

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrigno Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.

**promossa da**

.  
*Codice fiscale:*  
*Partita IVA:*  
*via*  
*20121 -*

*e per essa*

**contro**

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

 pdfelement

---

<b>Esperto alla stima:</b>	Arch. VINCENZO FERRIGNO
<b>Codice fiscale:</b>	FRRVCN75A10G273X
<b>Partita IVA:</b>	05873730823
<b>Studio in:</b>	via A. Diaz 88 - 90018 Termini Imerese
<b>Telefono:</b>	329-9525175
<b>Email:</b>	<a href="mailto:ferrignovincenzo@hotmail.it">ferrignovincenzo@hotmail.it</a>
<b>Pec:</b>	<a href="mailto:vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it">vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it</a>

---

*Perizia redatta tramite piattaforma "Procedure.it" così come disposto nella nomina, dal Giudice dell'esecuzione*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione Generale.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
<b>Lotto 1</b> .....	<b>9</b>
Descrizione.....	9
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Provenienze Ventennali.....	23
Stato di occupazione.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Lotto 2</b> .....	<b>28</b>
Descrizione.....	28
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	32
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Provenienze Ventennali.....	43
Stato di occupazione.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45

Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali .....	47
<b>Lotto 3</b> .....	49
Descrizione.....	49
Consistenza .....	50
Cronistoria Dati Catastali .....	51
Dati Catastali .....	51
Precisazioni.....	53
Patti .....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Provenienze Ventennali.....	64
Stato di occupazione .....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Vincoli od oneri condominiali .....	68
Stima / Formazione lotti .....	
<b>Lotto 1</b> .....	70
<b>Lotto 2</b> .....	74
<b>Lotto 3</b> .....	78
Elenco degli allegati.....	82
Riepilogo bando d'asta.....	
<b>Lotto 1</b> .....	83
<b>Lotto 2</b> .....	84
<b>Lotto 3</b> .....	85
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2022 del R.G.E. ....	
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 127.778,00</b> .....	86
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.554,00</b> .....	87
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 33.443,00</b> .....	88
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	89

## INCARICO

---

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Architetto Ferrigno Vincenzo, con studio in Via Armando Diaz, 88 - 90018 - Termini Imerese (PA), indirizzo e-mail [ferrignovincenzo@hotmail.it](mailto:ferrignovincenzo@hotmail.it), indirizzo PEC [vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it](mailto:vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. ed in data 08/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** –Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese –c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto B ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, sub. 5;
- **Bene N° 2** –Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese –c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto C ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, sub. 6;
- **Bene N° 3** –Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese –c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto D ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, sub. 7;

## DESCRIZIONE GENERALE DI ZONA

---

I beni oggetto del pignoramento, sono tre distinte abitazioni unifamiliari, composte ognuna da un piano terra ed un piano interrato e con propria corte pertinenziale, facenti parte del piano di lottizzazione di c.da Incallisi nel comune di Termini Imerese, comprendente un complesso di 17 unità abitative unifamiliari in villette. L'area interessata dalla lottizzazione, ricade in zona residenziale estensiva con simbolo "C6" come individuata dal P.R.G., una parte di territorio comunale riservata alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali con relativi servizi; sita in un'area periferica distante dal centro urbano, è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 121 in direzione Caccamo.

Al complesso residenziale si accede attraverso un cancello carrabile che immette sulla strada privata interna che serve tutti i lotti; quelli in questione, si trovano nella parte più a valle dell'intera area, a ridosso proprio della strada provinciale. Il complesso ha una discreta panoramicità, con una propria viabilità interna e spazi a parcheggio privati all'interno di ciascun lotto ma la zona non presenta alcun tipo di opera di urbanizzazione secondaria (asili, scuole primarie e secondarie, attrezzature culturali e sanitarie, etc.) né servizi essenziali come negozi di beni primari o farmacie e quindi, per qualsiasi necessità, occorre raggiungere la zona urbanizzata del territorio comunale che dista almeno 5 km.

**Caratteristiche della zona:** zona extraurbana

**Area urbanistica:** zona residenziale estensiva a traffico limitato

**Servizi presenti nella zona:** servizi di urbanizzazione primaria ma non secondaria.

**Caratteristica delle zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Caratteristica delle zone nei dintorni più ampi:** marinare, balneari, archeologiche, industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale orientata del monte San Calogero

**Attrazioni storiche:** area archeologica di Himera

### Rilevamento di criticità della zona

La zona dove sorge il complesso residenziale, è stata interessata da manifestazioni di tipo franoso del terreno, che hanno riguardato, anche se in maniera differente, tutti e tre i lotti in questione.

La frana rilevata, è riportata nell'aggiornamento del 2015 del PAI (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico) redatto dall' "Assessorato del territorio e dell'ambiente – Dipartimento dell'ambiente Servizio III - Assetto del territorio e difesa del suolo della Regione Sicilia" e documentata nella relazione e nelle carte tematiche allegate (carta dei dissesti e carta della pericolosità e rischio).

Essa inoltre è riportata, ben dettagliata, anche da una CTU relativa alla una causa civile per danni, rg. n. 2170/2013 presso il Tribunale di Termini Imerese, intentata dagli assegnatari di due dei tre lotti in questione (quelli contrassegnati dai sub. 6 e 7), nei confronti della \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, proprio per i dissesti che hanno interessato i loro immobili.

La CTU in sintesi, riporta gli accertamenti sullo stato dei luoghi, sulla sussistenza dei dissesti derivati da un fenomeno franoso interessante il versante a valle dei lotti e che arriva a lambire gli immobili, sulla possibile compromissione della sicurezza statica dei medesimi immobili a seguito di una evoluzione del fenomeno franoso e sulla possibilità di interventi di stabilizzazione del suolo per arginare il fenomeno, individuandone anche le modalità ed i costi.

Anche il sottoscritto ha potuto personalmente constatare lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi eseguiti e rilevare una situazione di grave dissesto del terreno, nei lotti C e D occupati dalle villette individuate catastalmente dai subalterni 6 e 7, consistente nell'abbassamento della quota della parte a valle, con un cedimento del terreno che è arrivando a lambire le fondazioni delle due unità abitative.

Diversa è invece apparsa, la situazione nel lotto B occupato dalla villetta contrassegnata dal subalterno 5, dove il fenomeno di cedimento del terreno, è risultato più a valle rispetto all'unità abitativa e più contenuto di quanto avvenuto nei precedenti lotti, non arrivando a lambire le fondazioni.

Anche l'analisi del PAI, sembra mostrare che l'area interessata dalla frana non abbia riguardato che marginalmente il lotto B, e che il pericolo che potrebbe generarsi da una nuova manifestazione franosa quindi, apparrebbe di minore entità rispetto ai primi due lotti.

### **Accessi al compendio pignorato**

Per i beni in questione sono stati effettuati complessivamente quattro accessi di cui uno infruttuoso e tre andati a buon fine e per nessuno di essi si è dovuto ricorrere ad un accesso forzoso.

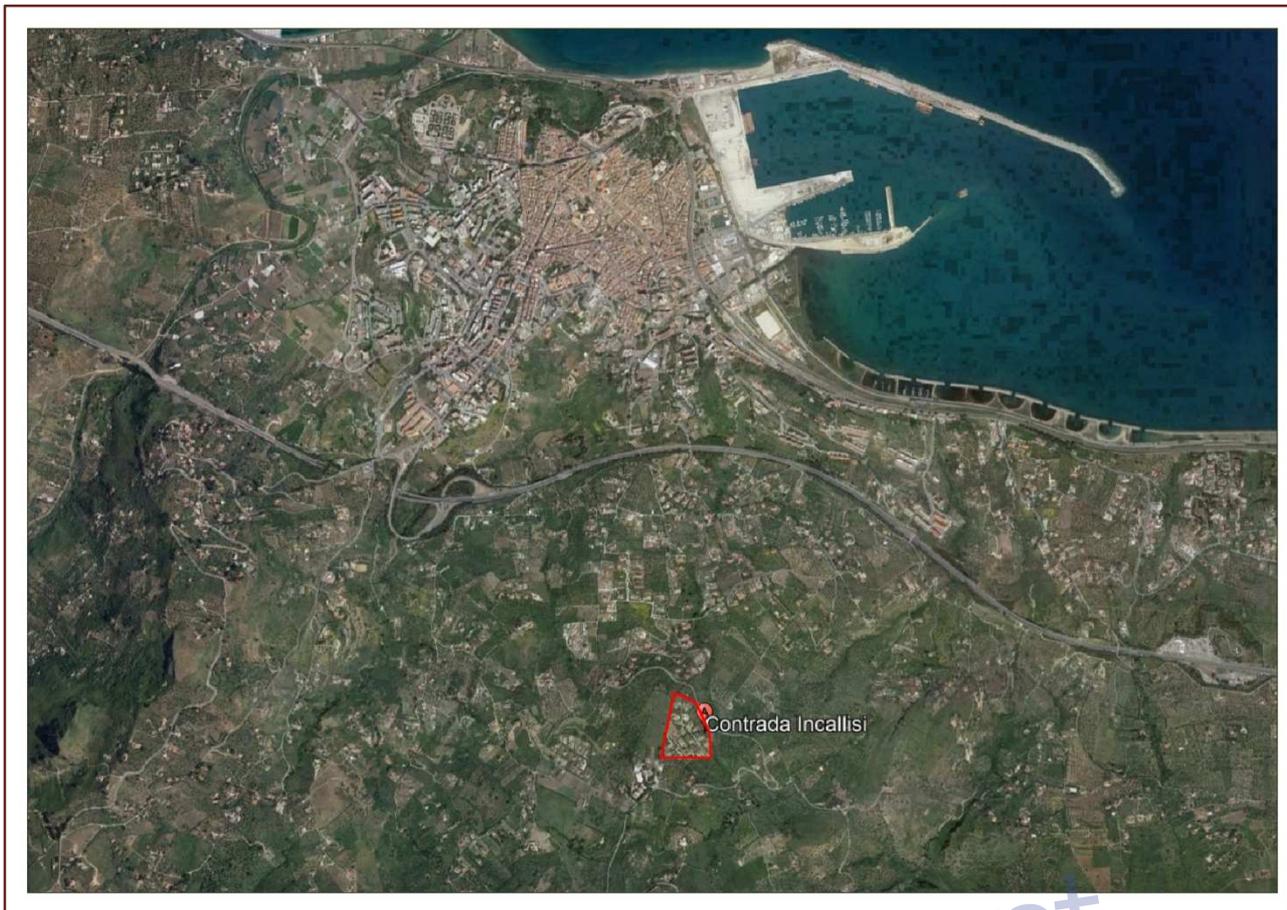
In data 30/11/2022, si è proceduto al primo accesso ai beni in presenza del custode giudiziario avvocato Angela Lorianò ma lo stesso non è andato a buon fine, in quanto nessun rappresentante della società esecutata né nessuno dei soci assegnatari dei tre immobili, è risultato presente sui luoghi.

In data 12/12/2022 si è svolto l'accesso presso il lotto C e la villetta contrassegnata dal subalterno 6, in presenza del custode giudiziario e dell'ex assegnatario dell'immobile, sig. \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*; le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia. Al momento del sopralluogo non sono stati forniti né titoli edilizi relativi all'immobile, né titoli di proprietà o verbali di assegnazione; per l'accesso è stato redatto apposito verbale di sopralluogo che si allega.

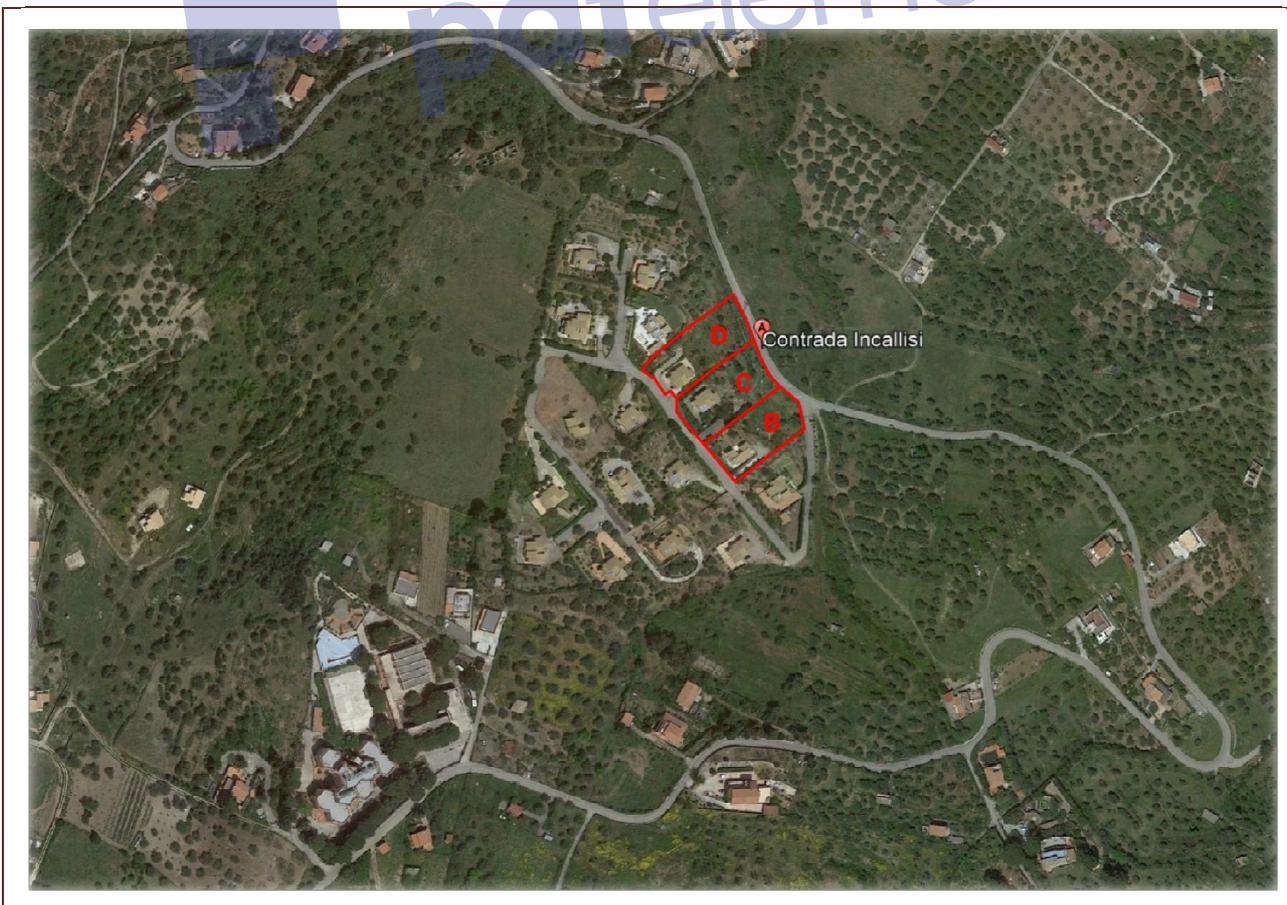
In data 20/01/2023 si è svolto l'accesso presso il lotto D e la villetta contrassegnata dal subalterno 7, in presenza del custode giudiziario e dell'assegnataria dell'immobile, sig.ra \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*; le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia. Al momento del sopralluogo non sono stati forniti né titoli edilizi relativi all'immobile, né titoli di proprietà o verbali di assegnazione ma di contro, l'assegnataria, ha fornito copia della già citata CTU, relativa alla causa civile per danni che la stessa ed il sig. \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, avevano promosso, inizialmente in maniera separata, nei confronti fra gli altri, della società cooperativa edilizia \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* e copie della sentenza di primo grado e di quella relativa al ricorso contro gli stessi ricorrenti; per l'accesso è stato redatto apposito verbale di sopralluogo che si allega.

In data 25/01/2023 si è svolto l'ultimo l'accesso, presso il lotto B e la villetta contrassegnata dal subalterno 5, in presenza del custode e dell'assegnatario dell'immobile, sig. \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*.

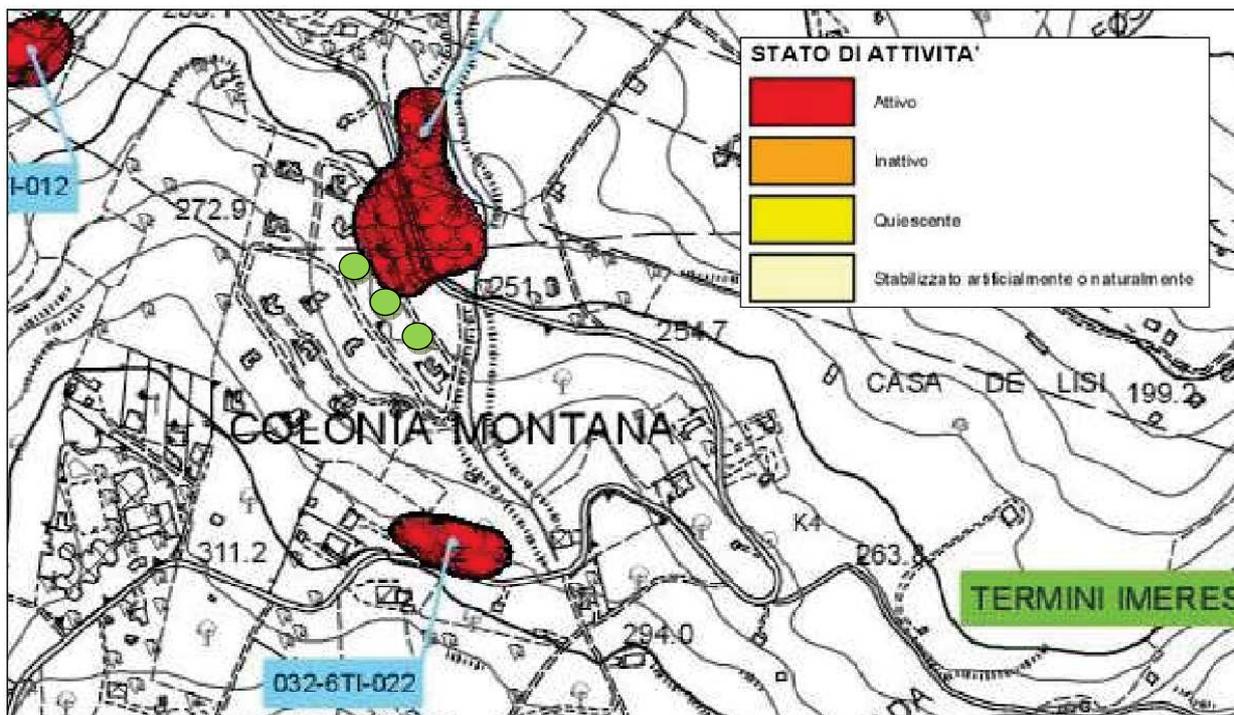
Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia. Al momento del sopralluogo non sono stati forniti né titoli edilizi relativi all'immobile, né titoli di proprietà o verbali di assegnazione; per l'accesso è stato redatto apposito verbale di sopralluogo che si allega.



**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



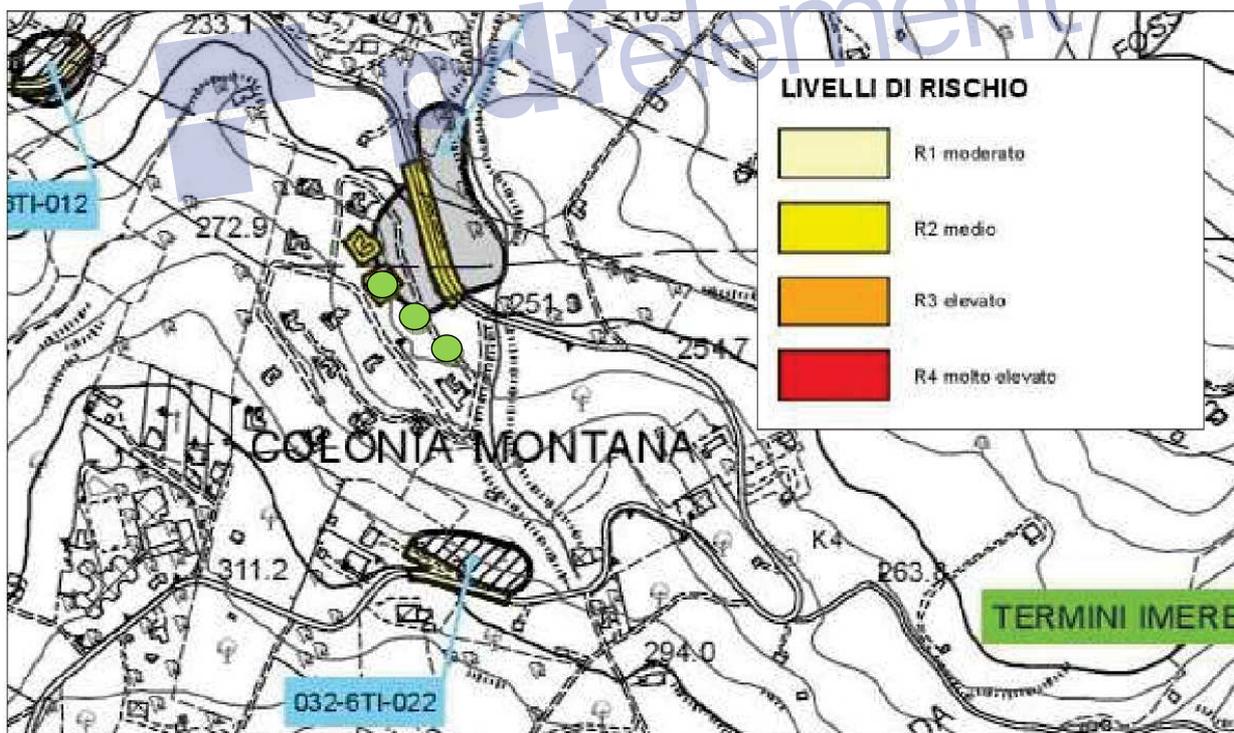
**INQUADRAMENTO DI ZONA**



IMMOBILI SITI IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 5,6,7

CARTA DEI DISSESTI-AGGIORNAMENTO PAI 2015

FUORI SCALA



IMMOBILI SITI IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 5,6,7

CARTA DELLA PERICOLOSITA' E RISCHIO  
AGGIORNAMENTO PAI 2015

FUORI SCALA

**CARTE TEMATICHE ALLEGATE AL PAI 2015 E RELATIVE ALLA ZONA D'INTERESSE**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

## TITOLARITÀ

I beni oggetto del pignoramento, appartengono alla società esecutata, in forza di Atto pubblico di compravendita relativo all'area edificabile, rogato in Notar le di Palermo, in data 581 e di Concessioni Edilizie n. 78/2005 e n. 82/2007 relativa alla costruzione delle villette.

- \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

## CONFINI

L'unità immobiliare al sub. 5, confina con S.P. 121, con strada interna alla lottizzazione e con gli immobili ai sub. 4 e 6; l'unità immobiliare al sub. 6, confina con S.P. 121, con strada interna alla lottizzazione e con gli immobili ai sub. 5 e 7; l'unità immobiliare al sub. 7, confina con S.P. 121, con strada interna alla lottizzazione e con gli immobili ai sub. 6 e 8.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-CATASTALE

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese -c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto **B** ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, **sub. 5**.

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto è un'unità abitativa unifamiliare in villetta, di categoria catastale A/7, ad una sola elevazione fuori terra con tetto a falde, oltre piano interrato dove è destinato un locale tecnico e con corte pertinenziale, inserita in un contesto residenziale costituito da altre 16 villette, facenti parte di una lottizzazione chiusa in contrada Incallisi, a Termini Imerese.

Il lotto dove è inserita l'abitazione, contraddistinto all'interno del piano di lottizzazione con la lettera B, si trova fra la strada interna ad esso e la strada provinciale 121 ed è la seconda unità immobiliare sulla destra, percorrendo la viabilità interna; il terreno di pertinenza è delimitato in parte da una recinzione costituita da un muretto basso di circa 40 cm di altezza e soprastanti paletti in ferro e rete metallica ed in parte da muri di sostegno e l'accesso è costituito da un cancello che immette su una rampa carrabile che porta giù fino al piano di sedime del fabbricato, all'area destinata a parcheggio privato ed al terreno circostante.

Anche se indicata ad una sola elevazione fuori terra, a causa del leggero declivio delle aree esterne, la pianta interna dell'abitazione, presenta in realtà un dislivello di 90 cm, previsto in progetto tra la zona giorno e la zona notte. L'unità abitativa, ha una forma a C irregolare ed il portone d'ingresso immette in un ampio soggiorno dal soffitto inclinato, con due aperture finestrate ed una seconda porta di accesso dall'esterno collocata di fronte ad un patio, che in progetto prevedeva un pergolato in legno sostituito però da uno in ferro; dal soggiorno si accede anche, attraverso un vano porta senza infisso, ad una cucina abitabile con tetto piano controsoffittato, anch'essa con due aperture finestrate e porta che apre esternamente sul patio precedentemente descritto.

Subito dopo la porta d'ingresso è stato realizzato un piccolo guardaroba in cartongesso, non considerabile come vano o porzione di esso ed a seguire vi sono le due rampe di scale che portano una verso il locale tecnico al piano interrato ed una verso la zona notte dove si trovano un ampio bagno con sanitari e vasca con idromaggio, una cameretta e la camera matrimoniale con un secondo bagno privato, provvisto di sanitari e piatto doccia. Scendendo le scale dal soggiorno invece, si raggiunge il locale tecnico al piano interrato, che risulta abusivamente trasformato in due vani utili, in quanto sono stati ricavati in esso un piccolo soggiorno ed una cameretta, i quali comunque non presentano i requisiti minimi di abitabilità (aeroilluminazione ed altezza) e per cui si prevederà quindi, il ripristino allo stato di progetto, come sarà meglio analizzato nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

I vani sono tutti di buone dimensioni e risultano ben areati ed illuminati, l'altezza media del salone è di circa 3,50 ml mentre l'atezza netta degli altri vani è di 2,72 ml.

La superficie utile netta dell'immobile, non tenendo conto di quella omogeneizzata della corte pertinenziale e di quella del locale tecnico, è di circa 93 mq mentre il terreno pertinenziale è esteso 2.235 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato.

Le finiture dell'appartamento risultano più che discrete, i pavimenti di salone, cucina e bagni sono in piastrelle di ceramica mentre quelli delle camere e del disimpegno, compresi i gradini delle scale, sono parquettati; la ringhiera delle scale è in ferro battuto, le porte delle camere sono in legno tamburato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica maiolicata mentre pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco ed idropittura, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera e persiana esterna, sempre in alluminio.

L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico, quest'ultimo allacciato alla condotta realizzata all'interno del comparto lottizzato, con riserva idrica costituita da una cisterna condominiale mentre, l'impianto fognario, è costituito da fossa settica tipo imhoff e rete disperdente.

E' presente anche un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gpl con serbatoio esterno interrato e corpi radianti posti in tutti le stanze tranne che nei bagni.

Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta discretamente rifinita; il fabbricato è circondato da un camminamento in battuto di cemento di circa 1 metro di larghezza, che diventa largo fino a circa 3 metri sui lati prospicienti i muri di contenimento mentre il patio, che risulta invece sopraelevato rispetto ad esso di circa 30 cm, è rivestito in piastrelle.

A ridosso del muro di contenimento, sul lato della strada interna, vi è un piccolo ricovero per attrezzi, in legno e di modeste dimensioni. Il terreno di pertinenza è pianeggiante nei dintorni del fabbricato sistemato a prato e con diverse varietà arboree piantate, mentre via via che si estende verso il confine con la sp 121, il terreno acquista pendenza ed appare più incolto ma complessivamente è ben tenuto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superf. Netta ragguagl.	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenz.	Altezza	Piano
Soggiorno	29,50 mq	29,50 mq	113,28 mq	1,00	113,28 mq	3,50 ml	terra
Cucina	17,16 mq	17,16 mq				2,72 ml	terra
Disimpegno e vano scala	6,87 mq	6,87 mq				2,72 ml	terra
Bagno	8,90 mq	8,90 mq				2,72 ml	terra
Cameretta	9,17 mq	9,17 mq				2,72 ml	terra
Bagno	4,87 mq	4,87 mq				2,72 ml	terra
Camera matrimon.	16,72 mq	16,72 mq				2,72 ml	terra
Superficie utile netta		93,19 mq	Superficie catastale		113,28 mq		
Corte scoperta	2.122 mq	49,90 mq	2.122 mq	10% fino a mq 113,28 2% per la parte ecced.	51,51 mq	0,00 ml	terra
<b>S. utile netta+accessoria= Superf. utile complessiva:</b>		<b>143,09 mq</b>	<b>Superficie catastale complessiva:</b>		<b>164,79 mq</b>		

### Metodo di calcolo delle superfici

Dal rilievo metrico effettuato, si è proceduto al calcolo delle superfici utile e commerciale dell'immobile, tenendo conto delle istruzioni emanate dell'Agenzia del Territorio, che contengono il criterio adottato dal catasto per la misurazione delle superfici degli immobili, sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e per il quale si fa riferimento alle norme tecniche del D.P.R. 138/1998.

**Superficie utile:** è stata misurata sommando, alla superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, scala), al netto dei muri esterni ed interni, la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta) mentre non è rientrata nel calcolo, la superficie del locale tecnico.

La pertinenza è stata così misurata:

-pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta): superficie misurata pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e pari al 2% per la superficie eccedente detto limite;

Computata secondo i criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per difetto, risulta pari a **143 mq**.

**Superficie commerciale:** misurata al lordo dei muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, è data dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, scala) con la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta) mentre non è rientrata nel calcolo, la superficie del locale tecnico.

Le superfici omogeneizzate della pertinenza, è stata misurata, così come già specificato per la misurazione della superficie utile netta.

Computata secondo i criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per eccesso, risulta pari a **165 mq**.

I successive dati catastali sono stati estrapolati dalla visura catastale storica e dalla planimetria catastale, relativa all'immobile in oggetto, consultate presso l'Agenzia delle Entrate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - piano T-S1 (f. 23, part. 1298, sub. 5)		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2009 al 09/11/2015	****Omissis****proprietariA per 1/1	Catasto <b>Fabbricati Fg. 23, Part. 1298, SUB. 5</b> Categoria A/7 - Cl.2 - Cons. 6,5 vani - Rendita £ 520,33 Contrada Incallisi snc- Piano T-S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	****Omissis****proprietariA per 1/1	Catasto <b>Fabbricati Fg. 23, Part. 1298, SUB. 5</b> Categoria A/7 - Cl.2 - Cons. 6,5 vani - Sup. Cat. 171 mq - Rendita £ 520,33 Contrada Incallisi snc- Piano T-S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

UNITA' ABITATIVA											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1298	5		A7	2	6,5 vani	171 mq	520,33 €	T-S1	SI

### Corrispondenza catastale

Al momento non sussiste corrispondenza catastale

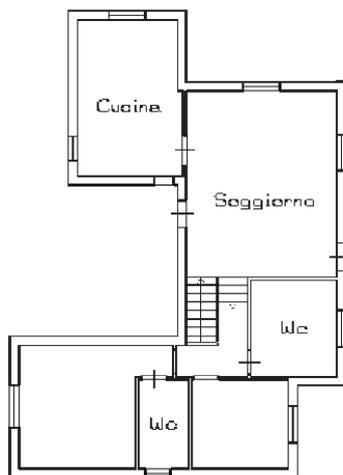
Effettuando il confronto fra il rilievo eseguito e la planimetria catastale dell'immobile, considerando ininfluenza ai fini del classamento, la realizzazione nel soggiorno di un guardaroba in cartongesso che non costituisce vano, non si evidenziano difformità fra le due planimetrie del piano terra.

Per quanto riguarda il piano interrato invece, trasformato in due vani utili, rispetto alla destinazione di locale tecnico indicata in planimetria catastale, essendo questa trasformazione abusiva ed in alcun modo sanabile, in quanto oltre a generare una nuova cubatura (il locale tecnico in se non costituisce cubatura), gli ambienti non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità (aeroilluminazione ed altezza), prevedendo il ripristino allo stato di progetto del locale tecnico, la planimetria catastale risulterà conforme allo stato di fatto.

**Oneri stimati di regolarizzazione catastale: nessuno**

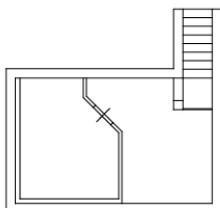
PLANIMETRIA  
CATASTALE

PIANO S1  
H. mt.2.40



PLANIMETRIA STATO  
DI FATTO

PIANO S1



PIANO TERRA



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERSESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 5

ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

SCALA 1:200

CONFRONTO STATO DI FATTO-STATO CATASTALE

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.; il creditore ha presentato anche la visura camerale relativa alla società esecutata; Il bene non ricade su suolo demaniale.

## PATTI

---

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

La situazione del lotto B, occupato dall'unità abitativa contrassegnata dal subalterno 5, come già precedentemente evidenziato, non risulta visivamente critica, rispetto alle condizioni generali rilevate nella zona interessata dalle manifestazioni franose.

Qui, il cedimento del terreno, è risultato più contenuto e più a valle rispetto all'unità abitativa, non arrivando a lambire le fondazioni e questa condizione è stata rilevata sia dal sottoscritto al momento del sopralluogo che precedentemente, dall'analisi del PAI che mostra, nei suoi rilievi cartografici, come l'area interessata dalla frana non abbia riguardato che marginalmente il lotto in questione, e che il pericolo che potrebbe generarsi da una nuova attività franosa quindi, apparrebbe di minore entità rispetto ai lotti adiacenti.

Stante le valutazioni appena espresso, l'immobile comunque, si presenta complessivamente in discrete condizioni statiche, nonostante lievi tracce di fessurazioni lungo l'intonaco di alcune pareti, senza però la manifestazione di crepe o distacchi ed in discreto stato di manutenzione, ad eccezione del pilastro posto al piano interrato il quale ha perso in alcuni tratti, parte del copriferro; presenta però alcune tracce di umidità di risalita dal sottosuolo, lungo le parti inferiori dei muri della cucina, del soggiorno, del vano scala e del piano cantinato, e l'assegnatario ha messo a conoscenza del sottoscritto, della presenza di un pozzo, interrato durante i lavori di costruzione della villetta, in corrispondenza del patio della casa.

Per lo stato di fatto rilevato, non si ritiene necessario alcun intervento urgente anche perchè, l'assegnatario del bene, ha fatto presente che, periodicamente, ha effettuato interventi di rimozione della muffa dalle pareti e di ritinteggiatura, l'ultima nell'ottobre del 2022.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto residenziale e presenta parti comuni con le altre villette, nello specifico cancello d'ingresso, aree di sosta e di manovra, strada privata interna alla lottizzazione, aree a verde e cisterna per riserva idrica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi delle formalità pregiudizievoli, delle visure catastali storiche e dell'atto di proprietà dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E FINITURE

---

### Descrizione

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, si sviluppa su una sola elevazione fuori terra con la zona notte rialzata di 90 cm rispetto alla zona giorno ed un piano interrato adibito a locale tecnico.

E' realizzato con struttura intelaiata in c.a., fondazioni continue a travi rovesce e copertura a falde laterocementizia rivestita con coppi siciliani, la tamponatura esterna è realizzata in laterizi forati da 30 cm e quella interna da laterizi da 8 cm; la costruzione del fabbricato è stata ultimata nel febbraio 2010.

I prospetti sono tutti e quattro liberi e risultano ben rifiniti, l'intonaco non risulta deteriorato e non presenta crepature o mancanze, la tinteggiatura risulta uniforme, gli infissi presentano la protezione di persiane in alluminio.

Le finiture interne sono già state esposte nella descrizione generale dell'immobile.

### **Riepilogo sintetico**

**Anno di costruzione:** 2010

**Esposizione:** il fabbricato presenta tutti e quattro i lati liberi ed esposti.

**Altezza interna utile:** ml 2,72 per tutti i vani principali tranne il salone, ml 3,50 (altezza media del soffitto inclinator per il salone, ml 2,46 per il piano interrato.

**Str. verticali:** struttura intelaiata in c.a.

**Solai:** laterocementizio.

**Copertura:** laterocementizia a falda con rivestimento di coppi siciliani.

**Pareti esterne ed interne:** tompagni esterni ed interni realizzati con blocchi di laterizi forati.

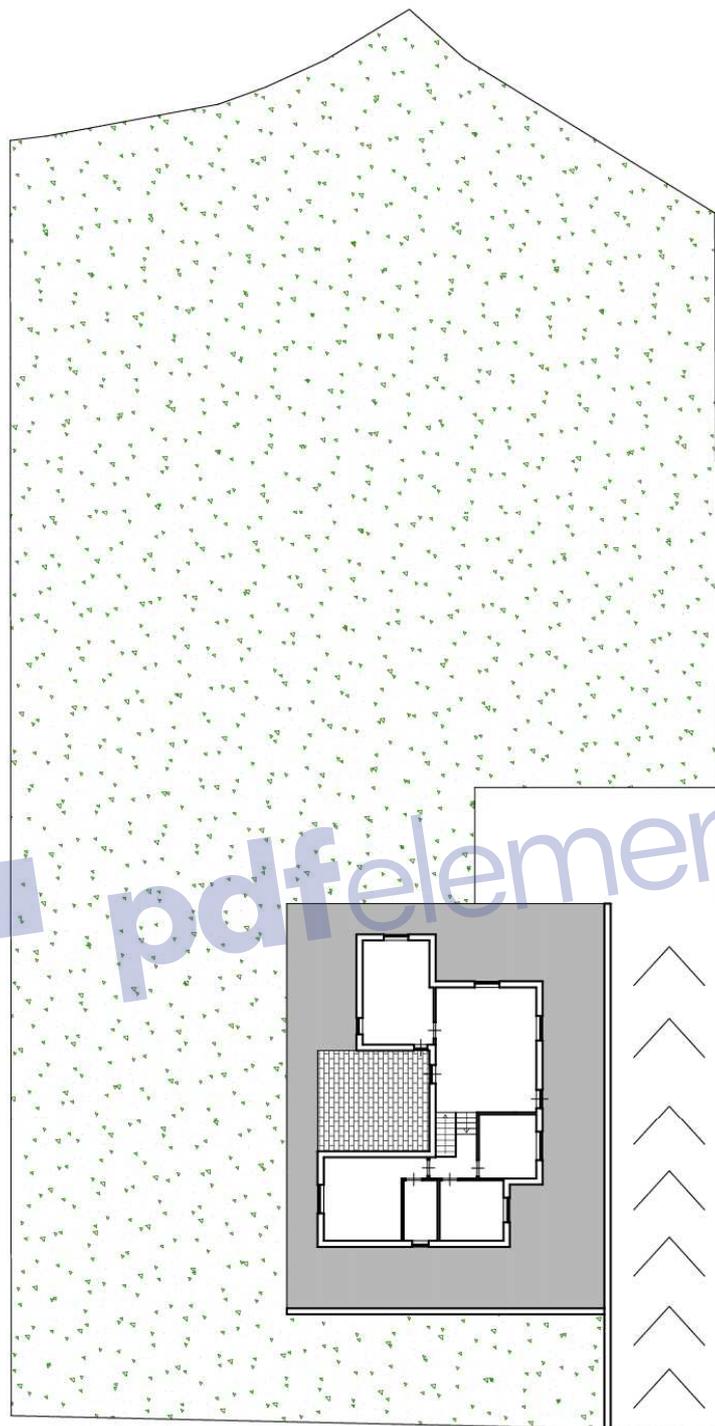
**Pavimentazione interna:** pavimento in ceramica monocottura e parquet.

**Infissi esterni ed interni:** infissi esterni: in alluminio con vetri camera e battenti esterni in alluminio del tipo a persiana; infissi interni: costituiti da porte in legno tamburato.

**Impianti elettrico ed idrico:** realizzati sottotraccia senza certificazioni di conformità.

**Soffitta, cantina o simili:** locale tecnico posto al piano interrato, comunicante con scala interna.





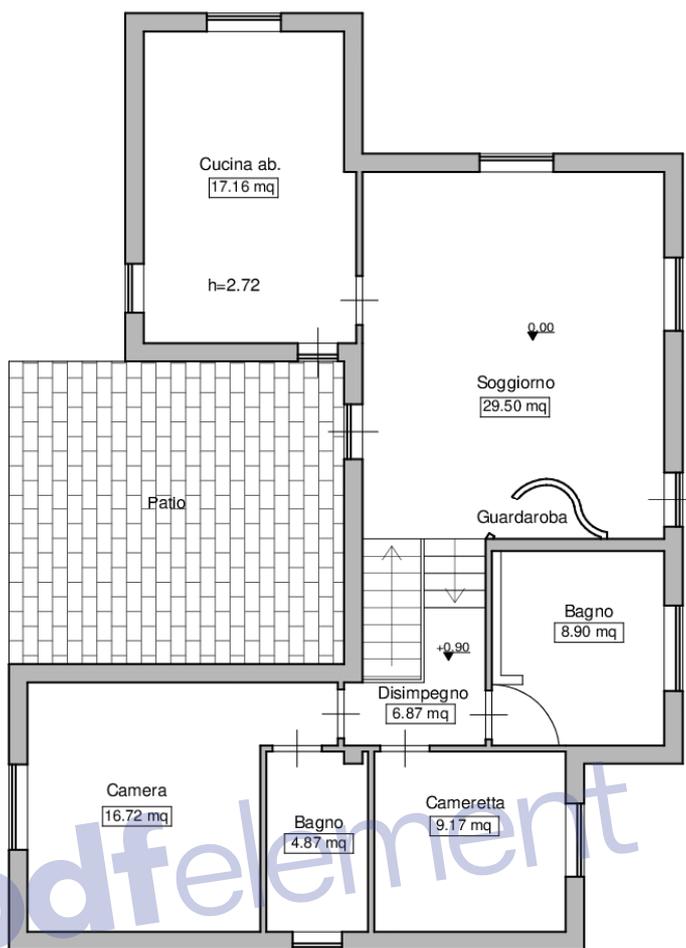
IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 5

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - LOTTO

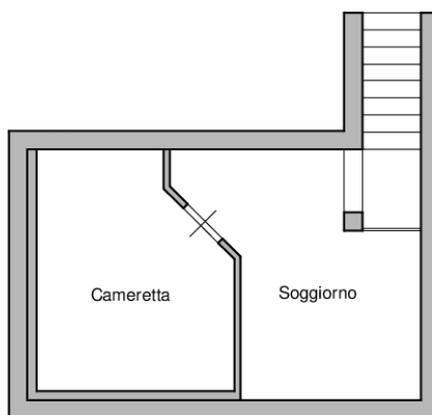
FUORI SCALA

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
 C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
 F. 23 - PART. 1298 - SUB 5

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - VILLETTA

SCALA 1:100

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Foto 1. Il lotto interessato visto dalla SP 121



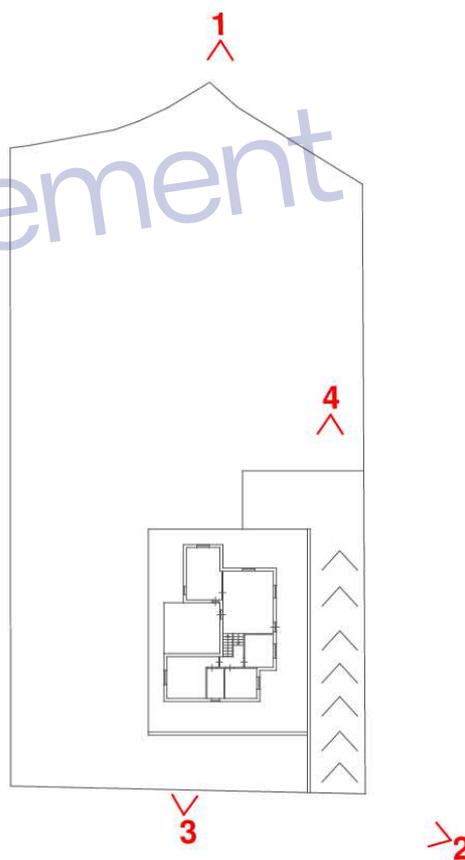
Foto 4. Rampa di accesso interna



Foto 2. Viabilità interna alla lottizzazione e cancello d'ingresso al lotto



Foto 3. Prospetto S.O. dall'alto della strada



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 5

Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

1

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 5. Prospetto S.E. visto dalla rampa di accesso



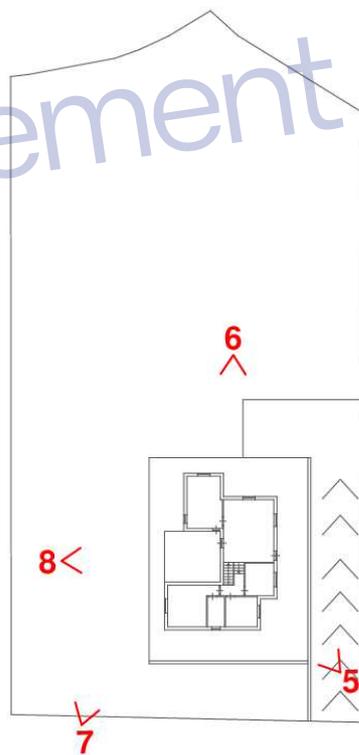
Foto 8. Prospetto N.O. particolare del patio



Foto 6. Prospetto N.E. visto dall'area a parcheggio



Foto 7. Prospetto N.O. e scorcio del giardino



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 5

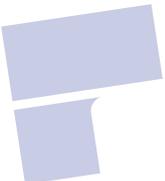
Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

2



Foto 9. Cucina



 pdfelement

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 13. Salone e scale



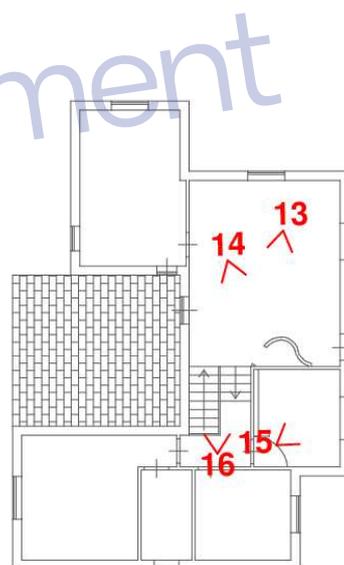
Foto 14. Guardaroba



Foto 15. Bagno principale



Foto 16. Scale dal disimpegno



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 5

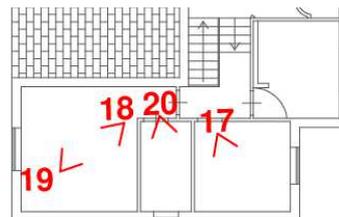
**Interni dell'abitazione**

**4**

pdfelement



Foto 20. Bagno interno alla camera



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 5

**Interni dell'abitazione**

**5**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 22. Soggiorno (locale tecnico)



Foto 24. Tracce di umidità di risalita sulla parete



## RILIEVO FOTOGRAFICO

## PROVENIENZE VENTENNALI

TERRENO EDIFICABILE (f. 23, part. 1298)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1970 al 19/07/2002	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione per testamento olografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			03/06/1971	15185	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	18/07/1970	86	294		
Dal 19/07/2002 al 09/02/2005	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione per testamento olografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/09/2008	34916	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bagheria	19/07/2002	671			
Dal 09/02/2005 ad oggi	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio V.	09/02/2005	1	1
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	10/03/2005	7579	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del terreno successivamente edificato, che ha come soggetto la società proprietaria dell'immobile, verrà inserito come allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La villetta, al momento del sopralluogo, risultava abitata dalla famiglia del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, che riferiva di farlo in qualità di assegnatario dell'immobile; non avendo fornito questi, relativamente all'occupazione dell'immobile, né il verbale di assegnazione né alcun altro titolo opponibile alla procedura, il custode giudiziario ha inoltrato istanza al giudice dell'esecuzione, per la determinazione da parte del sottoscritto, di una indennità di occupazione mensile che lo stesso ha provveduto a quantificare. Rimasti disattesi i pagamenti, in data 16/11/2023, il giudice dell'esecuzione ha disposto la liberazione dell'immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per il bene pignorato, non vi è la pendenza di:  
-domande giudiziali o altre procedure esecutive,  
-provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici,  
-pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale,  
-atti impositivi di servitù

Restano a carico dell'acquirente gli oneri di eventuali aggiornamenti catastali o regolarizzazioni urbanistiche-edilizie, valutate negli appositi paragrafi.

### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Esaminata la certificazione notarile contenuta nel fascicolo ed effettuata, presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, la visura ipotecaria per immobile aggiornate al 27/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritta il 18/01/2008 – Pubblico ufficiale, Notaio  
Reg. gen.  
Quota: frazionamento in quota annotata il 06/07/2012 al n. 3415 quota n. 2  
Importo: € 145.200,00  
A favore di  
Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritta il 18/04/2008 – Pubblico ufficiale, Notaio  
Reg. gen.  
Quota: frazionamento in quota annotata il 19/06/2014 al n. 2990 quota n. 2  
Importo: € 90.000,00  
A favore di  
Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso da UNEP TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
Trascritto il 21/06/2022  
Reg. gen. 30584 - Reg. part. 24208  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di DE DI MILANO  
Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### Strumenti urbanistici approvati:

-P.R.G. vigente del comune di Termini Imerese, redatto nel 1996, adottato con deliberazione n. 67/c del 05/10/1998 del commissario ad Acta, approvato con decreto dirigenziale n. 76 del 23 febbraio 2001 dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica.

Nel 2009 l'amministrazione Comunale ha definito un procedimento per introdurre modifiche normative e con D.D.G. assessoriale n. 785 del 24.07.09, è stata approvata la Variante al PRG relativamente alla Modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio.

### Zona omogenea interessata:

"C6" Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali estensivi

### Norme tecniche di attuazione:

Art. 52 - Zone C6 residenziali estensive

-If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,20 mc/mq;

-estensione minima della lottizzazione mq. 5.000 per lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo (art. 15 L.R. 71/78);

- H = Altezza massima = ml. 6,30 con 2 piani f.t.

-Dc = Distanze dai confini = ml. 6,00

-Ds = Distanze dalle strade = conformi alle prescrizioni del D.L. n° 1404/68 relative alla edificazione fuori del perimetro del centro abitato, ad eccezione delle strade di interesse locale (cat. D) per cui la distanza è fissata in mt. 10,00.

**Vincoli speciali:** Nessuno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

- **Pratiche edilizie**

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato nell'ambito del "**Piano di lottizzazione di c.da Incallisi**" di proprietà della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, approvato con delibera del consiglio comunale n.14 del 24/01/2005, convenzionato in data 22/04/2005 e munito di autorizzazione per le opere di urbanizzazione n. 2/L del 09/05/2005, in forza di **Concessione Edilizia n. 78 del 12/12/2005** per la costruzione di n. 17 villette unifamiliari, **Variante n. 82 del 26/11/2007** per la realizzazione di un muro di contenimento e **Concessione Edilizia n. 78/A del 02/02/2009** in rinnovo della n. 78/2005.

- **Conformità edilizia**

Accertate le concessioni edilizie ad oggi rilasciate e rilevato lo stato di fatto durante il sopralluogo, si ritiene che al momento, l'immobile non risulti conforme, dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle prescrizioni di progetto per le seguenti difformità emerse:

-diversa distribuzione interna degli ambienti;

-diversa destinazione d'uso riservata al locale tecnico, trasformato in vani con superficie residenziale ed apertura in esso, di n.3 piccole finestre.

- **Regolarizzazione degli interventi abusivi**

Al fine di valutare la possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, nel rispetto dei titoli abilitativi che lo legittimano, rilevato che:

-per l'immobile in questione non è stato rilasciato alcun titolo edilizio successivo a quelli sopra citati che ne hanno legittimato le modifiche rilevate e non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria per le stesse, successiva ai suddetti titoli;

-l'immobile non si trova nelle condizioni previste dal combinato disposto dall'art. 40, c. 6, L. 47/85 e dall'art. 46, c.5, D.P.R. 380/01;

stante ciò:

ad esclusione delle modifiche abusive apportate al locale tecnico posto al piano interrato, nel quale sono stati ricavati un piccolo soggiorno ed una cameretta, in nessun modo sanabili, in quanto, oltre a generare una nuova cubatura (il locale tecnico in se non costituisce cubatura), i vani realizzati non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità (aeroilluminazione ed altezza) e per le quali verrà previsto il ripristino allo stato di progetto del locale tecnico, per le modifiche non autorizzate della distribuzione interna e per le aperture delle finestrelle nel piano interrato, occorrerà presentare, all'ufficio tecnico comunale, una Cila tardiva; andrà inoltre presentata una SCA per l'ottenimento della agibilità/abitabilità dell'immobile.

**n.b.** I grafici di progetto riportano solamente una planimetria tipo, uguale, per volumetria e superficie catastale, a tutte le villette della lottizzazione; le differenze riguardano di volta in volta la posizione e l'orientamento della villetta all'interno del lotto (specchiata o ruotata rispetto al modello tipo), legittimati dalla planimetria generale dei lotti.

I costi stimati per la regolarizzazione riguarderanno quindi:

- |   |            |
|---|------------|
| • Opere di ripristino relative al locale tecnico                  | € 800,00   |
| • Pratica di CILA tardiva e Segnalazione Certificata di Agibilità |            |
| spese tecniche  | € 1.700,00 |
| spese istruttorie, diritti di segreteria e marche                 | € 258,00   |
| sanzione relativa alla ritardata presentazione della CILA         | € 1.000,00 |

**Costi stimati di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 3.758,00**

• ***Interventi ai fini dell'agibilità dell'immobile***

L'immobile non possiede agibilità/abitabilità; rilevato il dissesto che ha interessato la zona, analizzate le conclusioni espresse nel PAI, che indica la zona del lotto in questione come marginalmente interessata dai suddetti fenomeni e considerate le condizioni statiche accettabili in cui si trova l'immobile, per quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo, si valuta che l'immobile potrebbe conseguire l'agibilità senza dover subire interventi di consolidamento del terreno o di messa in sicurezza statica dell'edificio. Data comunque l'incertezza sullo stato dei luoghi riguardanti il lotto B, per le condizioni generali della zona e per il fatto che, a differenza dei lotti adiacenti, esso non è stato interessato da nessun tipo di analisi ne strutturale ne geologica, si valuterà questa condizione, come detrazione durante le operazioni estimative, e ne verrà tenuto conto anche nell'applicazione delle riduzioni sul valore di stima richiesti per assenza di garanzia per vizi.

• ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità;

Non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti (idrico ed elettrico);

**Costi stimati per Certificazioni degli impianti: € 300,00**

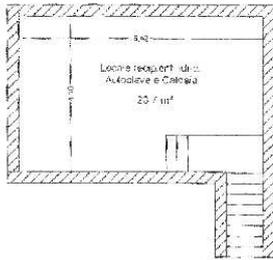
**Costi stimati per Attestato di prestazione energetica: € 150,00**

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

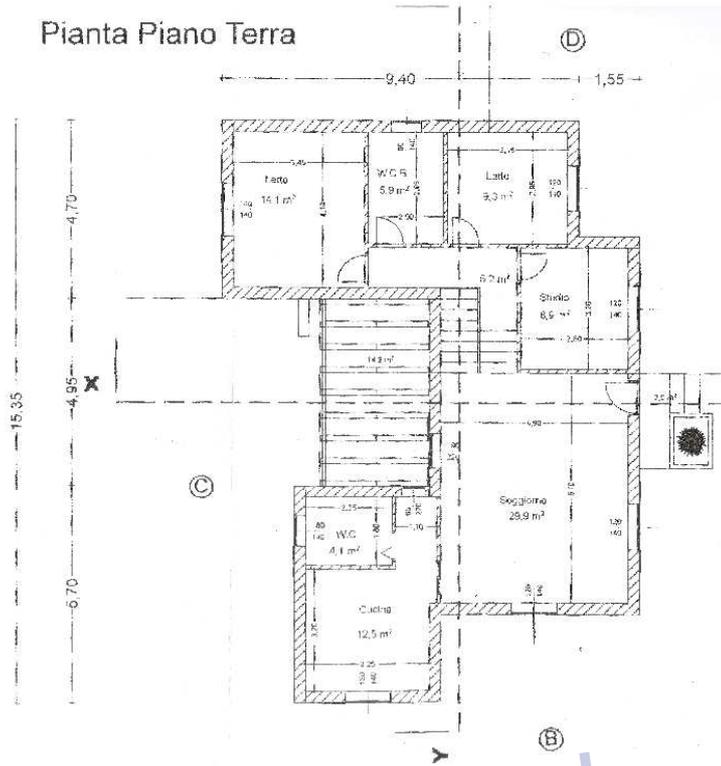
L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale le cui spese fisse per la manutenzione/gestione delle parti comuni, ammonta a circa € 35,00 mensili.

PLANIMETRIA DI PROGETTO

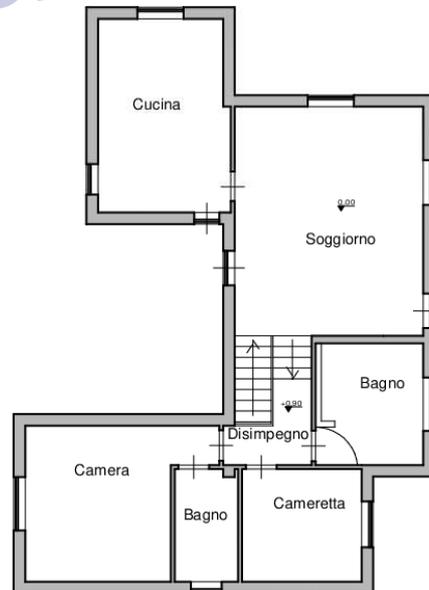
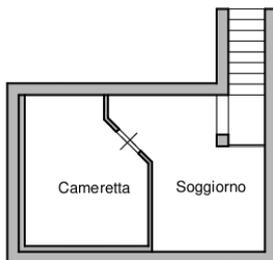
Pianta Cantinato



Pianta Piano Terra



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERSE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 5

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA

FUORI SCALA

CONFRONTO PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO-PLANIMETRIA DI PROGETTO

## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese -c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto **C** ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, **sub. 6**.

## DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è un'unità abitativa unifamiliare in villetta, di categoria catastale A/7, ad una sola elevazione fuori terra con tetto a falde, oltre piano interrato dove è destinato un locale tecnico e con corte pertinenziale, inserita in un contesto residenziale costituito da altre 16 villette, facenti parte di una lottizzazione chiusa in contrada Incallisi, a Termini Imerese. Il lotto dove è inserita l'abitazione, contraddistinto all'interno del piano di lottizzazione con la lettera C, si trova fra la strada interna ad esso e la strada provinciale 121 ed è la terza unità immobiliare sulla destra, percorrendo la viabilità interna; il terreno di pertinenza è delimitato in parte da una recinzione costituita da un muretto basso di circa 40 cm di altezza e soprastanti paletti in ferro e rete metallica ed in parte da muri di sostegno e l'accesso al lotto, senza cancello, immette su una rampa carrabile che porta giù fino al piano di sedime del fabbricato, all'area destinata a parcheggio privato ed al terreno circostante.

Anche se indicata ad una sola elevazione fuori terra, a causa del leggero declivio delle aree esterne, la pianta interna dell'abitazione, presenta in realtà un dislivello di 90 cm previsto in progetto tra la zona giorno e la zona notte. L'unità abitativa, ha una forma a C irregolare ed il portone d'ingresso immette in un ampio soggiorno dal soffitto inclinato, con due aperture finestrate ed una seconda porta di accesso dall'esterno prospiciente il patio, che in progetto prevedeva un pergolato in legno sostituito però da una struttura in legno più ampia di quella consentita, chiusa a veranda da infissi in pvc e vetro, lungo le due pareti libere e da una copertura di perline di legno rivestite esternamente di coppi siciliani come la restante copertura della casa; dal soggiorno si accede anche, attraverso un vano porta senza infisso, alla cucina abitabile con tetto inclinato, con anch'essa due aperture finestrate e porta che immette sulla veranda precedentemente descritta. Dal soggiorno, si sviluppano due rampe di scale che portano, una verso il locale tecnico al piano interrato ed una verso la zona notte dove si trovano un unico bagno con sanitari e vasca con idromaggio, due camerette e la camera matrimoniale. Scendendo le scale invece, si raggiunge il locale tecnico, chiuso da una porta prospiciente le scale, che risulta abusivamente trasformato, essendo stato realizzato al suo interno un bagno ed un locale di sgombero, ed ampliato, presentando un vano in più rispetto all'unico consentito in progetto. I vani sono tutti di buone dimensioni e risultano ben areati ed illuminati, l'altezza media del salone e della cucina è di circa 3,50 ml mentre l'altezza netta degli altri vani, che risultano controsoffittati, è di 2,72 ml; la superficie utile netta dell'immobile, non tenendo conto di quella omogeneizzata della corte pertinenziale e di quella del locale tecnico, è di circa 93 mq mentre il terreno pertinenziale è esteso 2.265 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato. Le finiture dell'appartamento consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica, ringhiera delle scale in ferro battuto, porte delle camere in legno tamburato, rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica maiolicata mentre pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco ed idropittura, infissi esterni in pvc con vetri camera e persiana esterna, sempre in pvc.

L'immobile è dotato di impianto elettrico alimentato da fotovoltaico da 3 kw in comodato d'uso al vecchio assegnatario che potrebbe essere volturato ad un eventuale nuovo proprietario ed impianto idrico allacciato alla condotta realizzata all'interno del comparto lottizzato con riserva idrica costituita da una cisterna condominiale mentre l'impianto fognario è invece costituito da fossa settica tipo imhoff e rete disperdente; è presente anche un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gpl con serbatoio esterno interrato ma senza corpi radianti nelle stanze, la caldaia risulta però non funzionante e l'acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno elettrico.

Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta discretamente rifinita; il fabbricato è circondato da un camminamento in battuto di cemento di circa 1 metro di larghezza, che diventa largo fino a circa 3 metri sui lati prospicienti i muri di contenimento mentre il patio, come già rilevato chiuso a veranda, risulta invece sopraelevato rispetto ad esso di circa 30 cm e rivestito in piastrelle.

Il terreno di pertinenza appare complessivamente in cattivo stato, a causa principalmente, degli episodi franosi precedentemente descritti e risultano evidenti presenza di alcune rotture nel terreno e lo scivolamento di esso verso valle con il distacco dalla parte basamentale dall'abitazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superf. Netta ragguagl.	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenz.	Altezza	Piano
Soggiorno	30,00 mq	30,00 mq	113,14 mq	1,00	113,14 mq	3,50 ml	terra
Cucina	16,57 mq	16,57 mq				3,50 ml	terra
Disimpegno e vano scala	7,76 mq	7,76 mq				2,72 ml	terra
Bagno	5,24 mq	5,24 mq				2,72 ml	terra
Cameretta	8,90 mq	8,90 mq				2,72 ml	terra
Cameretta	9,35 mq	9,35 mq				2,72 ml	terra
Camera matrimon.	15,24 mq	15,24 mq				2,72 ml	terra
Superficie utile netta		93,06 mq	Superficie catastale		113,14 mq		
Corte scoperta	2,172 mq	50,89 mq	2,172 mq	10% fino a mq 113,14 2% per la parte ecced.	52,49 mq	0,00 ml	terra
<b>S. utile netta+accessoria= Superf. utile complessiva:</b>		<b>143,95 mq</b>	<b>Superficie catastale complessiva:</b>		<b>165,63 mq</b>		

**Nota:** la consistenza è stata calcolata dal sottoscritto, in base allo stato di fatto rilevato, sia esso legittimato o legittimabile; ciò vuol dire che, sia la superficie residenziale ricavata abusivamente con la chiusura del pergolato in veranda, sia la superficie che occupa l'ampliamento del locale tecnico, non vengono tenute in considerazione, essendo entrambe generate da aumenti di volumetria non consentiti e non regolarizzabili, per i quali sarà previsto, il ripristino dei luoghi allo stato assentito.

### Metodo di calcolo delle superfici

Dal rilievo metrico effettuato, si è proceduto al calcolo delle superfici utile e commerciale dell'immobile, tenendo conto delle istruzioni emanate dall'Agenzia del Territorio, che contengono il criterio adottato dal catasto per la misurazione delle superfici degli immobili, sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e per il quale si fa riferimento alle norme tecniche del D.P.R. 138/1998.

**Superficie utile:** è stata misurata sommando, alla superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, scala), al netto dei muri esterni ed interni, la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta) mentre non è rientrata nel calcolo, la superficie del locale tecnico.

La pertinenza è stata così misurata:

-pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta): superficie misurata pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e pari al 2% per la superficie eccedente detto limite;

Computata secondo i criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per difetto, risulta pari a **144 mq**.

**Superficie commerciale:** misurata al lordo dei muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, è data dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, scala) con la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta) mentre non è rientrata nel calcolo, la superficie del locale tecnico.

La superficie omogeneizzata della pertinenza, è stata misurata, così come già specificato per la misurazione della superficie utile netta.

Computata secondo i criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per eccesso, risulta pari a **166 mq**.

I successive dati catastali sono stati estrapolati dalla visura catastale storica e dalla planimetria catastale, relativa all'immobile in oggetto, consultate presso l'Agenzia delle Entrate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - piano T-S1 (f. 23, part. 1298, sub. 6)		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2009 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati Fg. 23, Part. 1298, SUB. 6</b> Categoria A/7 – Cl.2 – Cons. 6,5 vani - Rendita £ 520,33 Contrada Incallisi snc- Piano T-S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati Fg. 23, Part. 1298, SUB. 6</b> Categoria A/7 – Cl.2 – Cons. 6,5 vani - Sup. Cat. 171 mq - Rendita £ 520,33 Contrada Incallisi snc- Piano T-S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

UNITA' ABITATIVA											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1298	6		A7	2	6,5 vani	171 mq	520,33 €	T-S1	SI

### Corrispondenza catastale

Al momento non sussiste corrispondenza catastale

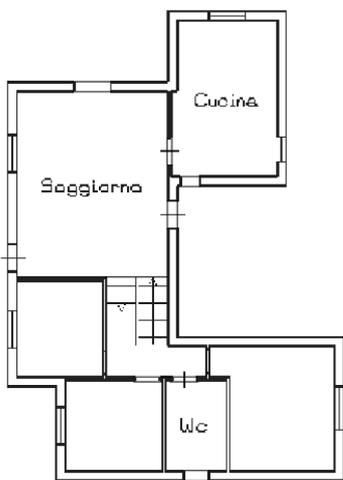
Effettuando il confronto fra il rilievo eseguito e la planimetria catastale dell'immobile, si evidenzia la difformità fra le due planimetrie del piano terra, costituita dalla chiusura del pergolato con una veranda che di fatto, trasforma la superficie pertinenziale del patio, in superficie residenziale.

Per quanto riguarda il piano interrato, si rileva invece che lo stesso è stato trasformato in due vani abitabili rispetto alla destinazione di locale tecnico indicata in planimetria catastale ed ampliato abusivamente.

Essendo queste trasformazioni in alcun modo sanabili, in quanto oltre a generare una nuova cubatura e nuova superficie residenziale, gli ambienti al piano interrato non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità (aeroilluminazione ed altezza) e prevedendo il ripristino allo stato di progetto sia del patio che del locale tecnico, la planimetria catastale risulterà conforme allo stato di fatto.

**Oneri stimati di regolarizzazione catastale: nessuno**

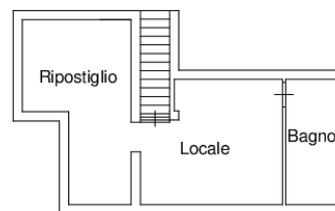
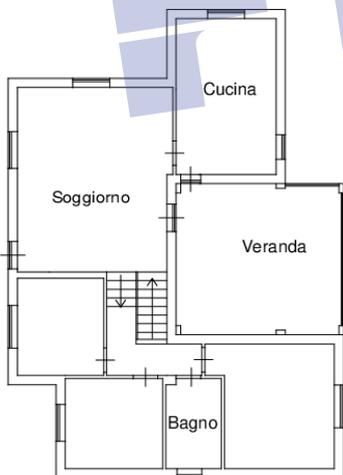
PLANIMETRIA  
CATASTALE



PIANO S1  
H. mt.2.40



PLANIMETRIA STATO  
DI FATTO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 6

ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

SCALA 1:200

CONFRONTO STATO DI FATTO-STATO CATASTALE

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.; il creditore ha presentato anche la visura camerale relativa alla società esecutata; Il bene non ricade su suolo demaniale.

## PATTI

---

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Durante il sopralluogo eseguito presso l'immobile in questione, è stata rilevata dal sottoscritto, una situazione di grave dissesto, con il cedimento del terreno della parte più a valle del lotto che si è trascinato la parte a monte vicino la villetta ed ha causato un abbassamento consistente della quota del terreno, arrivando a lambire le fondazioni dell'unità abitativa.

Percorsa la rampa di accesso infatti, l'area subito successiva, che doveva essere quella destinata a parcheggio, risultava parzialmente franata e poco praticabile, con la pietra della pavimentazione quasi totalmente divelta e franata più a valle.

Inoltre, la tubazione riguardante, presumibilmente, la condotta di scarico delle acque meteoriche provenienti da monte, risultava a vista perchè risistemata dopo la rottura causata dalla frana e risultava passante esternamente al terreno, così come a vista appariva la tubazione dell'impianto di smaltimento reflui che dall'abitazione conduceva alla fossa imhoff.

Lungo il terreno antistante la casa inoltre, erano visibili i segnali che indicavano i carotaggi effettuati sul terreno, in occasione delle analisi compiute finalizzate alla redazione della CTU per la causa civile. Una evidente frattura si rilevava anche lungo il muro lungo il confine con il lotto D ed a ridosso del basamento della casa, il terreno a margine era ribassato.

Internamente, l'immobile si presentava, nonostante la situazione descritta, ancora in discrete condizioni statiche, nonostante tracce di fessurazione affioravano lungo l'intonaco di alcune pareti sia esternamente che internamente, senza però che vi fossero manifestazioni di crepe o distacchi allarmanti, inoltre, le pareti della cucina, presentavano estese tracce di muffa ed umidità.

Stante la situazione rilevata, non si è ritenuto la fattibilità nell'immediato ed in tempi brevi, di alcun intervento di messa in sicurezza degli immobili, il quale non riguarderebbe solo le unità abitative ma il anche e soprattutto il terreno, che necessiterebbe di opere di stabilizzazione e consolidamento, interventi che non avrebbe certo le caratteristiche di immediatezza e semplicità di esecuzione e che comporterebbero elevati costi per la realizzazione.

Ad oggi, l'immobile, risulta quindi non sicuro ma valutare al momento questi interventi, comporterebbe il coinvolgimento di tecnici specializzati e l'aumento delle spese per la procedura; per ovviare a ciò, si è per tanto ricorso, al supporto delle approfondite deduzioni fatte nella ctu già descritta, per quantificare i costi di massima degli interventi e detrarli dal valore finale di stima.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto residenziale e presenta parti comuni con le altre villette, nello specifico cancello d'ingresso, aree di sosta e di manovra, strada privata interna alla lottizzazione, aree a verde e cisterna per riserva idrica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi delle formalità pregiudizievoli, delle visure catastali storiche e dell'atto di proprietà dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E FINITURE

---

### Descrizione

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, si sviluppa su una sola elevazione fuori terra con la zona notte rialzata di 90 cm rispetto alla zona giorno ed un piano seminterrato adibito a locale tecnico.

E' realizzato con struttura intelaiata in c.a., fondazioni continue a travi rovesce e copertura a falde laterocementizia rivestita con coppi siciliani, la tamponatura esterna è realizzata in laterizi forati da 30 cm e quella interna da laterizi da 8 cm; la costruzione del fabbricato è stata ultimata nel febbraio 2010.

I prospetti sono tutti e quattro liberi e risultano ben rifiniti, l'intonaco non risulta deteriorato ma presenta delle fessurazioni, la tinteggiatura risulta uniforme, gli infissi presentano la protezione di persiane in pvc.

Le finiture interne sono già state esposte nella descrizione generale dell'immobile.

### Riepilogo sintetico

**Anno di costruzione:** 2010

**Esposizione:** il fabbricato presenta tutti e quattro i lati liberi ed esposti.

**Altezza interna utile:** ml 2,72 per tutti i vani principali tranne il salone e la cucina che presentano un'altezza media del soffitto inclinator di ml 3,50, ml 2,46 per il piano seminterrato.

**Str. verticali:** struttura intelaiata in c.a.

**Solai:** laterocementizio.

**Copertura:** laterocementizia a falda con rivestimento di coppi siciliani.

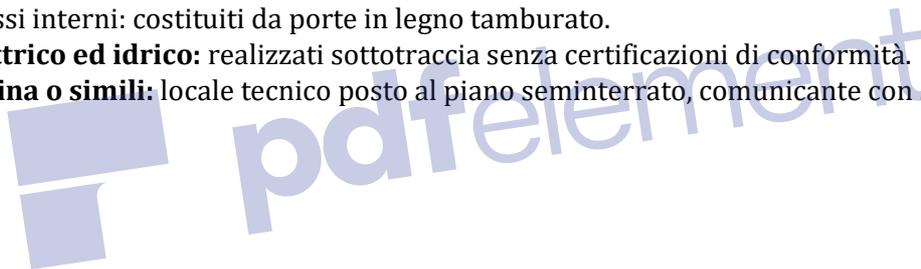
**Pareti esterne ed interne:** tompagni esterni ed interni realizzati con blocchi di laterizi forati.

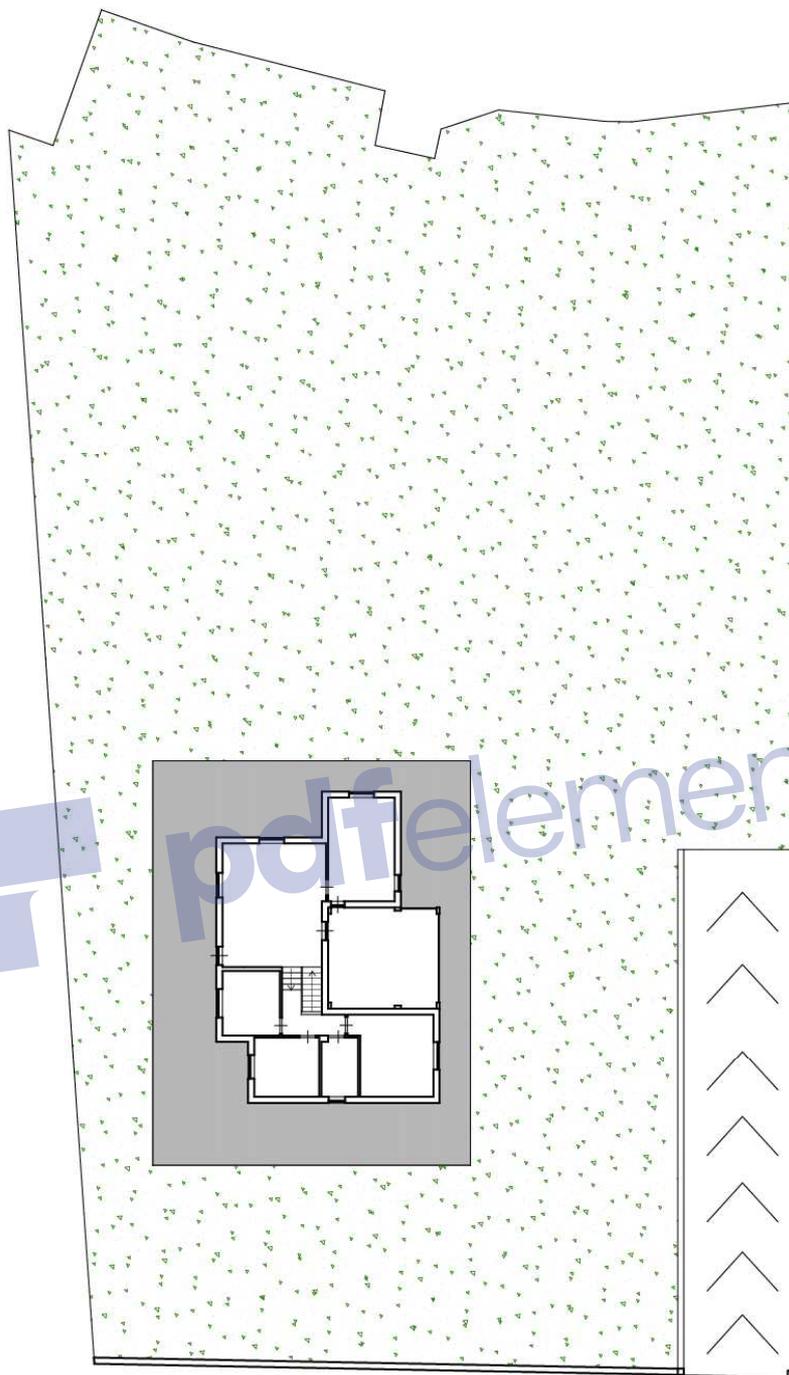
**Pavimentazione interna:** pavimento in ceramica monocottura.

**Infissi esterni ed interni:** infissi esterni: in pvc con vetri camera e battenti esterni in pvc del tipo a persiana; infissi interni: costituiti da porte in legno tamburato.

**Impianti elettrico ed idrico:** realizzati sottotraccia senza certificazioni di conformità.

**Soffitta, cantina o simili:** locale tecnico posto al piano seminterrato, comunicante con scala interna.





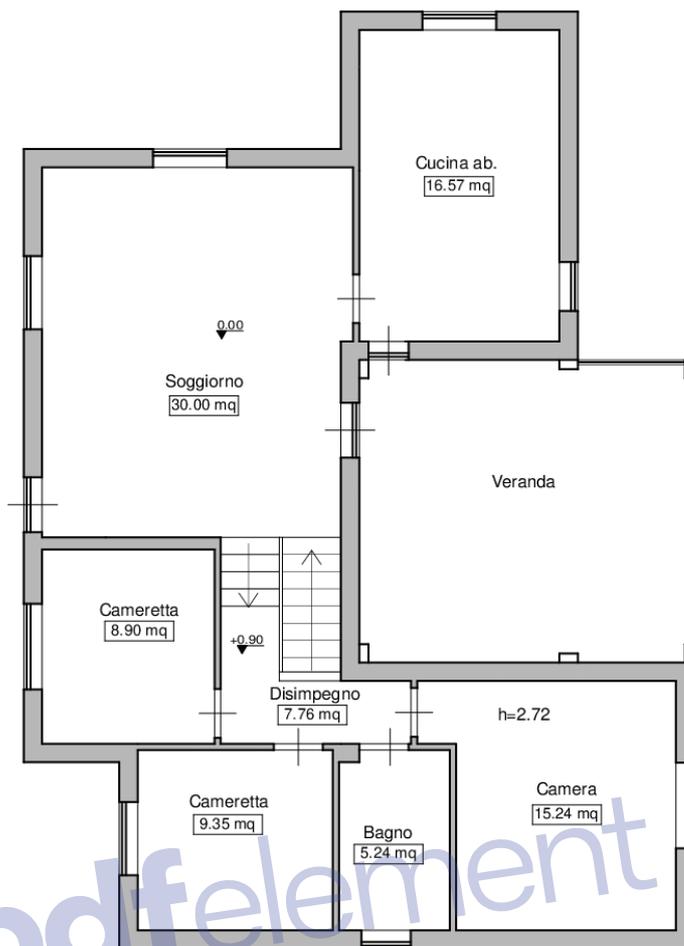
IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 6

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - LOTTO

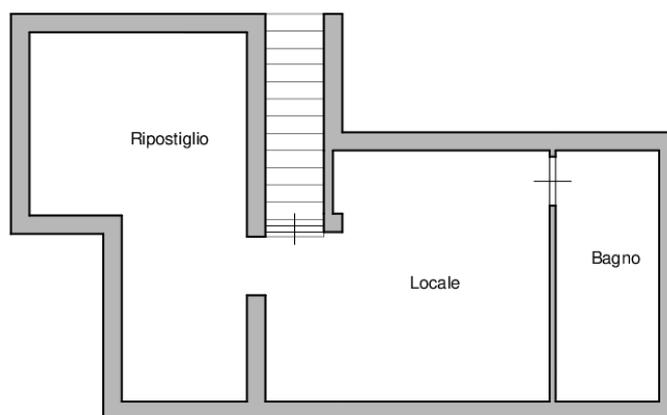
FUORI SCALA

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 6

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - VILLETTA

SCALA 1:100

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Foto 1. Viabilità interna alla lottizzazione e cancello d'ingresso al lotto



Foto 4. Rampa interna di accesso

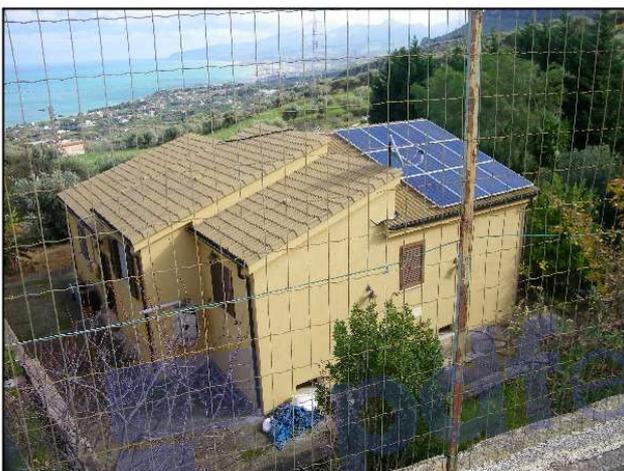
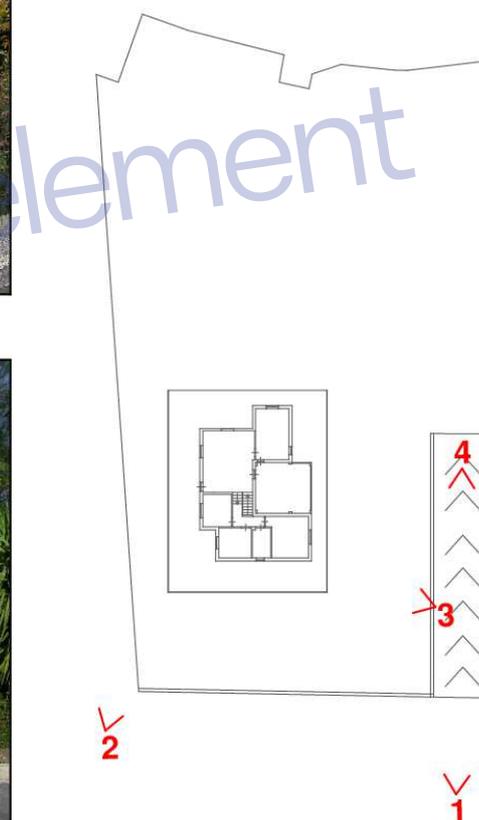


Foto 2. Prospetti S.O. e N.O. visti dall'alto della strada



Foto 3. Prospetto S.E. visto dalla rampa di accesso



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 6

Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

1

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 5. Area alla fine della rampa, prevista a parcheggio, franata



Foto 8. Conduzione di smaltimento delle acque meteoriche portata sopra il livello del terreno a seguito di interventi post frana



Foto 6. Basolato dell'area a parcheggio franato più a valle

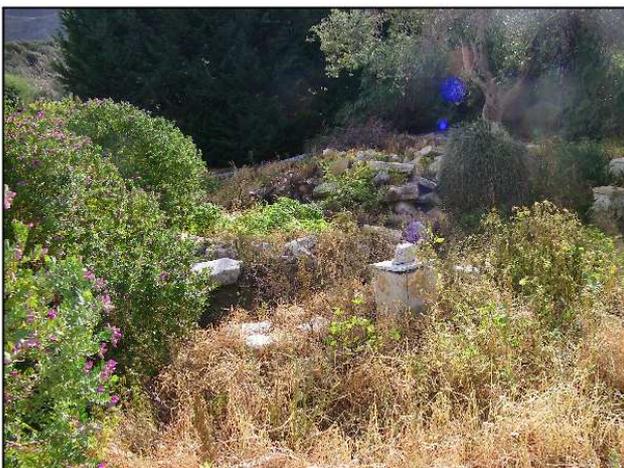
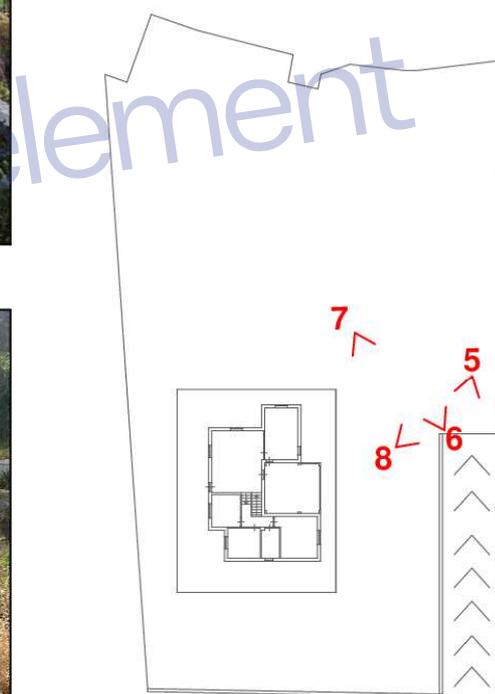


Foto 7. La parte di terreno franata vista da altra angolazione



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 6

Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

2



Foto 9. Area del terreno franato



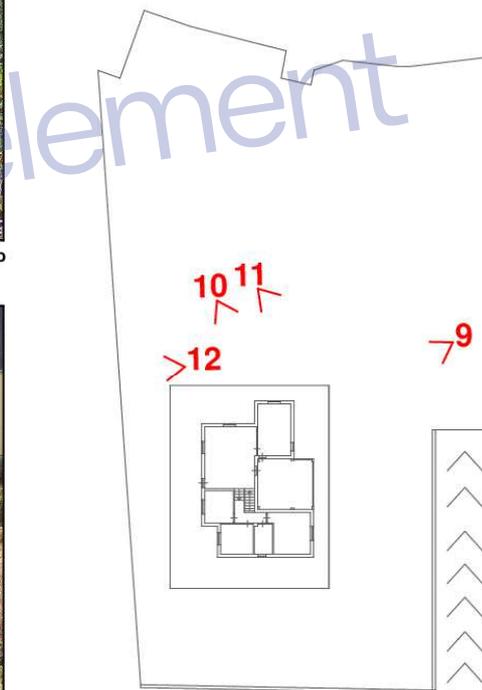
Foto 12. Muro di confine, lesionato ed in parte ceduto



Foto 10. Area del terreno in cui la quota si è abbassata rispetto al basamento del fabbricato



Foto 11. Area del terreno in cui la quota si è abbassata rispetto al basamento del fabbricato



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.IIa 1298 sub. 6

Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

3



Foto 13. Cucina



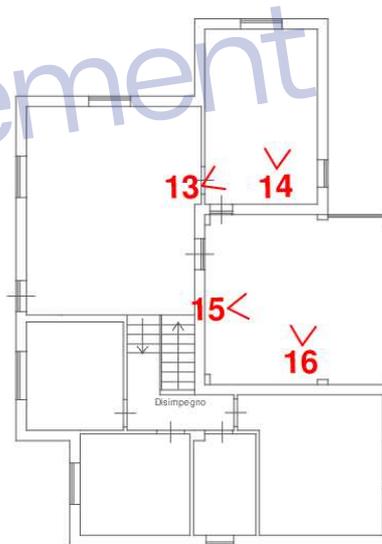
Foto 14. Cucina



Foto 15. Patio chiuso a veranda



Foto 16. Patio chiuso a veranda



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 6

**Interni dell'abitazione**

**4**



Foto 17. Porta d'ingresso nel soggiorno



Foto 20. Disimpegno



Foto 18. Soggiorno e scale per la zona notte ed il piano interrato

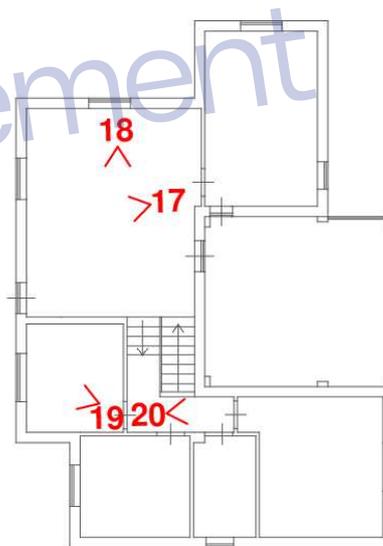


Foto 19. Cameretta

Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 6

**Interni dell'abitazione**

**5**



Foto 21. Cameretta



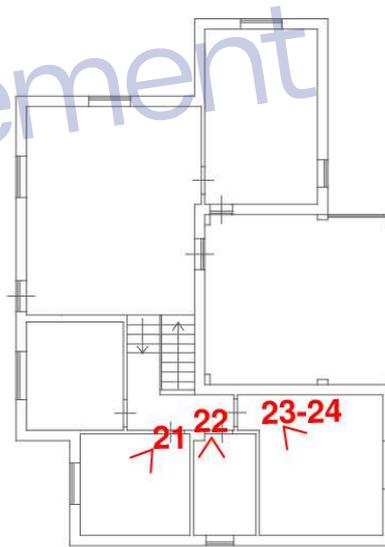
Foto 24. Camera matrimoniale



Foto 22. Bagno



Foto 23. Camera matrimoniale



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 6

**Interni dell'abitazione**

**6**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 25. Scale e porta d'accesso al locale tecnico



Foto 27. Vano del locale tecnico

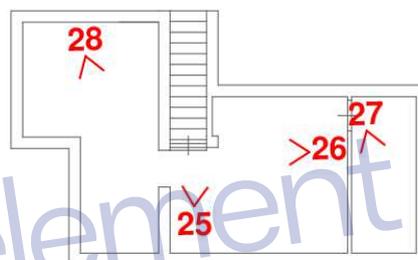


Foto 26. Vano ricavato da ampliamento abusivo



Foto 28. Bagno ricavato nel locale tecnico

Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 6

**Interni dell'abitazione**

**7**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**

## PROVENIENZE VENTENNALI

TERRENO EDIFICABILE (f. 23, part. 1298)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1970 al 19/07/2002	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione per testamento olografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	03/06/1971	15185	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	18/07/1970	86	294		
Dal 19/07/2002 al 09/02/2005	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione per testamento olografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	05/09/2008	34916	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bagheria	19/07/2002	671			
Dal 09/02/2005 ad oggi	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio	09/02/2005	144649	14311
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	10/03/2005	7579	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del terreno successivamente edificato, che ha come soggetto la società proprietaria dell'immobile, verrà inserito come allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La villetta non è occupata da nessun assegnatario e quindi risulta **libera**.

Al momento del sopralluogo risultava disabitata, in quanto, il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, precedente assegnatario dell'immobile in virtù di delibera del consiglio di amministrazione della società cooperativa, alla quale non era poi seguita la stipula di un contratto definitivo, aveva ottenuto dalla stessa cooperativa, l'assegnazione di un altro immobile all'interno della lottizzazione.

Nonostante ciò, essendo ancora in possesso delle chiavi dell'immobile, ne ha permesso l'accesso al sottoscritto ed al custode giudiziario.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per il bene pignorato, non vi è la pendenza di:

- domande giudiziali o altre procedure esecutive,
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici,
- pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale,
- atti impositivi di servitù

Restano a carico dell'acquirente gli oneri di eventuali aggiornamenti catastali o regolarizzazioni urbanistiche-edilizie, valutate negli appositi paragrafi.

### **ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Esaminata la certificazione notarile contenuta nel fascicolo ed effettuata, presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, la visura ipotecaria per immobile aggiornate al 27/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritta il 18/01/2008 - Pubblico ufficiale, Notaio  
Reg. gen. 148426 -  
Quota: frazionamento in quota annotata il 06/07/2012 al n. 3415 quota n. 3  
Importo: € 145.200,00  
A favore di  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritta il 18/04/2008 - Pubblico ufficiale, Notaio  
Reg. gen. 148678 - Reg. part. 16430  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso da UNEP TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
Trascritto il 21/06/2022  
Reg. gen. 30584 - Reg. part. 24208  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### Strumenti urbanistici approvati:

-P.R.G. vigente del comune di Termini Imerese, redatto nel 1996, adottato con deliberazione n. 67/c del 05/10/1998 del commissario ad Acta, approvato con decreto dirigenziale n. 76 del 23 febbraio 2001 dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica.

Nel 2009 l'amministrazione Comunale ha definito un procedimento per introdurre modifiche normative e con D.D.G. assessoriale n. 785 del 24.07.09, è stata approvata la Variante al PRG relativamente alla Modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio.

### Zona omogenea interessata:

"C6" Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali estensivi

### Norme tecniche di attuazione:

Art. 52 - Zone C6 residenziali estensive

-If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,20 mc/mq;

-estensione minima della lottizzazione mq. 5.000 per lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo (art. 15 L.R. 71/78);

- H = Altezza massima = ml. 6,30 con 2 piani f.t.

-Dc = Distanze dai confini = ml. 6,00

-Ds = Distanze dalle strade = conformi alle prescrizioni del D.L. n° 1404/68 relative alla edificazione fuori del perimetro del centro abitato, ad eccezione delle strade di interesse locale (cat. D) per cui la distanza è fissata in mt. 10,00.

**Vincoli speciali:** Nessuno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

- **Pratiche edilizie**

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato nell'ambito del "**Piano di lottizzazione di c.da Incallisi**" di proprietà della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, approvato con delibera del consiglio comunale n.14 del 24/01/2005, convenzionato in data 22/04/2005 e munito di autorizzazione per le opere di urbanizzazione n. 2/L del 09/05/2005, in forza di **Concessione Edilizia n. 78 del 12/12/2005** per la costruzione di n. 17 villette unifamiliari, **Variante n. 82 del 26/11/2007** per la realizzazione di un muro di contenimento e **Concessione Edilizia n. 78/A del 02/02/2009** in rinnovo della n. 78/2005.

- **Conformità edilizia**

Accertate le concessioni edilizie ad oggi rilasciate e rilevato lo stato di fatto durante il sopralluogo, si ritiene che al momento, l'immobile non risulti conforme, dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle prescrizioni di progetto per le seguenti difformità emerse:

-diversa distribuzione interna degli ambienti;

-chiusura a veranda del patio ed aumento abusivo della volumetria e della superficie utile residenziale;

-diversa destinazione d'uso riservata al locale tecnico, trasformato in due vani ed un bagno con aumento di superficie residenziale e volume dello stesso ed apertura di n. 4 piccole finestre.

- **Regolarizzazione degli interventi abusivi**

Al fine di valutare la possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, nel rispetto dei titoli abilitativi che lo legittimano, rilevato che:

-per l'immobile in questione non è stato rilasciato alcun titolo edilizio successivo a quelli sopra citati che ne hanno legittimato le modifiche rilevate e non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria per le stesse, successiva ai suddetti titoli;

-l'immobile non si trova nelle condizioni previste dal combinato disposto dall'art. 40, c. 6, L. 47/85 e dall'art. 46, c.5, D.P.R. 380/01;

stante ciò:

ad esclusione delle previsioni di ripristino allo stato di progetto, per ciò che riguarda:

- le modifiche abusive apportate al locale tecnico posto al piano interrato, ampliato rispetto alle previsioni di progetto e cambiato nella sua destinazione d'uso, essendo stati ricavati un ripostiglio, un vano generico ed un bagno, in nessun modo sanabili, in quanto, oltre a generare una nuova cubatura (il locale tecnico di per se non costituisce cubatura), i vani non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità (aeroilluminazione ed altezza);
- le modifiche al pergolato trasformato in veranda, con aumento di cubatura e superficie utile,

per le modifiche non autorizzate della distribuzione interna e per le aperture delle finestrelle nel piano interrato, occorrerà presentare, all'ufficio tecnico comunale, una Cila tardiva; andrà inoltre presentata una SCA per l'ottenimento dell'agibilità/abitabilità dell'immobile.

**n.b.** I grafici di progetto riportano solamente una planimetria tipo, uguale, per volumetria e superficie catastale, a tutte le villette della lottizzazione; le differenze riguardano di volta in volta la posizione e l'orientamento della villetta all'interno del lotto (specchiata o ruotata rispetto al modello tipo), legittimati dalla planimetria generale dei lotti.

I costi stimati per la regolarizzazione riguarderanno quindi:

- Opere di ripristino relative al locale tecnico ed al pergolato € 2.500,00
- Pratica di CILA tardiva e Segnalazione Certificata di Agibilità  
 spese tecniche € 1.700,00  
 spese istruttorie, diritti di segreteria e marche € 258,00  
 sanzione per ritardata presentazione della CILA € 1.000,00

**Costi stimati di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 5.458,00**

• ***Interventi ai fini dell'agibilità dell'immobile***

L'immobile non possiede agibilità/abitabilità e la stessa, in considerazione dei fatti già accertati di dissesto del terreno, non potrà essere acquisita se non a seguito di interventi di messa in sicurezza delle ancora comunque accettabili condizioni statiche dell'immobile, da attuare attraverso la stabilizzazione del suolo che occupa il versante a valle, fra l'immobile e la strada provinciale.

A titolo esplicativo, si ricorrerà agli interventi ed ai costi previsti dalla CTU redatta per la causa civile, già ampiamente citata, per ovviare alla situazione di potenziale pericolo che potrebbe incombere sull'unità immobiliare, da attuare per mezzo di paratie di pali in c.a. sia immediatamente davanti ai fabbricati sia a monte del lotto, lungo la strada interna e con il miglioramento delle caratteristiche meccaniche del terreno di fondazione del fabbricato in prossimità della parte anteriore dello stesso.

Essi hanno il solo scopo ai fini della ctu, di stimare sommariamente i costi per gli interventi da attuare, da sottrarre al valore di stima; in fase di realizzazione, sarà comunque necessario far predisporre un progetto esecutivo redatto sulla base di specifiche campagne di indagini geognostiche e geotecniche oltre che di controllo strutturale.

Considerando l'importo stimato per gli interventi di consolidamento previsti dalla CTU, per la quota parte dell'unità immobiliare in oggetto, gli interventi sulle caratteristiche meccaniche del terreno e l'attualizzazione della spesa ad oggi, si può stimare il seguente costo complessivo degli interventi:

**Costi stimati di messa in sicurezza dell'immobile: € 137.960,00**

- **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità;
- Non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti (idrico ed elettrico);

**Costi stimati per Certificazioni degli impianti: € 300,00**

**Costi stimati per Attestato di prestazione energetica: € 150,00**

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

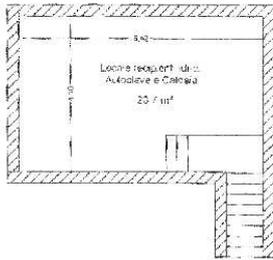
---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale le cui spese fisse per la manutenzione/gestione delle parti comuni, ammonta a circa € 35,00 mensili.

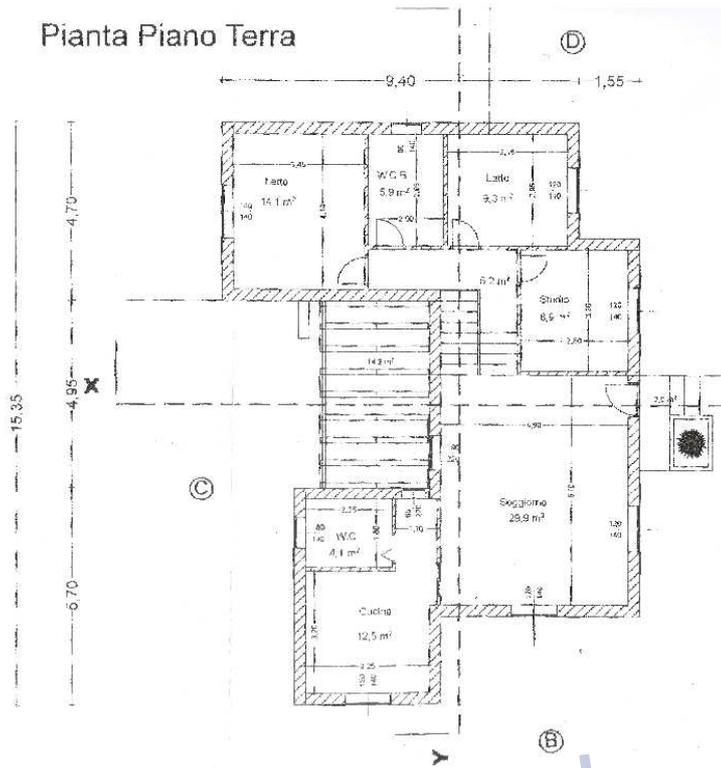


PLANIMETRIA DI PROGETTO

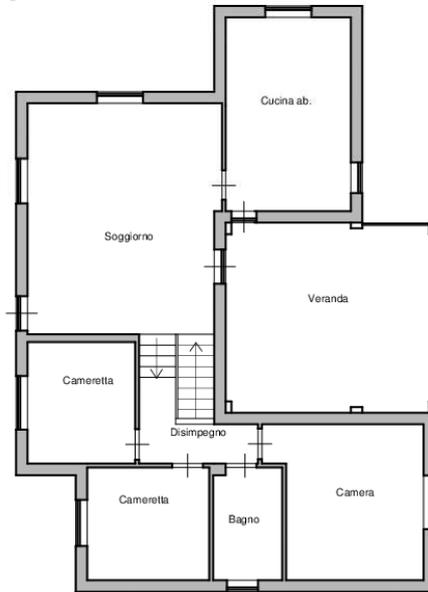
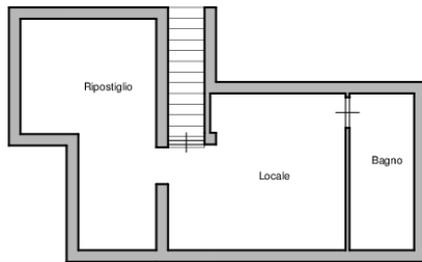
Pianta Cantinato



Pianta Piano Terra



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERSE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 6

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA

FUORI SCALA

CONFRONTO PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO-PLANIMETRIA DI PROGETTO

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese -c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto **D** ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, **sub. 7**.

## DESCRIZIONE

---

Il bene in oggetto è un'unità abitativa unifamiliare in villetta, di categoria catastale A/7, ad una sola elevazione fuori terra con tetto a falde, oltre piano interrato dove è destinato un locale tecnico e con corte pertinenziale, inserita in un contesto residenziale costituito da altre 16 villette, facenti parte di una lottizzazione chiusa in contrada Incallisi, a Termini Imerese.

Il lotto dove è inserita l'abitazione, contraddistinto all'interno del piano di lottizzazione con la lettera D, si trova fra la strada interna ed esso e la strada provinciale 121 ed è la quarta unità immobiliare sulla destra, percorrendo la viabilità interna; il terreno di pertinenza è delimitato in parte da una recinzione costituita da un muretto basso di circa 40 cm di altezza e soprastanti paletti in ferro e rete metallica ed in parte da muri di sostegno e l'accesso è costituito da un accesso con cancello in ferro, che immette su una rampa carrabile che porta giù fino al piano di sedime del fabbricato, all'area destinata a parcheggio privato ed al terreno circostante.

Anche se indicata ad una sola elevazione fuori terra, a causa del leggero declivio delle aree esterne, la pianta interna dell'abitazione, presenta in realtà un dislivello di 90 cm previsto in progetto tra la zona giorno e la zona notte. L'unità abitativa, ha una forma a C irregolare ed il portone d'ingresso immette in un ampio soggiorno con il soffitto inclinato, con due aperture finestrate ed una seconda porta scorrevole in vetro che immette nella cucina, ricavata all'interno di una veranda che originariamente era un pergolato in legno sul patio esterno; la veranda è chiusa con infissi in pvc e vetro, lungo le due pareti libere e da una copertura di perline di legno rivestite esternamente di coppi siciliani come la restante copertura della casa.

Dal soggiorno si accede, senza soluzione di continuità, anche alla sala da pranzo e dopo un piccolo disimpegno, al bagno di servizio, munito di sanitari, lavabo e doccia; da esso poi, si sviluppano anche le due rampe di scale che portano, una verso il locale tecnico al piano interrato ed una verso la zona notte dove si trovano, un unico bagno con sanitari e vasca con idromaggio, due camerette e la camera matrimoniale, tutte munite di finestre.

Scendendo le scale, si raggiunge il locale tecnico al piano interrato che risulta abusivamente trasformato in zona abitabile, essendo stato realizzato al suo interno un secondo soggiorno e presentando un vano in più rispetto all'unico consentito in progetto, destinato a locale di sgombero.

I vani sono tutti di buone dimensioni e risultano ben areati ed illuminati, l'altezza media del salone e della cucina è di circa 3,50 ml mentre l'altezza netta degli altri vani, che risultano controsoffittati, è di 2,67 per la sala da pranzo e 2,72 ml per tutti gli altri vani.

La superficie utile dell'immobile, non tenendo conto di quella omogeneizzata della corte pertinenziale ed includendo quella del locale tecnico è di circa 93 mq mentre il terreno pertinenziale è esteso 2210 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato.

Le finiture dell'appartamento risultano più che discrete, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte delle camere sono in legno tamburato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica maiolicata mentre pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco ed idropittura, gli infissi esterni sono in pvc con vetri camera e persiana esterna, sempre in pvc.

L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico, quest'ultimo allacciato alla condotta realizzata all'interno del comparto lottizzato, con riserva idrica costituita da una cisterna condominiale mentre l'impianto fognario, è invece costituito da fossa settica tipo imhoff e rete disperdente; è presente anche un impianto di riscaldamento con corpi radianti, alimentato da caldaia a gpl con serbatoio esterno interrato. Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta discretamente rifinita; il fabbricato è circondato da un camminamento pavimentato di circa 1 metro di larghezza, che diventa largo fino a circa 3 metri sui lati prospicienti i muri di contenimento.

Il terreno di pertinenza è pianeggiante nei dintorni del fabbricato ed abbastanza curato mentre, via via che si estende verso il confine con la sp 121, il terreno acquista pendenza. A causa dell'erba alta presente al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare da parte del sottoscritto il reale stato del terreno ma ciò che comunque è risultato evidente è stata la presenza di alcune rotture nel terreno e lo scivolamento di esso verso valle con il distacco dalla parte basamentale dall'abitazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superf. Netta ragguagl.	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenz.	Altezza	Piano
Soggiorno	29,53 mq	29,53 mq	113,04 mq	1,00	113,04 mq	3,50 ml	terra
Sala da pranzo	12,59 mq	12,59 mq				2,67 ml	terra
Bagno	4,24 mq	4,24 mq				2,67 ml	terra
Disimpegno e vano scala	7,86 mq	7,86 mq				2,72 ml	terra
Bagno	5,24 mq	5,24 mq				2,72 ml	terra
Cameretta	8,90 mq	8,90 mq				2,72 ml	terra
Cameretta	9,23 mq	9,23 mq				2,72 ml	terra
Camera matrimon.	15,24 mq	15,24 mq				2,72 ml	terra
Superficie utile netta		92,83 mq	Superficie catastale		113,04 mq		
Corte scoperta	2,097 mq	49,36 mq	2.172 mq	10% fino a mq 113,14 2% per la parte ecced.	50,98 mq	0,00 ml	terra
<b>S. utile netta+accessoria= Superf. utile complessiva:</b>		<b>142,19 mq</b>	<b>Superficie catastale complessiva:</b>		<b>164,02 mq</b>		

**Nota:** la consistenza viene calcolata dal sottoscritto, in base allo stato di fatto rilevato ma che sia legittimato o quantomeno legittimabile; ciò vuol dire che sia la superficie residenziale ricavata abusivamente con la chiusura del patio in veranda, sia la superficie che occupa l'ampliamento del locale tecnico, non vengono tenute in considerazione, essendo entrambe generate da aumenti di volumetria non consentiti e non regolarizzabili, per i quali sarà previsto, il ripristino dei luoghi allo stato assentito.

### Metodo di calcolo delle superfici

Dal rilievo metrico effettuato, si è proceduto al calcolo delle superfici utile e commerciale dell'immobile, tenendo conto delle istruzioni emanate dall'Agenzia del Territorio, che contengono il criterio adottato dal catasto per la misurazione delle superfici degli immobili, sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e per il quale si fa riferimento alle norme tecniche del D.P.R. 138/1998.

**Superficie utile netta:** è stata misurata sommando, alla superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, scala), al netto dei muri esterni ed interni, la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta) mentre non è rientrata nel calcolo, la superficie del locale tecnico.

La pertinenza è stata così misurata:

-pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta): superficie misurata pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e pari al 2% per la superficie eccedente detto limite;

Computata secondo i criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per difetto, risulta pari a **142 mq**.

**Superficie commerciale:** misurata al lordo dei muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, è data dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, scala) con la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte scoperta) mentre non è rientrata nel calcolo, la superficie del locale tecnico.

La superficie omogeneizzata della pertinenza, è stata misurata, così come già specificato per la misurazione della superficie utile netta.

Computata secondo i criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per difetto, risulta pari a **164 mq**.

I successive dati catastali sono stati estrapolati dalla visura catastale storica e dalla planimetria catastale, relativa all'immobile in oggetto, consultate presso l'Agenzia delle Entrate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - piano T-S1 (f. 23, part. 1298, sub. 7)		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2009 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati Fg. 23, Part. 1298, SUB. 7</b> Categoria A/7 - Cl.2 - Cons. 6,5 vani - Rendita £ 520,33 Contrada Incallisi snc- Piano T-S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati Fg. 23, Part. 1298, SUB. 7</b> Categoria A/7 - Cl.2 - Cons. 6,5 vani - Sup. Cat. 171 mq - Rendita £ 520,33 Contrada Incallisi snc- Piano T-S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

UNITA' ABITATIVA											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1298	7		A7	2	6,5 vani	171 mq	520,33 €	T-S1	SI

### Corrispondenza catastale

Al momento non sussiste corrispondenza catastale

Effettuando il confronto fra il rilievo eseguito e la planimetria catastale dell'immobile, si evidenzia la difformità fra le due planimetrie del piano terra, costituita dalla chiusura del pergolato in veranda, che di fatto trasforma la superficie pertinenziale del patio, in superficie residenziale.

Per quanto riguarda il piano interrato, trasformato in un vano abitabile rispetto alla destinazione di locale tecnico indicata in planimetria catastale ed ampliato abusivamente, essendo queste trasformazioni in alcun modo sanabili, in quanto oltre a generare una nuova cubatura (il locale tecnico di per se non costituisce cubatura), gli ambienti non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità (aeroilluminazione ed altezza), prevedendo il ripristino allo stato di progetto sia del locale tecnico che del pergolato sul patio, la planimetria catastale risulterà conforme allo stato di fatto.

**Oneri stimati di regolarizzazione catastale: nessuno**

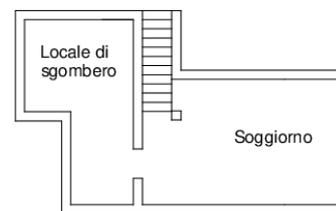
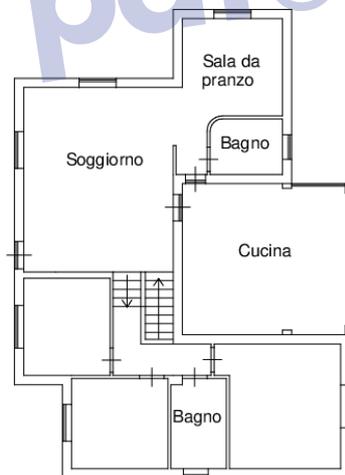
PLANIMETRIA  
CATASTALE



PIANO S1  
H. mt.2.40



PLANIMETRIA STATO  
DI FATTO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 7

ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

SCALA 1:200

**CONFRONTO STATO DI FATTO-STATO CATASTALE**

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.; il creditore ha presentato anche la visura camerale relativa alla società esecutata; Il bene non ricade su suolo demaniale.

## PATTI

---

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Durante il sopralluogo eseguito presso l'immobile in oggetto, è stata rilevata dal sottoscritto, una situazione di grave dissesto, con il cedimento del terreno della parte più a valle del lotto che si è trascinato la parte a monte vicino la villetta ed ha causato un abbassamento consistente della quota del terreno, arrivando a lambire le fondazioni dell'unità abitativa.

A causa dell'erba alta presente al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare con contezza da parte del sottoscritto, il reale stato del terreno ma ciò che comunque è risultato evidente oltre a delle fratture lungo di esso, è stato lo scivolamento del piano di campagna verso valle con il distaccamento dalla parte basamentale dall'abitazione. Internamente, l'immobile si presentava, nonostante la situazione descritta, ancora in discrete condizioni statiche, nonostante tracce di fessurazione affioravano lungo l'intonaco di alcune pareti sia esternamente che internamente, senza però che vi fossero manifestazioni di crepe o distacchi allarmanti.

Stante la situazione rilevata, non si è ritenuto la fattibilità nell'immediato ed in tempi brevi, di alcun intervento di messa in sicurezza degli immobili, il quale non riguarderebbe solo le unità abitative ma il anche e soprattutto il terreno, che necessiterebbe di opere di stabilizzazione e consolidamento, interventi che non avrebbe certo le caratteristiche di immediatezza e semplicità di esecuzione e che comporterebbero elevati costi per la realizzazione.

Ad oggi, l'immobile, risulta quindi non sicuro ma valutare al momento questi interventi, comporterebbe il coinvolgimento di tecnici specializzati e l'aumento delle spese per la procedura; per ovviare a ciò, si è per tanto ricorso, al supporto delle approfondite deduzioni fatte nella ctu già descritta, per quantificare i costi di massima degli interventi e detrarli dal valore finale di stima.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto residenziale e presenta parti comuni con le altre villette, nello specifico cancello d'ingresso, aree di sosta e di manovra, strada privata interna alla lottizzazione, aree a verde e cisterna per riserva idrica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi delle formalità pregiudizievoli, delle visure catastali storiche e dell'atto di proprietà dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E FINITURE

---

### Descrizione

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, si sviluppa su una sola elevazione fuori terra con la zona notte rialzata di 90 cm rispetto alla zona giorno ed un piano seminterrato adibito a locale tecnico.

E' realizzato con struttura intelaiata in c.a., fondazioni continue a travi rovesce e copertura a falde laterocementizia rivestita con coppi siciliani, la tamponatura esterna è realizzata in laterizi forati da 30 cm e quella interna da laterizi da 8 cm; la costruzione del fabbricato è stata ultimata nel febbraio 2010.

I prospetti sono tutti e quattro liberi e risultano ben rifiniti, l'intonaco non risulta deteriorato ma presenta delle fessurazioni, la tinteggiatura risulta uniforme, gli infissi presentano la protezione di persiane in pvc. Le finiture interne sono già state esposte nella descrizione generale dell'immobile.

### **Riepilogo sintetico**

**Anno di costruzione:** 2010

**Esposizione:** il fabbricato presenta tutti e quattro i lati liberi ed esposti.

**Altezza interna utile:** ml 2,72 per tutti i vani principali tranne il soggiorno ml 3,50 (altezza media del soffitto inclinato) e la cucina ml 2,67, ml 2,46 per il piano seminterrato.

**Str. verticali:** struttura intelaiata in c.a.

**Solai:** laterocementizio.

**Copertura:** laterocementizia a falda con rivestimento di coppi siciliani.

**Pareti esterne ed interne:** tompagni esterni ed interni realizzati con blocchi di laterizi forati.

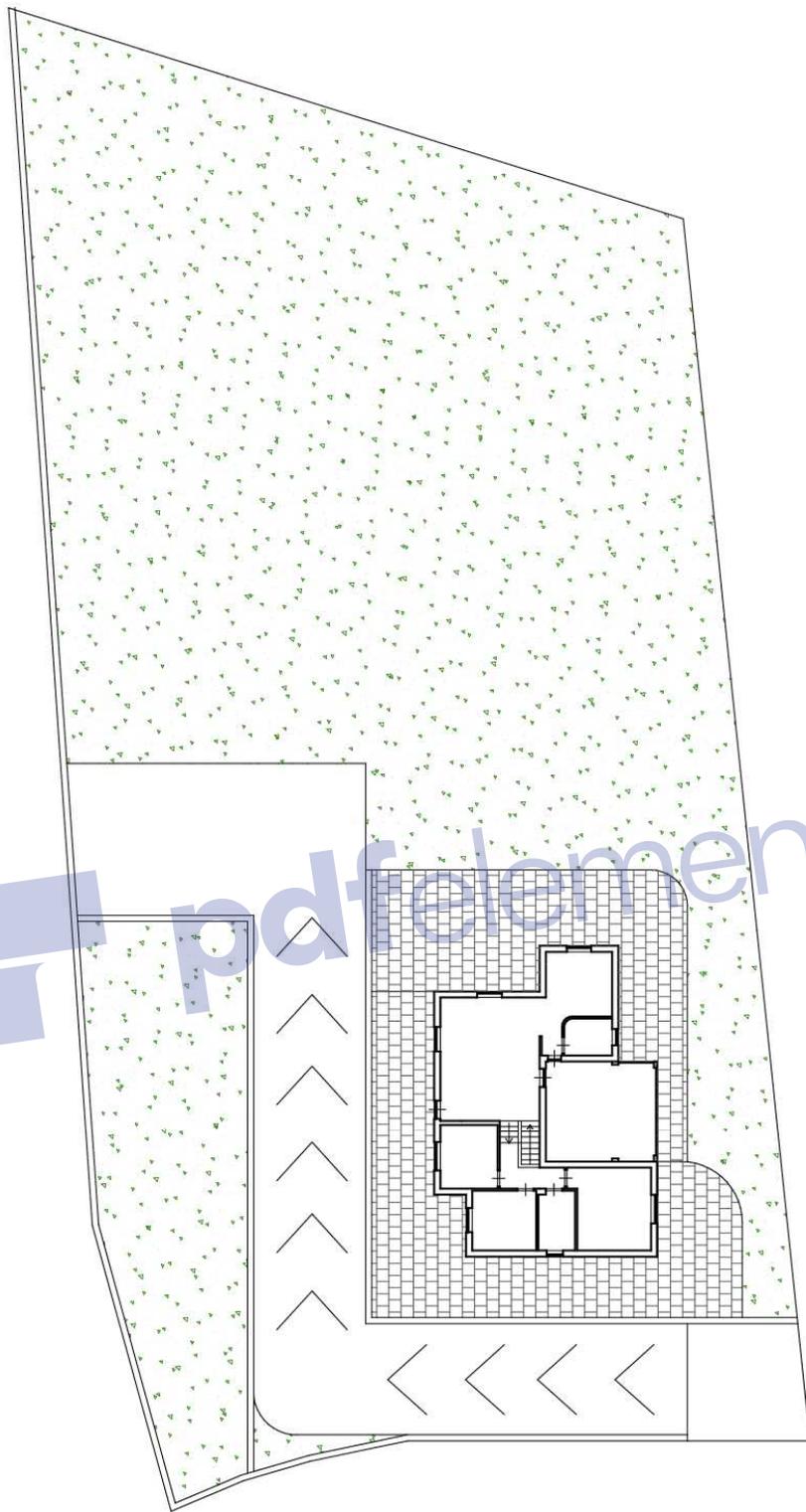
**Pavimentazione interna:** pavimento in ceramica monocottura.

**Infissi esterni ed interni:** infissi esterni: in pvc con vetri camera e battenti esterni in pvc del tipo a persiana; infissi interni: costituiti da porte in legno tamburato.

**Impianti elettrico ed idrico:** realizzati sottotraccia senza certificazioni di conformità.

**Soffitta, cantina o simili:** locale tecnico posto al piano seminterrato, comunicante con scala interna.





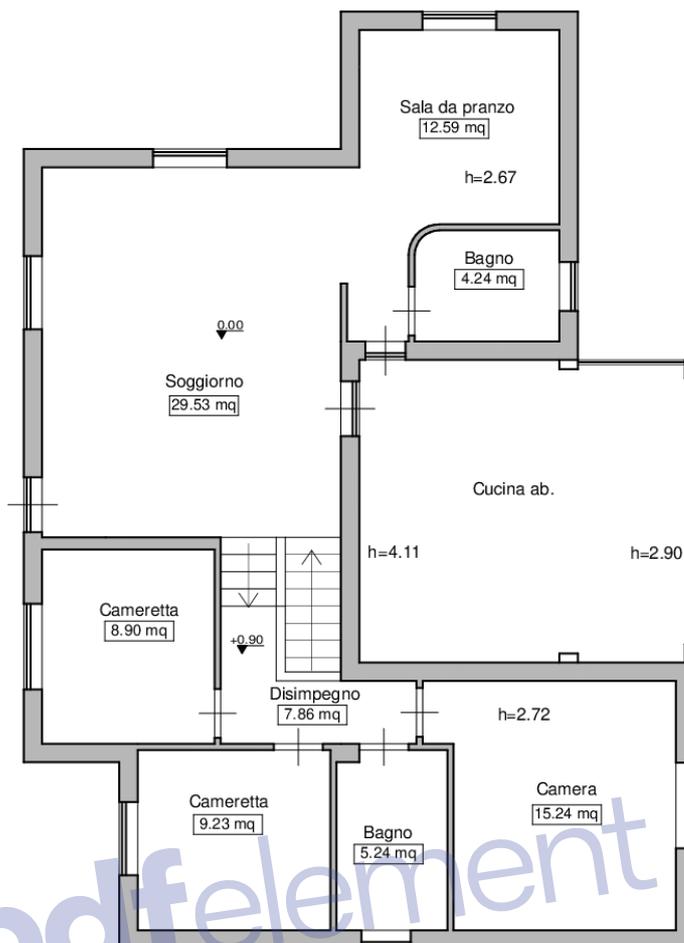
IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 7

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - LOTTO

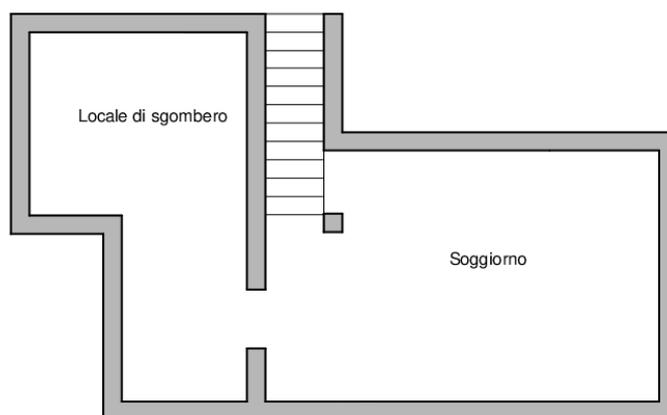
FUORI SCALA

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 7

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - VILLETTA

SCALA 1:100

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Foto 1. Cannello con rampa interna di accesso



Foto 2. Prospetti S.O. e S.E. della villetta



Foto 3. Prospetti S.O. e N.O. visti dall'alto della strada

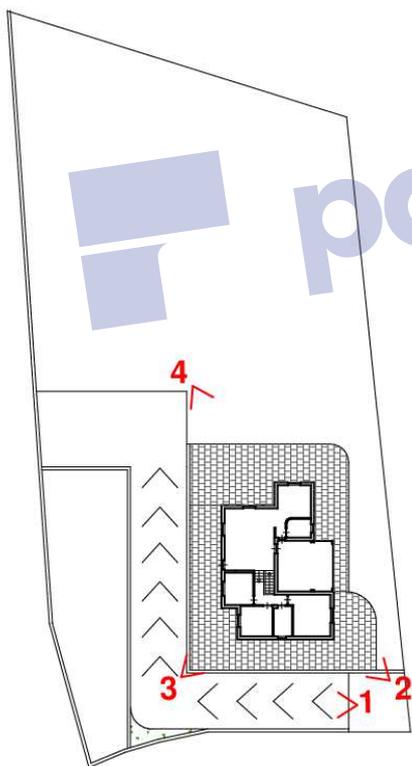


Foto 4. Prospetto N.E. visto dal giardino

Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 7

Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

1

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 5. Corte pavimentata attorno la casa su lato N.O.



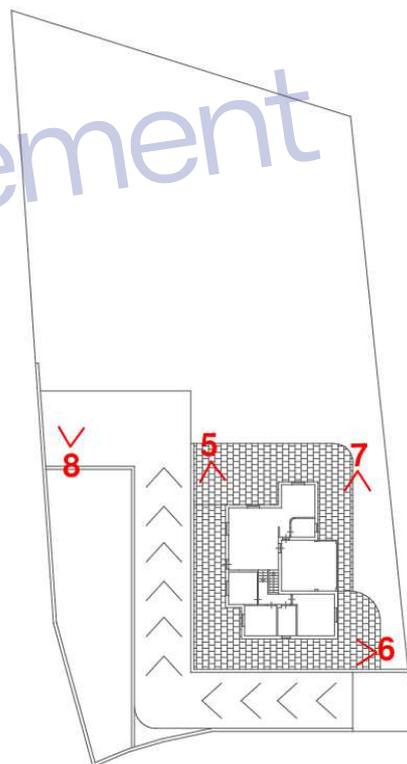
Foto 8. Muro di confine ad ovest del lotto



Foto 6. Corte pavimentata attorno la casa su lato S.O.



Foto 7. Corte pavimentata attorno la casa su lato S.E.



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.IIa 1298 sub. 7

Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

2



Foto 9. Area del terreno franato sotto il muro di confine



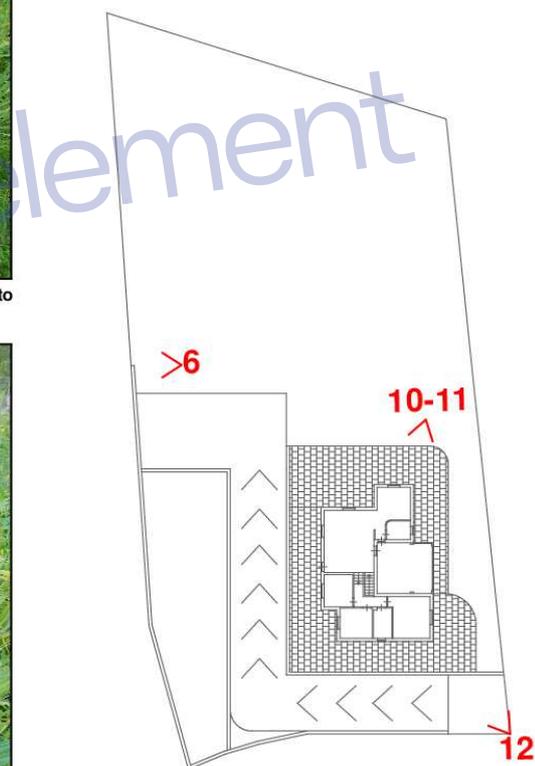
Foto 12. Lesione del manto stradale a monte del lotto



Foto 10. Area del terreno in cui la quota si è abbassata rispetto al basamento del fabbricato



Foto 11. Area del terreno in cui la quota si è abbassata rispetto al basamento del fabbricato



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 7

Corte pertinenziale  
dell'abitazione ed esterni

3



Foto 13. Soggiorno e porta d'ingresso



Foto 16. Disimpegno fra il bagno e la cucina

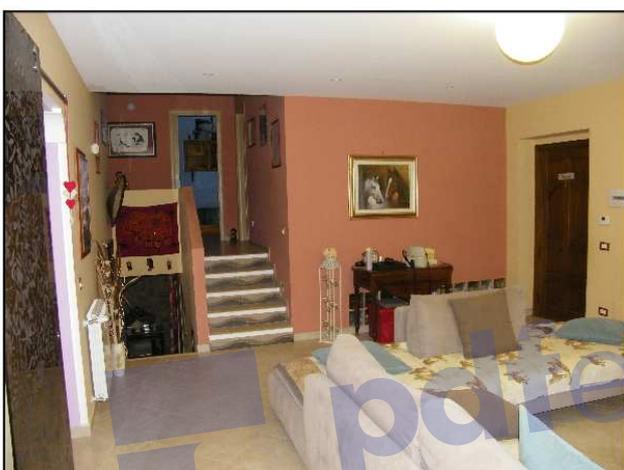
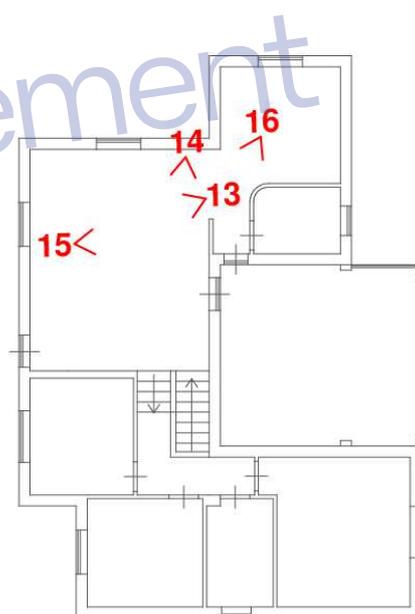


Foto 14. Soggiorno e scale di accesso alla zona notte ed al piano interrato



Foto 15. Stanza da pranzo e bagno visti dal soggiorno



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.Ila 1298 sub. 7

**Interni dell'abitazione**

**4**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 17. Bagno



Foto 18. Sala da pranzo



Foto 19. Cucina ricavata nel patio chiuso a veranda

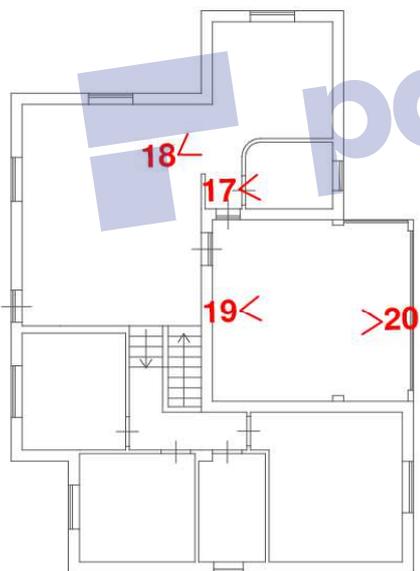


Foto 20. Cucina ricavata nel patio chiuso a veranda

Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.IIa 1298 sub. 7

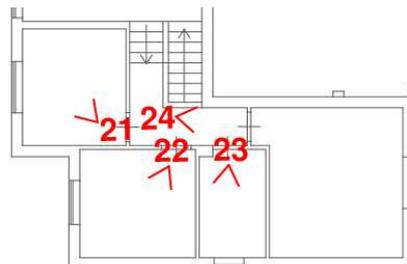
**Interni dell'abitazione**

**5**

pdfelement



Foto 23. Bagno



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.IIa 1298 sub. 7

**Interni dell'abitazione**

**6**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 25. Camera matrimoniale



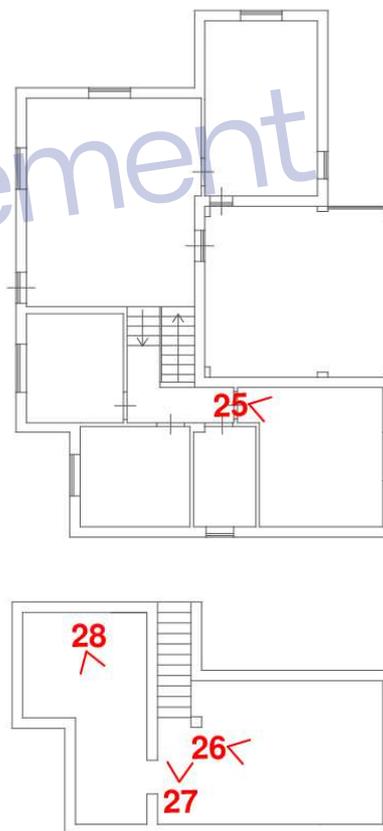
Foto 28. Scale di accesso al piano interrato



Foto 26. Soggiorno ricavato nel locale tecnico



Foto 27. Locale di sgombero ricavato da ampliamento abusivo



Rilievo fotografico dei beni siti in Termini Imerese  
C.da Incallisi snc - F. 23 P.IIa 1298 sub. 7

**Interni dell'abitazione**

**7**

## PROVENIENZE VENTENNALI

TERRENO EDIFICABILE (f. 23, part. 1298)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1970 al 19/07/2002	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione per testamento olografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	03/06/1971	15185	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	18/07/1970	86	294		
Dal 19/07/2002 al 09/02/2005	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione per testamento olografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	05/09/2008	34916	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bagheria	19/07/2002	671			
Dal 09/02/2005 ad oggi	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio	09/02/2005	144649	14311
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	10/03/2005	7579	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del terreno successivamente edificato, che ha come soggetto la società proprietaria dell'immobile, verrà inserito come allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La villetta è occupata dalla famiglia \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, assegnataria dell'immobile in virtù di delibera del consiglio di amministrazione della società cooperativa, alla quale non è però seguita la stipula di un contratto definitivo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per il bene pignorato, non vi è la pendenza di:  
 -domande giudiziali o altre procedure esecutive,  
 -provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici,  
 -pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale,  
 -atti impositivi di servitù

Restano a carico dell'acquirente gli oneri di eventuali aggiornamenti catastali o regolarizzazioni urbanistiche-edilizie, valutate negli appositi paragrafi.

### ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Esaminata la certificazione notarile contenuta nel fascicolo ed effettuata, presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, la visura ipotecaria per immobile aggiornate al 27/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
 Iscritta il 18/01/2008 - Pubblico ufficiale, Notaio  
 Reg. gen. 148426 - Reg. part. 16257  
 Quota: frazionamento in quota annotata il 06/07/2012 al n. 3415 quota n. 4  
 Importo: € 145.200,00  
 A favore di .  
 Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
 Iscritta il 18/04/2008 - Pubblico ufficiale, Notaio  
 Reg. gen. 148678 - Reg. part. 16430  
 Quota: frazionamento in quota annotata il 19/06/2014 al n. 2990 quota n. 4  
 Importo: € 90.000,00  
 A favore di .  
 Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso da UNEP TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
 Trascritto il 21/06/2022  
 Reg. gen. 30584 - Reg. part. 24208  
 Quota: 1/1 della piena proprietà  
 A favore di  
 Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### Strumenti urbanistici approvati:

-P.R.G. vigente del comune di Termini Imerese, redatto nel 1996, adottato con deliberazione n. 67/c del 05/10/1998 del commissario ad Acta, approvato con decreto dirigenziale n. 76 del 23 febbraio 2001 dall'assessorato regionale Territorio ed Ambiente – dipartimento Urbanistica.

Nel 2009 l'amministrazione Comunale ha definito un procedimento per introdurre modifiche normative e con D.D.G. assessoriale n. 785 del 24.07.09, è stata approvata la Variante al PRG relativamente alla Modifica di alcuni articoli delle N.T.A. e del Regolamento Edilizio.

### Zona omogenea interessata:

"C6" Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali estensivi

### Norme tecniche di attuazione:

Art. 52 - Zone C6 residenziali estensive

-If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,20 mc/mq;

-estensione minima della lottizzazione mq. 5.000 per lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo (art. 15 L.R. 71/78);

- H = Altezza massima = ml. 6,30 con 2 piani f.t.

-Dc = Distanze dai confini = ml. 6,00

-Ds = Distanze dalle strade = conformi alle prescrizioni del D.L. n° 1404/68 relative alla edificazione fuori del perimetro del centro abitato, ad eccezione delle strade di interesse locale (cat. D) per cui la distanza è fissata in mt. 10,00.

**Vincoli speciali:** Nessuno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

- **Pratiche edilizie**

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato nell'ambito del "**Piano di lottizzazione di c.da Incallisi**" di proprietà della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, approvato con delibera del consiglio comunale n.14 del 24/01/2005, convenzionato in data 22/04/2005 e munito di autorizzazione per le opere di urbanizzazione n. 2/L del 09/05/2005, in forza di **Concessione Edilizia n. 78 del 12/12/2005** per la costruzione di n. 17 villette unifamiliari, **Variante n. 82 del 26/11/2007** per la realizzazione di un muro di contenimento e **Concessione Edilizia n. 78/A del 02/02/2009** in rinnovo della n. 78/2005.

- **Conformità edilizia**

Accertate le concessioni edilizie ad oggi rilasciate e rilevato lo stato di fatto durante il sopralluogo, si ritiene che al momento, l'immobile non risulti conforme, dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle prescrizioni di progetto per le seguenti difformità emerse:

-diversa distribuzione interna degli ambienti;

-chiusura a veranda del patio ed aumento abusivo della volumetria e della superficie utile residenziale;

-diversa destinazione d'uso riservata al locale tecnico, trasformato in un vano con destinazione residenziale ed ampliamento volumetrico dello stesso con apertura di n. 4 piccole finestre.

- **Regolarizzazione degli interventi abusivi**

Al fine di valutare la possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, nel rispetto dei titoli abilitativi che lo legittimano, rilevato che:

-per l'immobile in questione non è stato rilasciato alcun titolo edilizio successivo a quelli sopra citati che ne hanno legittimato le modifiche rilevate e non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria per le stesse, successiva ai suddetti titoli;

-l'immobile non si trova nelle condizioni previste dal combinato disposto dall'art. 40, c. 6, L. 47/85 e dall'art. 46, c.5, D.P.R. 380/01;

stante ciò:

fatte salve le previsioni di ripristino allo stato di progetto per ciò che riguarda:

- le modifiche abusive apportate al locale tecnico posto al piano interrato, ampliato rispetto alle previsioni di progetto e cambiato nella sua destinazione d'uso, essendo stati ricavati un soggiorno ed un locale di sgombero, in nessun modo sanabili, in quanto, oltre a generare una nuova cubatura (il locale tecnico da se non costituisce cubatura), i vani non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità (aeroilluminazione ed altezza);
- le modifiche al pergolato trasformato in veranda dove è stata collocata la cucina,

per le modifiche non autorizzate della distribuzione interna e per le aperture delle finestrelle nel piano interrato, occorrerà presentare, all'ufficio tecnico comunale, una Cila tardiva; andrà inoltre presentata una SCA per l'ottenimento dell'agibilità/abitabilità dell'immobile.

**n.b.** I grafici di progetto riportano solamente una planimetria tipo, uguale, per volumetria e superficie catastale, a tutte le villette della lottizzazione; le differenze riguardano di volta in volta la posizione e l'orientamento della villetta all'interno del lotto (specchiata o ruotata rispetto al modello tipo), legittimati dalla planimetria generale dei lotti.

I costi stimati per la regolarizzazione riguarderanno quindi:

- |   |            |
|---|------------|
| • Opere di ripristino relative al locale tecnico ed al pergolato  | € 2.500,00 |
| • Pratica di CILA tardiva e Segnalazione Certificata di Agibilità |            |
| spese tecniche  | € 1.700,00 |
| spese istruttorie, diritti di segreteria e marche                 | € 258,00   |
| sanzione per ritardata presentazione della CILA                   | € 1.000,00 |

**Costi stimati di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 5.458,00**

• ***Interventi ai fini dell'agibilità dell'immobile***

L'immobile non possiede agibilità/abitabilità e la stessa, in considerazione dei fatti già accertati di dissesto del terreno, non potrà essere acquisita se non a seguito di interventi di messa in sicurezza delle ancora comunque accettabili condizioni statiche dell'immobile, da attuare attraverso la stabilizzazione del suolo che occupa il versante a valle, fra l'immobile e la strada provinciale.

A titolo esplicativo, si ricorrerà agli interventi ed ai costi previsti dalla CTU redatta per la causa civile, già ampiamente citata, per ovviare alla situazione di potenziale pericolo che potrebbe incombere sull'unità immobiliare, da attuare per mezzo di paratie di pali in c.a. sia immediatamente davanti ai fabbricati sia a monte del lotto, lungo la strada interna e con il miglioramento delle caratteristiche meccaniche del terreno di fondazione del fabbricato in prossimità della parte anteriore dello stesso.

Essi hanno il solo scopo ai fini della ctu, di stimare sommariamente i costi per gli interventi da attuare, da sottrarre al valore di stima; in fase di realizzazione, sarà comunque necessario far predisporre un progetto esecutivo redatto sulla base di specifiche campagne di indagini geognostiche e geotecniche oltre che di controllo strutturale.

Considerando l'importo stimato per gli interventi di consolidamento previsti dalla CTU, per la quota parte dell'unità immobiliare in oggetto, gli interventi sulle caratteristiche meccaniche del terreno e l'attualizzazione della spesa ad oggi, si può stimare il seguente costo complessivo degli interventi:

**Costi stimati di messa in sicurezza dell'immobile: € 137.960,00**

- **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità;
- Non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti (idrico ed elettrico);

**Costi stimati per Certificazioni degli impianti: € 300,00**

**Costi stimati per Attestato di prestazione energetica: € 150,00**

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

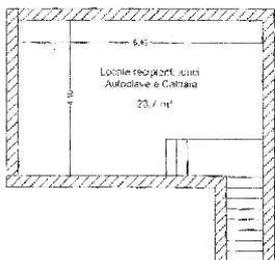
---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale le cui spese fisse per la manutenzione/gestione delle parti comuni, ammonta a circa € 35,00 mensili.

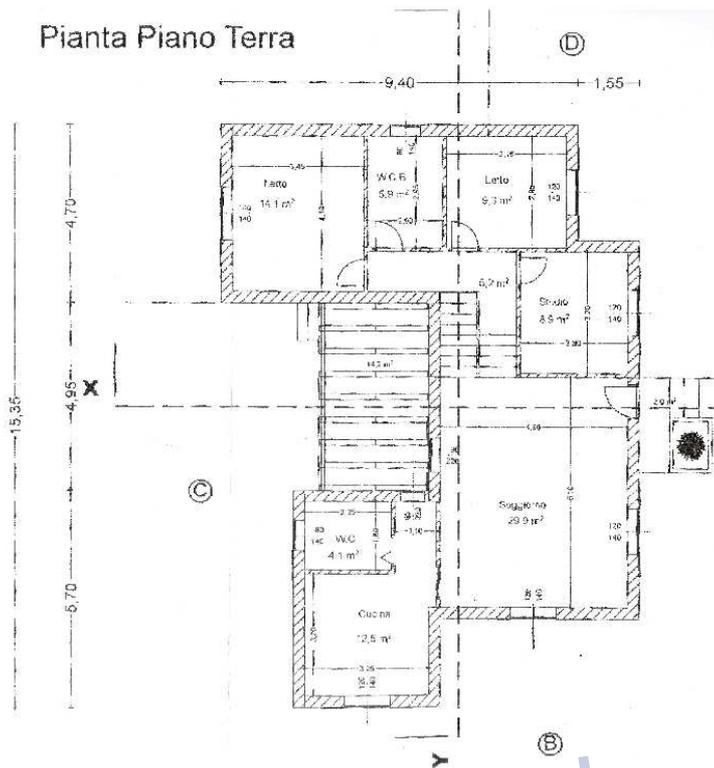


PLANIMETRIA DI PROGETTO

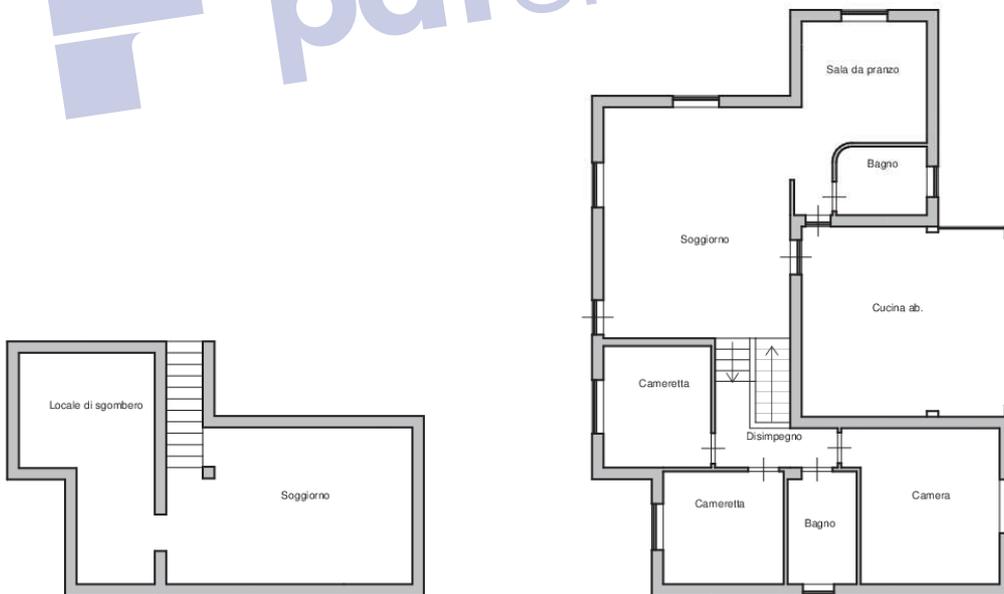
Pianta Cantinato



Pianta Piano Terra



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



IMMOBILE SITO IN TERMINI IMERESE  
C.DA INCALLISI SNC - PIANO T-S1  
F. 23 - PART. 1298 - SUB 7

ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA

FUORI SCALA

CONFRONTO PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO-PLANIMETRIA DI PROGETTO

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'esperto ha valutato di procedere alla formazione di tre lotti di vendita, in relazione alla oggettiva condizione che, le tre unità immobiliari sono catastalmente indipendenti, censite singolarmente ed autonomamente funzionali e ritenuto quindi opportuno, procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

• **Bene N° 1 -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese - c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto B ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, sub. 5.**

Il bene in oggetto è un'unità abitativa unifamiliare in villetta, di categoria catastale A/7, ad una sola elevazione fuori terra con tetto a falde, oltre piano interrato dove è destinato un locale tecnico e con corte pertinenziale, inserita in un contesto residenziale costituito da altre 16 villette, facenti parte di una lottizzazione chiusa in contrada Incallisi, a Termini Imerese.

La superficie utile netta dell'immobile, non tenendo conto di quella omogeneizzata della corte pertinenziale e di quella del locale tecnico, è di circa 93 mq composta da due zone, giorno e notte, distinte e separate da un dislivello di circa 90 cm.

Il terreno pertinenziale è esteso 2.235 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato ed è pianeggiante nei dintorni del fabbricato e sistemato a prato con diverse varietà arboree piantate, mentre via via che si estende verso il confine con la sp 121, il terreno acquista pendenza ed appare più incolto ma complessivamente è ben tenuto.

(si rimanda alla descrizione più dettagliata di pag. 9 e pag. 13)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1298, sub. 5 Categoria A7.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 127.778,00**

#### ***Critério e Metodo di stima***

Analizzato come aspetto economico da perseguire, la capacità del bene in oggetto di essere scambiato, ne deriva il criterio di stima adottato, in questo caso, quello del più probabile valore di mercato.

Il procedimento utilizzato, invece, sarà il metodo sintetico per comparazione con fabbricati tipo, procedendo con una tipologia di indagine basata su una Stima sintetica parametrica per comparazione diretta, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto qualità/prezzo con altri immobili simili, valutando meglio alcune caratteristiche del territorio che sfuggono all'analisi eccessivamente standardizzata risultata, in questo caso, dall'interrogazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Successivamente, al valore del bene ottenuto, verranno praticati adeguamenti e correzioni di stima.

#### ***Fonti di informazione***

- Catasto fabbricati del comune di Termini Imerese;
- Agenzie immobiliari presenti nel territorio e nel web con in vendita immobili a Termini Imerese;
- Valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate;
- Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

#### **Stima sintetica parametrica per comparazione diretta**

Il procedimento consiste nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e sul territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri), di una serie di beni simili a quello oggetto di stima; successivamente, si costruisce una scala di valori di tali beni, si confronta il bene oggetto di stima con essi, si colloca il bene nella giusta posizione della scala e se ne determina il valore attraverso la moltiplicazione del parametro (mq) per il prezzo medio unitario dei beni raffrontati.

La scelta degli immobili da comparare, ha richiesto l'individuazione di un mercato omogeneo, ossia di una porzione di area urbana dove la formazione del valore immobiliare ha assunto caratteri comuni e ben precisi; i parametri discriminanti hanno riguardato fundamentalmente le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e di superficie.

Analizzata la zona OMI di pertinenza, essa è risultata molto ampia e disomogenea, essendo caratterizzata oltre che da una grande quantità di terreni non edificati ancora sostanzialmente agricoli anche da un'urbanizzazione a macchie costituita sia da complessi residenziali che da singole abitazioni in villa o villino sparse; il bene in oggetto si colloca, rispetto ad altri tipi di insediamenti residenziali simili, in un'area più distante dal centro abitato, quasi marginale e quindi penalizzata sotto l'aspetto posizionale, nei confronti dei campioni esaminati.

La ricerca di compravendite presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio di Termini Imerese, riguardanti immobili residenziali ricadenti nella stessa zona dell'immobile in oggetto, ha prodotto un valore medio di vendita di:

$$V_m = 1.285,00 \text{ €/mq}$$

### **Correzioni di stima**

Nonostante ogni bene presenti degli aspetti consueti che lo rendono paragonabile ad altri, lo stesso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende, allo stesso tempo, a discostarsi da tutti gli altri beni presenti sul mercato seppur simili, assumendo peculiarità proprie tali da renderlo unico.

Al valore di mercato del bene, ottenuto dalla stima sintetica diretta, vengono perciò praticati gli adeguamenti e le correzioni di stima legate, sia allo stato di ordinarietà del bene, che accerta se specifiche qualità del bene, positive o negative, siano riscontrabili ordinariamente nelle operazioni di confronto, sia al suo stato di straordinarietà, individuato da specifiche condizioni non riscontrabili in altri beni. Nella fattispecie del bene in esame, elementi come l'isolamento degli infissi, l'impianto di riscaldamento, la metratura media o la corte ed il giardino pertinenziale, rientrano nell'ordinarietà, perché tutti riscontrabili nei beni confrontati e quindi non rappresentano condizioni particolari da generare qualità positive nel paragone; viceversa, sono risultati incidenti negativamente, l'elemento posizionale del bene rispetto al centro abitato e soprattutto la situazione di straordinarietà generata dalla incertezza dello stato dei luoghi, a seguito delle già ampiamente analizzate, questioni riguardanti il dissesto del terreno avvenuto in zona.

Questo ha comportato la valutazione di comodi e/o scomodi e l'apporto di alcune aggiunte e/o detrazioni, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, che rappresentano in fin dei conti, il percorso metodologico operativo utilizzato per superare le criticità connesse al confronto fra beni.

CARATTERISTICA	STATO	COEFF.
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>		
Distanza da servizi pubblici e negozi	Distante dal centro abitato	0,96
Parcheggi	Privati, in linea con i campioni esaminati	1,00
Esposizione e panoramicità	Sui 4 lati, in linea con i campioni esaminati	1,00
Stato dei luoghi	Criticità legate a stabilità del terreno	0,84
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE UNITA' IMMOBILIARE</b>		
Vetustà dell'edificio	13 anni	1,01
Stato manutentivo	Necessaria manutenzione ordinaria per umidità e riprese di parti dell'intonaco	0,96
Grado di finitura del fabbricato	normale	1,00
Grado di finitura dell'immobile	discreto	1,02
Piano	terra	1,00
Distribuzione dell'appartamento	Unico piano ma su due livelli distinti	1,02
Spazi interni/consistenza	normali	1,00
Luminosità ambienti	normali	1,00
Areazione degli ambienti	normali	1,00
Infissi esterni	nella norma	1,00
Servizi Igienici	doppi	1,02
Impianti base (idrico/elettrico)	Normali	1,00
Impianto di riscaldamento	nella norma	1,00
Pertinenze, cantine, box	Corte e giardino nella norma	1,00
	<b>Coefficiente di differenziazione</b>	<b>0.83</b>

Applicate le suddette correzioni di stima per le caratteristiche proprie dell'immobile si ottiene un coefficiente di differenziazione pari a 0,83 che determina il valore finale unitario dell'immobile, riferito al parametro del mq, in:

$$1.285,00 \text{ €/mq} \times 0.83 = \mathbf{1.066,55 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
Bene N° 1 -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, in Termini Imerese -c.da Incallisi, s.n.c.	165,00 mq	1.066,55 €/mq	€ 175.981,00	100,00%	€ 175.981,00
				Valore di stima:	€ 175.981,00

**Valore di stima: € 175.981,00**

- **Deprezzamenti**

Natura del deprezzamento	Valore
Riduzione massima del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	43.995,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia	3.758,00 €
Oneri di redazione APE e Certificazioni di conformità degli impianti	450,00 €

**Valore finale di stima: € 127.778,00**



## LOTTO 2

• **Bene N° 2 -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese - c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto C ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, sub. 6.**

Il bene in oggetto è un'unità abitativa unifamiliare in villetta, di categoria catastale A/7, ad una sola elevazione fuori terra con tetto a falde, oltre piano interrato dove è destinato un locale tecnico e con corte pertinenziale, inserita in un contesto residenziale costituito da altre 16 villette, facenti parte di una lottizzazione chiusa in contrada Incallisi, a Termini Imerese.

La superficie utile netta dell'immobile, non tenendo conto di quella omogeneizzata della corte pertinenziale e di quella del locale tecnico, è di circa 93 mq composta da due zone, giorno e notte, distinte e separate da un dislivello di circa 90 cm.

Il terreno pertinenziale è esteso 2.265 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato, è pianeggiante nei dintorni del fabbricato mentre via via che si estende verso il confine con la sp 121, il terreno acquista pendenza; appare complessivamente in cattivo stato, a causa principalmente, degli episodi franosi precedentemente descritti.

(si rimanda alla descrizione più dettagliata di pag. 28 e pag. 32)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1298, sub. 6 Categoria A7.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 26.554,00**

### ***Critério e Metodo di stima***

Analizzato come aspetto economico da perseguire, la capacità del bene in oggetto di essere scambiato, ne deriva il criterio di stima adottato, in questo caso, quello del più probabile valore di mercato.

Il procedimento utilizzato, invece, sarà il metodo sintetico per comparazione con fabbricati tipo, procedendo con una tipologia di indagine basata su una Stima sintetica parametrica per comparazione diretta, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto qualità/prezzo con altri immobili simili, valutando meglio alcune caratteristiche del territorio che sfuggono all'analisi eccessivamente standardizzata risultata, in questo caso, dall'interrogazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Successivamente, al valore del bene ottenuto, verranno praticati adeguamenti e correzioni di stima.

### ***Fonti di informazione***

- Catasto fabbricati del comune di Termini Imerese;
- Agenzie immobiliari presenti nel territorio e nel web con in vendita immobili a Termini Imerese;
- Valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate;
- Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

### **Stima sintetica parametrica per comparazione diretta**

Il procedimento consiste nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e sul territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri), di una serie di beni simili a quello oggetto di stima; successivamente, si costruisce una scala di valori di tali beni, si confronta il bene oggetto di stima con essi, si colloca il bene nella giusta posizione della scala e se ne determina il valore attraverso la moltiplicazione del parametro (mq) per il prezzo medio unitario dei beni raffrontati.

La scelta degli immobili da comparare, ha richiesto l'individuazione di un mercato omogeneo, ossia di una porzione di area urbana dove la formazione del valore immobiliare ha assunto caratteri comuni e ben precisi; i parametri discriminanti hanno riguardato fundamentalmente le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e di superficie.

Analizzata la zona OMI di pertinenza, essa è risultata molto ampia e disomogenea, essendo caratterizzata oltre che da una grande quantità di terreni non edificati ancora sostanzialmente agricoli anche da un'urbanizzazione a macchie costituita sia da complessi residenziali che da singole abitazioni in villa o villino sparse; il bene in oggetto si colloca, rispetto ad altri tipi di insediamenti residenziali simili, in un'area più distante dal centro abitato, quasi marginale e quindi penalizzata sotto l'aspetto posizionale, nei confronti dei campioni esaminati.

La ricerca di compravendite presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio di Termini Imerese, riguardanti immobili residenziali ricadenti nella stessa zona dell'immobile in oggetto, ha prodotto un valore medio di vendita di:

$$V_m = 1.285,00 \text{ €/mq}$$

### ***Correzioni di stima***

Nonostante ogni bene presenti degli aspetti consueti che lo rendono paragonabile ad altri, lo stesso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende, allo stesso tempo, a discostarsi da tutti gli altri beni presenti sul mercato seppur simili, assumendo peculiarità proprie tali da renderlo unico.

Al valore di mercato del bene, ottenuto dalla stima sintetica diretta, vengono perciò praticati gli adeguamenti e le correzioni di stima legate, sia allo stato di ordinarietà del bene, che accerta se specifiche qualità del bene, positive o negative, siano riscontrabili ordinariamente nelle operazioni di confronto, sia al suo stato di straordinarietà, individuato da specifiche condizioni non riscontrabili in altri beni. Nella fattispecie del bene in esame, elementi come l'isolamento degli infissi, l'impianto di riscaldamento, la metratura media o la corte ed il giardino pertinenziale, rientrano nell'ordinarietà, perché tutti riscontrabili nei beni confrontati e quindi non rappresentano condizioni particolari da generare qualità positive nel paragone; viceversa, è risultato incidente negativamente, l'elemento posizionale del bene rispetto al centro abitato mentre, la situazione di straordinarietà generata dalla incertezza dello stato dei luoghi, a seguito delle già ampiamente analizzate, questioni riguardanti il dissesto del terreno avvenuto in zona, è stata analizzata da un capitolo a parte ed avrà una sua detrazione.

Questo ha comportato la valutazione di comodi e/o scomodi e l'apporto di alcune aggiunte e/o detrazioni, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, che rappresentano in fin dei conti, il percorso metodologico operativo utilizzato per superare le criticità connesse al confronto fra beni.

CARATTERISTICA	STATO	COEFF.
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>		
Distanza da servizi pubblici e negozi	Distante dal centro abitato	0,96
Parcheggi	Privati, in linea con i campioni esaminati	1,00
Esposizione e panoramicità	Sui 4 lati, in linea con i campioni esaminati	1,00
Stato dei luoghi	Analizzato a parte	1,00
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE UNITA' IMMOBILIARE</b>		
Vetustà dell'edificio	13 anni	1,01
Stato manutentivo	Necessaria manutenzione ordinaria per umidità	0,97
Grado di finitura del fabbricato	normale	1,00
Grado di finitura dell'immobile	normale	1,00
Piano	terra	1,00
Distribuzione dell'appartamento	Unico piano su due livelli distinti	1,02
Spazi interni/consistenza	normali	1,00
Luminosità ambienti	normali	1,00
Areazione degli ambienti	normali	1,00
Infissi esterni	nella norma	1,00
Servizi Igienici	singolo	0,98
Impianti base (idrico/elettrico)	Normali	1,00
Impianto di riscaldamento	nella norma	1,00
Pertinenze, cantine, box	Corte e giardino nella norma	1,00
	<b>Coefficiente di differenziazione</b>	<b>0.94</b>

Applicate le suddette correzioni di stima per le caratteristiche proprie dell'immobile si ottiene un coefficiente di differenziazione pari a 0,94 che determina il valore finale unitario dell'immobile, riferito al parametro del mq, in:

$$1.285,00 \text{ €/mq} \times 0.94 = \mathbf{1.208,00 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
Bene N° 2 -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, in Termini Imerese -c.da Incallisi, s.n.c.	166,00 mq	1.208,00 €/mq	€ 200.528,00	100,00%	€ 200.528,00
				Valore di stima:	€ 200.528,00

**Valore di stima: € 200.528,00**

- **Deprezamenti**

Natura del deprezzamento	Valore
Riduzione minima del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	30.079,00 €
Oneri di messa in sicurezza	137.960,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia	5.485,00 €
Oneri di redazione APE	450,00 €

**Valore finale di stima: € 26.554,00**



## LOTTO 3

● **Bene N° 3 -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, ubicata a Termini Imerese - c.da Incallisi, s.n.c., identificata con il lotto D ed al catasto fabbricati al F. 23, p.lla 1298, sub. 7.**

Il bene in oggetto è un'unità abitativa unifamiliare in villetta, di categoria catastale A/7, ad una sola elevazione fuori terra con tetto a falde, oltre piano interrato dove è destinato un locale tecnico e con corte pertinenziale, inserita in un contesto residenziale costituito da altre 16 villette, facenti parte di una lottizzazione chiusa in contrada Incallisi, a Termini Imerese.

La superficie utile netta dell'immobile, non tenendo conto di quella omogeneizzata della corte pertinenziale e di quella del locale tecnico, è di circa 93 mq composta da due zone, giorno e notte, distinte e separate da un dislivello di circa 90 cm.

Il terreno pertinenziale è esteso 2.210 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato, è pianeggiante nei dintorni del fabbricato e ben curato mentre via via che si estende verso il confine con la sp 121, il terreno acquista pendenza. A causa dell'erba alta presente al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare da parte del sottoscritto il reale stato del terreno ma ciò che comunque è risultato evidente è stato lo scivolamento di esso verso valle con il distacco dalla parte basamentale dall'abitazione.

(si rimanda alla descrizione più dettagliata di pag. 49 e pag. 53)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1298, sub. 7 Categoria A7.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 33.443,00**

### ***Critério e Metodo di stima***

Analizzato come aspetto economico da perseguire, la capacità del bene in oggetto di essere scambiato, ne deriva il criterio di stima adottato, in questo caso, quello del più probabile valore di mercato.

Il procedimento utilizzato, invece, sarà il metodo sintetico per comparazione con fabbricati tipo, procedendo con una tipologia di indagine basata su una Stima sintetica parametrica per comparazione diretta, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto qualità/prezzo con altri immobili simili, valutando meglio alcune caratteristiche del territorio che sfuggono all'analisi eccessivamente standardizzata risultata, in questo caso, dall'interrogazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Successivamente, al valore del bene ottenuto, verranno praticati adeguamenti e correzioni di stima.

### ***Fonti di informazione***

- Catasto fabbricati del comune di Termini Imerese;
- Agenzie immobiliari presenti nel territorio e nel web con in vendita immobili a Termini Imerese;
- Valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate;
- Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

### **Stima sintetica parametrica per comparazione diretta**

Il procedimento consiste nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e sul territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri), di una serie di beni simili a quello oggetto di stima; successivamente, si costruisce una scala di valori di tali beni, si confronta il bene oggetto di stima con essi, si colloca il bene nella giusta posizione della scala e se ne determina il valore attraverso la moltiplicazione del parametro (mq) per il prezzo medio unitario dei beni raffrontati.

La scelta degli immobili da comparare, ha richiesto l'individuazione di un mercato omogeneo, ossia di una porzione di area urbana dove la formazione del valore immobiliare ha assunto caratteri comuni e

ben precisi; i parametri discriminanti hanno riguardato fundamentalmente le caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e di superficie.

Analizzata la zona OMI di pertinenza, essa è risultata molto ampia e disomogenea, essendo caratterizzata oltre che da una grande quantità di terreni non edificati ancora sostanzialmente agricoli anche da un'urbanizzazione a macchie costituita sia da complessi residenziali che da singole abitazioni in villa o villino sparse; il bene in oggetto si colloca, rispetto ad altri tipi di insediamenti residenziali simili, in un'area più distante dal centro abitato, quasi marginale e quindi penalizzata sotto l'aspetto posizionale, nei confronti dei campioni esaminati.

La ricerca di compravendite presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio di Termini Imerese, riguardanti immobili residenziali ricadenti nella stessa zona dell'immobile in oggetto, ha prodotto un valore medio di vendita di:

$$V_m = 1.285,00 \text{ €/mq}$$

### ***Correzioni di stima***

Nonostante ogni bene presenti degli aspetti consueti che lo rendono paragonabile ad altri, lo stesso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende, allo stesso tempo, a discostarsi da tutti gli altri beni presenti sul mercato seppur simili, assumendo peculiarità proprie tali da renderlo unico.

Al valore di mercato del bene, ottenuto dalla stima sintetica diretta, vengono perciò praticati gli adeguamenti e le correzioni di stima legate, sia allo stato di ordinarietà del bene, che accerta se specifiche qualità del bene, positive o negative, siano riscontrabili ordinariamente nelle operazioni di confronto, sia al suo stato di straordinarietà, individuato da specifiche condizioni non riscontrabili in altri beni. Nella fattispecie del bene in esame, elementi come l'isolamento degli infissi, l'impianto di riscaldamento, la metratura media o la corte ed il giardino pertinenziale, rientrano nell'ordinarietà, perché tutti riscontrabili nei beni confrontati e quindi non rappresentano condizioni particolari da generare qualità positive nel paragone; viceversa, è risultato incidente negativamente, l'elemento posizionale del bene rispetto al centro abitato mentre, la situazione di straordinarietà generata dalla incertezza dello stato dei luoghi, a seguito delle già ampiamente analizzate, questioni riguardanti il dissesto del terreno avvenuto in zona, è stata analizzata da un capitolo a parte ed avrà una sua detrazione.

Questo ha comportato la valutazione di comodi e/o scomodi e l'apporto di alcune aggiunte e/o detrazioni, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, che rappresentano in fin dei conti, il percorso metodologico operativo utilizzato per superare le criticità connesse al confronto fra beni.

CARATTERISTICA	STATO	COEFF.
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>		
Distanza da servizi pubblici e negozi	Distante dal centro abitato	0,96
Parcheggi	Privati, in linea con i campioni esaminati	1,00
Esposizione e panoramicità	Sui 4 lati, in linea con i campioni esaminati	1,00
Stato dei luoghi	Analizzato a parte	1,00
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE UNITA' IMMOBILIARE</b>		
Vetustà dell'edificio	13 anni	1,01
Stato manutentivo	Necessaria manutenzione per umidità	0,97
Grado di finitura del fabbricato	normale	1,00
Grado di finitura dell'immobile	discrete	1,02
Piano	terra	1,00
Distribuzione dell'appartamento	Discrete su due livelli distinti	1,02
Spazi interni/consistenza	normali	1,00
Luminosità ambienti	normali	1,00
Areazione degli ambienti	normali	1,00
Infissi esterni	nella norma	1,00
Servizi Igienici	doppi	1,01
Impianti base (idrico/elettrico)	Normali	1,00
Impianto di riscaldamento	nella norma	1,00
Pertinenze, cantine, box	Corte e giardino nella norma	1,00
	<b>Coefficiente di differenziazione</b>	<b>0.99</b>

Applicate le suddette correzioni di stima per le caratteristiche proprie dell'immobile si ottiene un coefficiente di differenziazione pari a 0,99 che determina il valore finale unitario dell'immobile, riferito al parametro del mq, in:

$$1.285,00 \text{ €/mq} \times 0.99 = \mathbf{1.272,15 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
Bene N° 3 -Villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, in Termini Imerese -c.da Incallisi, s.n.c.	164,00 mq	1272,15 €/mq	€ 208.633,00	100,00%	€ 208.633,00
				Valore di stima:	€ 208.633,00

**Valore di stima: € 208.633,00**

- **Deprezzamenti**

Natura del deprezzamento	Valore
Riduzione minima del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	31.295,00 €
Oneri di messa in sicurezza	137.960,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia	5.485,00 €
Oneri di redazione APE	450,00 €

**Valore finale di stima: € 33.443,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 15/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ferrigno Vincenzo

## ELENCO ALLEGATI

---

- ✓ All. 1- Verbali di sopralluogo
- ✓ All. 2- Atto di compravendita
- ✓ All. 3- Visura camerale della società eseguita
- ✓ All. 4- Estratto di mappa catastale
- ✓ All. 5- Sovrapposizione Ortofoto- catastale
- ✓ All. 6- Visura storica per immobile e planimetria catastale Bene 1
- ✓ All. 7- Visura storica per immobile e planimetria catastale Bene 2
- ✓ All. 8- Visura storica per immobile e planimetria catastale Bene 3
- ✓ All. 9- Visure storica per immobile del terreno
- ✓ All. 10- Elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico
- ✓ All. 11- Planimetria dello stato di fatto Bene 1
- ✓ All. 12- Planimetria dello stato di fatto Bene 2
- ✓ All. 13- Planimetria dello stato di fatto Bene 3
- ✓ All. 14- Rilievo fotografico dello stato di fatto Bene 1
- ✓ All. 15- Rilievo fotografico dello stato di fatto Bene 2
- ✓ All. 16- Rilievo fotografico dello stato di fatto Bene 3
- ✓ All. 17- Ispezioni ipotecarie
- ✓ All. 18- Pratica edilizia (Concessioni Edilizie e ultimazione dei lavori)
- ✓ All. 18- Pratica edilizia (Relazione tecnica)
- ✓ All. 19- Prativa edilizia (Elaborati grafici)
- ✓ All. 20- Richiesta di autorizzazione di accesso al fascicolo della causa civile RGN.2170/2013
- ✓ All. 21- Estratti dall'Aggiornamento PAI 2015 (relazione e carte tematiche)