (Cass. Civ. n. 23140 dell'11 ottobre 2013);
- Che, in tal caso, il bene - **abusivo e non sanabile** - viene trasferito all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente all'obbligazione "propter rem" di provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi e, quindi, di provvedere alla **demolizione totale** dell'immobile stesso;
- Che, nel caso che ci occupa, tale demolizione non potrà essere effettuata dall'aggiudicatario senza recare danno alle altre proprietà che compongono il fabbricato, in quanto l'appartamento de quo è ubicato al centro di un immobile multipiano realizzato con struttura intelaiata in cemento armato ed, inoltre, perché le altre unità immobiliari non rientrano nella procedura esecutiva;
- Che, per le superiori ragioni, non è stato possibile stimare il valore dell'area di sedime, decurtando i costi di demolizione dell'intero fabbricato che la occupa;
- Che, per l'immobile de quo e per il fabbricato di cui fa parte, non è stata emessa l'ordinanza di demolizione, né di acquisizione al patrimonio disponibile o indisponibile del Comune;
- Che, in ogni caso, la Corte Costituzionale, con sentenza n. 160 del 06/06/2024, dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 31, comma 3, primo e secondo periodo, del D.P.R. n. 380 del 2001, ha stabilito che la confisca edilizia, conseguente alla mancata demolizione dell'immobile abusivo, deve preservare il diritto di ipoteca iscritto dal creditore prima della trascrizione dell'acquisto a favore del Comune, se il creditore ipotecario non è responsabile dell'abuso;
- Che, infine, la Corte di Cassazione, con sentenza n. n. 7776 del 20/04/2016, ha sancito che "*il valore d'uso del bene non può essere sottratto al diritto del creditore ipotecario: questi ne ha prenotato la realizzazione mediante l'iscrizione della garanzia reale che gli attribuisce il diritto di far espropriare il bene nell'intero suo valore, d'uso e di scambio, anche nei confronti del terzo acquirente*".

Quindi, per tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto, non potendo determinare il valore commerciale del cespite pignorato, procederà alla stima dell'immobile oggetto di causa nella sua accezione di "**bene produttivo di reddito**", per valutare l'eventuale profitto che un acquirente potrebbe ricavare al netto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, precedentemente stimati in **€ 43.200,00**.

Si procederà, dunque, in primo luogo ad effettuare una **stima per capitalizzazione del reddito** e, secondariamente, a determinare un "**valore d'uso**" dello stesso immobile, calcolato in un tempo

determinato che, nel nostro caso, fisseremo in **10 anni**, ipotizzando un plausibile arco temporale che va dalla stima sino alla data presunta della demolizione dello stesso immobile.

**Stima per capitalizzazione del reddito**

Utilizzando la stima per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*), si ipotizza che il valore dei beni immobiliari dipenda da ciò che essi possono rendere ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

Tra i vari metodi di stima per capitalizzazione del reddito, si utilizzerà il **metodo per capitalizzazione diretta** (*direct capitalization*), il quale converte in modo diretto il reddito dell'immobile nel valore di stima, dividendo il **reddito annuo** per un **saggio di capitalizzazione**.

Quindi, il valore dell'immobile da stimare è dato dalla seguente formula:  $V = R / i$ , dove "V" è il valore da stimare, "R" è il reddito annuo dell'immobile da valutare ed "i" è il saggio annuo di capitalizzazione.

Per la determinazione del reddito, in relazione alla natura normalmente fruttifera del bene stesso, si assume il suo potenziale valore locativo, determinato come di seguito specificato.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	395	590	L	1,2	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	305	440	L	1	1,3	L
Box	NORMALE	300	440	L	1,5	2,1	L

**Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. - Anno 2024 - Semestre 1**

Si è preventivamente quantificato un "valore locativo medio", pari ad €/mq 1,40, relativo ad immobili di riferimento, omogenei per tipologia (*abitazioni civili*), compresi nella stessa zona urbana del Comune di Belmonte Mezzagno (*Semicentrale / Espansione del centro abitato - C1*) e nella stessa microzona catastale (*cod. 1*), sulla base dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), forniti dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2024 (**All. N. 12**), che vanno da un Min. di €/mq 1,20 ad un Max di €/mq 1,60 per mese e per superficie lorda.

Considerate le buone condizioni di manutenzione dell'immobile, si è considerato un aumento del 10% sul predetto "valore locativo medio"; pertanto, moltiplicando tale valore ottenuto, pari ad **€/mq 1,5**, per la superficie catastale/commerciale lorda dello stesso immobile, precedentemente computata in **mq 132,00 (All. N. 6)**, si ottiene, arrotondando, un valore di locazione mensile LORDO pari ad € 200,00 e quindi un valore di locazione annuale LORDO pari ad € 2.400,00.

Il reddito verrà calcolato al netto delle spese di gestione immobiliare (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, etc.), che assumeremo pari al 25% del valore di locazione lordo, ottenendo così un **reddito mensile NETTO pari ad € 150,00** ed un **reddito annuale NETTO pari ad € 1.800,00**.

Il **saggio di capitalizzazione** è la percentuale che si deve applicare per trasformare un canone di locazione di un immobile nel suo valore di mercato; esso in pratica **corrisponde al rendimento lordo medio** degli immobili locati in una zona di riferimento.

Quindi, in riferimento ai valori di mercato e di locazione minimi e massimi, contenuti nella superiore tabella della Banca dati delle quotazioni immobiliari, si determina che:

- Il valore minimo sarà pari a:  $\text{€/mq } 1,2 \times 12 \text{ mesi} / \text{€/mq } 395,00 = 0,036 (= 3,6\%)$
- Il valore massimo sarà pari a:  $\text{€/mq } 1,6 \times 12 \text{ mesi} / \text{€/mq } 590,00 = 0,032 (= 3,2\%)$

Operando una media tra le due percentuali, otteniamo che il saggio di capitalizzazione da utilizzare nel calcolo del nostro valore è pari a 0,034, ossia pari al 3,4%.

Analogamente a quanto calcolato per la determinazione del reddito mensile/annuale netto, la superiore percentuale viene ridotta del 25%, ottenendo quindi un **saggio di capitalizzazione pari a 0,026** arrotondato, ossia pari al **2,6%**.

A questo punto, utilizzando la predetta formula  $V = R / i$ , possiamo calcolare il **valore del nostro immobile**:  $V = \text{€ } 1.800,00 / 0,026 = \text{€ } 69.200,00$  arrotondato.

Dal sopra determinato valore si detraggono i costi precedentemente quantificati in:

- € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 40.900,00 per la regolarizzazione urbanistico-edilizia;
- € 1.300,00 per A.P.E. e Di.Ri.

Totale oneri per la regolarizzazione = **€ 43.200,00**

**Pertanto, il valore stimato dell'immobile quale "bene produttivo di reddito", meno gli oneri per le varie regolarizzazioni, è pari ad € 26.000,00**

Quest'ultimo valore, infine, viene **ridotto del 5%** in ragione delle limitazioni esistenti nella vendita forzata rispetto alla vendita nel libero mercato, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata

dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e, soprattutto, la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata, ottenendo così un **prezzo a base d'asta arrotondato pari ad € 24.700,00**.

Tuttavia, appare evidente che, a fronte di un ipotetico ricavo totale di circa € 18.500,00 (calcolando un saggio di capitalizzazione annuo del 2,6%), alla data ultima ipotizzata per la demolizione dell'immobile (10 anni), l'acquirente, anticipando un capitale di € 24.700,00 per l'acquisto, subirà una **PERDITA di € 6.200,00**.

### **Stima del "Valore d'uso"**

Sempre nell'ottica di considerare l'immobile staggito nella sua accezione di "**bene produttivo di reddito**", si procede ulteriormente alla stima del suo "**valore d'uso**", che si ottiene mediante la capitalizzazione, ad un determinato saggio, dei redditi futuri che lo stesso immobile è in grado di produrre in un delimitato lasso di tempo, utilizzando la seguente formula:  **$A_f = a (q^n - 1) / r$** , dove "**A<sub>f</sub>**" è il valore del bene da determinare, "**a**" è il reddito netto annuo (precedentemente determinato in € 1.800,00), "**q**" è il montante unitario (ovvero la rendita unitaria temporanea ad un determinato tasso), "**n**" sono le annualità (ipotizzate in n. 10) ed "**r**" è il saggio di capitalizzazione (precedentemente determinato nella percentuale del 2,6%, ovvero pari allo 0,026).

Applicando tale formula, otteniamo:

$$A_f = € 1.800,00 * (1,026^{10} - 1) / 0,026 = € 1.800,00 * 0,29 / 0,026 = € 20.077,00.$$

Quindi, il "**Valore d'uso**" stimato dell'immobile de quo è pari, arrotondando, ad **€ 20.100,00**.

Anche in questo caso, la differenza tra i costi da affrontare subito (€ 24.700,00) e l'ipotetico ricavo a 10 anni (€ 20.100,00) risulta negativa, ovvero pari ad **- € 4.600,00**.

Alla luce delle precedenti valutazioni, appare evidente l'inutilità di porre a base d'asta il valore sopra stimato, pari ad **€ 24.700,00**, considerando il costo necessario per la regolarizzazione dell'immobile, già valutato in **€ 43.200,00**.

Tra l'altro, è necessario precisare che le precedenti stime sono prettamente aleatorie, in ragione degli imponderabili avvenimenti che potrebbero modificare i valori supposti, ad esempio: il periodo di tempo (maggiore o minore) tra la data dell'acquisto e l'obbligatorietà della rimessione in pristino dei luoghi; l'aumento dell'inflazione e dei costi necessari per la demolizione; il concretizzarsi delle condizioni per la locazione dell'immobile; la variabilità dei canoni d'affitto; la variabilità del saggio di capitalizzazione e dei tassi d'interesse; etc..

In conclusione, pur non considerando preclusa la “commerciabilità giuridica” dell’immobile staggito, essendo nullo il valore ad esso attribuibile, si può affermare che lo stesso bene è privo di “commerciabilità economica”.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., inviata la relazione di stima al debitore esecutato sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed al creditore costituito, a mezzo PEC presso i propri procuratori legali, al creditore iscritto non intervenuto, in persona del legale rappresentante pro tempore, all'indirizzo PEC “[protocollo@pec.agenziaiscossione.gov.it](mailto:protocollo@pec.agenziaiscossione.gov.it)”, nonché agli altri debitori esecutati (\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*), a mezzo Raccomandata A/R, delle quali trasmissioni allega alla presente le ricevute, deposita la stessa relazione, composta da n. 35 pagine e n. 13 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 11/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fabio Mallei

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. N. 1\_Atto di acquisto
- ✓ All. N. 2\_Certificati anagrafe - stato civile
- ✓ All. N. 3\_Visure ipocatastali
- ✓ All. N. 4\_Elaborato planimetrico + Elenco subalterni
- ✓ All. N. 5\_Mappa e planimetria catastale
- ✓ All. N. 6\_Concessione Edilizia e Varianti
- ✓ All. N. 7\_C.D.U. Comune di Termini Imerese (PA)
- ✓ All. N. 8\_A.P.E. - Accesso agli atti Dipartimento Regionale dell'Energia
- ✓ All. N. 9\_Bilanci condominiali
- ✓ All. N. 10\_Documentazione fotografica
- ✓ All. N. 11\_Grafici stato di fatto, superficie commerciale, superficie netta
- ✓ All. N. 12\_Agenzia delle Entrate - OMI / Geopoi
- ✓ All. N. 13\_Attestazione UTC B.M.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Appartamento per civile abitazione**, sito in Belmonte Mezzagno (PA) alla Via Pietro Nenni n. 19 (in catasto al civico n. 3) ubicato al secondo piano, composto da complessivi 6,5 vani catastali e confinante con la detta Via Pietro Nenni, con la Via La Pira e con la Via Anna Kuliscioff, identificato catastalmente al **Fg. 6, P.Illa 793, Sub. 4.**

#### **La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.**

L'edificio, sito in una zona urbana con caratteristiche prevalentemente residenziali ma dotata anche di attività commerciali, dista poche centinaia di metri dagli edifici amministrativi della città, facilmente raggiungibili anche con percorsi pedonali.

Le maggiori vie di comunicazione con il territorio, la SP 38 e la SP126, sono anch'esse poco distanti dallo stesso immobile e rapidamente accessibili.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera proprietà.

Esiste esatta rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali; tuttavia, sussistono alcune difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare una variazione catastale, tramite la procedura DOCFA, eseguita da un tecnico abilitato, per un costo stimato di € 1.000,00.

L'immobile staggito - e l'intero fabbricato di cui fa parte - risulta **ABUSIVO E NON SANABILE** e, quindi, soggetto alla rimessione in pristino dei luoghi (**DEMOLIZIONE TOTALE**), pertanto, resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie dell'immobile stesso, stimati in € 40.900,00

L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Altresì, si precisa che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Quindi, gli oneri stimati per le varie regolarizzazioni, che resteranno a carico dell'acquirente, sono pari ad **€ 43.200,00.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 24.700,00**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.700,00

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE			
<b>Ubicazione</b>	Belmonte Mezzagno (PA) – Via Pietro Nenni n. 19		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia bene immobile</b>	Appartamento per civile abitazione (A/2) C.F., Fg. 6, P.lla 793, Sub. 4	<b>Superficie commerciale</b>	Mq 127,00
<b>Stato conservativo</b>	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si considera "NORMALE".		
<b>Descrizione bene immobile</b>	<p>Il cespite pignorato è sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) ed è ubicato al secondo piano di un fabbricato composto da 5 elevazioni fuori terra, confinante: a Nord con la Via Giorgio La Pira, ad Ovest con la Via Anna Kuliscioff e a Sud con la Via Pietro Nenni ove, al civico n. 19, è posto l'ingresso.</p> <p>I prospetti, privi di intonaco di rifinitura, si presentano tuttavia in un discreto stato di conservazione.</p> <p>L'appartamento è composto da: un ampio salone-soggiorno, una cucina, un disimpegno, 2 bagni, 3 camere da letto ed un ripostiglio, per un totale di 6,5 vani catastali.</p> <p>L'immobile è dotato degli impianti idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia, citofonico, TV ed, in alcune stanze, di riscaldamento-raffreddamento con pompe di calore.</p> <p>La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare una variazione catastale, tramite la procedura DOCFA, eseguita da un tecnico abilitato.</p> <p>L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità/abitabilità, nonché privo dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.</p> <p>L'immobile staggito – e l'intero fabbricato di cui fa parte - risulta <b>ABUSIVO E NON SANABILE</b> e, quindi, soggetto alla rimessione in pristino dei luoghi (<b>DEMOLIZIONE TOTALE</b>).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
**Iscritta il giorno 08/07/2013 - Reg. Gen. n. 32488 - Reg. Part. n. 2597**

*A favore di*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (creditore ipotecario), con sede a Palermo, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

*Contro*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (debitore ipotecario) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938 - Diritto di piena proprietà per la quota di 12/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 17/07/1956 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 19/01/1958 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/07/1959 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 21/12/1964 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca) C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1968 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/18

*Dati relativi al titolo:* Atto notarile pubblico

*Rogante:* Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in Misilmeri (PA)

*Data:* 05/07/2013

*N. Repertorio:* 1847

*N. Raccolta:* 1160

Capitale € 50.000,00 – Tasso interesse annuo 6,208 % - Totale € 100.000,00

*Grava su:* Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), Via Pietro Nenni n. 19, C.F. Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4, Piano 2

- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo del 04/09/2018 Rep. N. 679/2016

**Iscritta il 10/09/2018 - Reg. Gen. n. 33925 - Reg. Part. n. 4605**

*A favore di*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede a Palermo (PA), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

*Contro*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

Capitale € 51.944,11 - Totale € 103.888,22

*Grava, fra gli altri, su:* Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4.

### **Trascrizioni**

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**Trascritto il giorno 20/07/2022 - Reg. Gen. n. 35846 - Reg. Part. n. 28375**

*A favore di*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano (MI), C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro*

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 27/07/1938, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 12/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 17/07/1956, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 19/01/1958, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/07/1959, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 21/12/1964, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 12/09/1968, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 05/02/1971, per il diritto di proprietà per la quota di 1/18

Grava su: *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA), Via Pietro Nenni n. 3, C.F. Foglio 6, Particella 793, Subalterno 4, Piano 2*

