

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott. DANIELE GALLUCCI

**ESPERTO ex Art. 568 c.p.c.**

Arch. SIMONE ANTOCI

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 112 DELL'ANNO 2016 DEL R.G. ES.**

Promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.p.A.**

Via Bufalini n°6

50122 – Firenze (FI)

Partita IVA 04385190485

Codice Fiscale 04385190485

Contro

**SOGGETTO A**

**SOGGETTO B**

**SA<sup>2</sup> simone antoci**  
**architetto**

**Arch. SIMONE ANTOCI**

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

*mobile* +39.347.18.95.537

*mail* simone.antoci@gmail.com

*PEC* simone.antoci@archiworldpec.it



## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSA

Lo scrivente CTU, Arch. Simone Antoci iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n°5988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici categoria Architetti di questo Tribunale, per assolvere all'incarico conferito dal G.Es. Dott. Daniele Gallucci nell'ambito del procedimento in epigrafe, ha redatto la presente *Relazione di Stima* che per maggiore chiarezza espositiva è articolata nei seguenti capitoli:

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>INCARICO</b> .....	4
<i>Nomina esperto ex art. 568 c.p.c. e giuramento</i> .....	4
<i>Termini di consegna dell'elaborato peritale</i> .....	4
<b>LE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b> .....	4
<i>Il sopralluogo</i> .....	5
<i>Accessi per il reperimento degli atti</i> .....	5
<b>BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	5
<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	6
<b>DEFINIZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO</b> .....	6
<b>LOTTO UNICO</b> .....	7
<b>COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567</b> .....	7
<b>TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI</b> .....	7
<i>Regime patrimoniale dell'esecutato</i> .....	7
<b>CONFINI DEGLI IMMOBILI</b> .....	7
<b>CONSISTENZA</b> .....	8
<b>CRONISTORIA DATI CATASTALI</b> .....	11
<b>DATI CATASTALI</b> .....	12
<i>Corrispondenza catastale</i> .....	12
<b>SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI</b> .....	14
<b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI</b> .....	14
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....	15



PROVENIENZE VENTENNALI..... 16

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ..... 17

    Iscrizioni..... 17

    Annotazioni a iscrizioni..... 18

    Trascrizioni ..... 18

NORMATIVA URBANISTICA ..... 18

REGOLARITÀ EDILIZIA ..... 19

    Certificazione Energetica..... 23

**STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI..... 25**

    CRITERI GENERALI ..... 25

    CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI ..... 27

    STIMA LOTTO UNICO ..... 27

    LOTTO UNICO – Valore Finale di Stima: € 80.838,00 ..... 28

    ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA ..... 28

    LOTTO UNICO – Valore a base d’asta: € 69.296,10..... 29

**CONGEDO DEL C.T.U..... 30**

**FASCICOLO DEGLI ALLEGATI.....31**

Ogni indicazione delle generalità dei soggetti debitori ed ogni dato personale idoneo a rilevare l’identità di questi ultimi e di eventuali soggetti terzi, come ad esempio l’indicazione della professione, o la rappresentazione fotografica dell’attività esercitata nell’immobile oggetto di pignoramento, è stato omesso dallo scrivente Esperto, in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07.02.2008. In merito a ciò lo scrivente Esperto ha provveduto a specificare in separato allegato (*Allegato 10 – Soggetti eseguiti e terzi*) l’identità del soggetto a cui si riferisce la sigla alfabetica utilizzata in questa *Relazione di Stima*, come disposto dal G.E. Dott. Daniele Gallucci al punto 7) del *Decreto di Nomina* del 16.06.2016.



## INCARICO

Nel presente paragrafo si riportano gli estremi dell'atto di nomina, del mandato conferito allo scrivente e i termini di consegna dell'elaborato peritale.

### *Nomina esperto ex art. 568 c.p.c. e giuramento*

Il G.Es. Dott. Daniele Gallucci con *Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita* del 16.06.2016 della Procedura Esecutiva iscritta al n°112/2016 del R.G. Es. del Tribunale di Termini Imerese – Sezione Esecuzioni Immobiliari, nominava il sottoscritto C.T.U. Arch. Simone Antoci, con studio in Trabia (PA) Via Basilicata n°5, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato e disponeva la comparizione per prestare giuramento in cancelleria entro 10 gg dalla comunicazione del Decreto di nomina avvenuta tramite PEC il 17.06.2016. In data 21.06.2016 lo scrivente C.T.U. dinnanzi il Cancelliere prestava giuramento di rito accettando di fatto l'incarico conferitogli.

### *Termini di consegna dell'elaborato peritale*

Il punto 8 del *Decreto di Nomina* fissa i termini temporali della consegna dell'elaborato peritale entro 30 gg dalla data dell'udienza fissata dal medesimo Decreto. La comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari è stata disposta per il giorno 29.11.2016 per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato; ciò implica il deposito della *Relazione di Stima* entro il giorno 30.10.2016. Tuttavia in data 25.10.2016 lo scrivente Esperto, giusta Istanza di proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale, chiedeva ed otteneva in data 25.10.2016 una proroga sul termine di deposito al 15.12.2016, disponendo inoltre che il procedimento in epigrafe venga chiamato all'udienza del 24.01.2017.

## LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel presente capitolo verranno analizzate le operazioni peritali, dalla verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori e dei documenti di cui all'art.567 comma 2° c.p.c., al sopralluogo nel bene immobile oggetto di causa e all'accesso agli uffici tecnici e ogni altro accesso effettuato per il reperimento di ogni informazione e documento per l'assolvimento dell'incarico.



## *Il sopralluogo*

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 1 – Comunicazioni alle parti)*

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)*

Al fine di evadere l'incarico conferitomi, lo scrivente Esperto per mezzo di lettera raccomandata R/R al debitore esecutato, al debitore e tramite PEC al rappresentante legale del creditore procedente, ha comunicato la data del sopralluogo fissata dallo stesso per il giorno 22.07.2016. L'accesso all'immobile è stato possibile per effetto della presenza di SOGGETTO B che dopo essere stato messo a conoscenza del contenuto del *Decreto di Nomina* disposto dal G.Es. Dott. Daniele Gallucci nei confronti dello scrivente Esperto, ha messo a disposizione la struttura per l'effettivo sopralluogo. Nella circostanza lo scrivente ha preso visione dei luoghi e dell'immobile oggetto di procedura ed ha effettuato un opportuno rilievo fotografico e metrico e solo dopo aver raccolto tutti i dati necessari all'assolvimento dell'incarico ha portato a termine le operazioni di accesso presso il bene oggetto di stima.

## *Accessi per il reperimento degli atti*

Lo scrivente Esperto, in data 04.11.2016, dopo aver preso visione della stessa in data 26.10.2016, si è recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno per ritirare la Comunicazione Prot n°16796 del 26.10.2016 relativa all'immobile oggetto di cui aveva il sottoscritto fatto richiesta al fine di rispondere ai quesiti.

L'accesso agli uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria Registri Immobiliari è avvenuto per via telematica attraverso il servizio fornito dal sito dell'Agenzia delle Entrate e nelle date 12.07.2016 e 13.07.2016 presso l'Archivio del Territorio in quanto le cartografie catastali del Comune di Belmonte Mezzagno, come esplicitato in seguito nella *Relazione di Stima*, non risultano essere mai state digitalizzate dagli uffici preposti.

## **BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Come riportato nell'*Atto di Pignoramento* contenuto nel fascicolo della procedura in epigrafe, il bene oggetto di pignoramento è:

**BENE n°1:** Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Taormina n°109/111, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Fg. 13



P.lla 1963 Categoria A4 (Abitazioni di tipo popolare) – Coord. Geografiche: 38°2'51"N - 13°23'29"E.

Durante le operazioni di sopralluogo lo scrivente Esperto ha riscontrato una incongruenza tra l'indirizzo riportato nella documentazione relativa all'immobile e il corretto indirizzo dell'immobile stesso che non ha però impedito allo stesso la giusta identificazione del bene pignorato. Nell'atto di compravendita, così come nella relazione notarile, nell'atto di pignoramento e negli atti catastali l'immobile è identificato all'indirizzo Via Taormina n°108 - Belmonte Mezzagno (PA). Nella realtà dei fatti, in seguito al sopralluogo effettuato ed al confronto tra lo stato di fatto e la documentazione regressa sopra esplicitata, lo scrivente Esperto ha constatato che l'appartamento è sito in Via Taormina n°109/111.

## DESCRIZIONE DEI BENI

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 3 – Documentazione catastale)*

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 4 – Elaborati Grafici)*

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 5 – Rilievo fotografico)*

### **BENE n°1 – Appartamento in Belmonte Mezzagno – Fg. 13, P.lla 1963**

Appartamento ubicato in Belmonte Mezzagno (PA) in Via Taormina 109/111. Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova all'interno del tessuto urbano del paese di Belmonte Mezzagno e consiste in un appartamento indipendente non isolato (c.d. terra cielo) composto da 4 elevazioni fuori terra.

## DEFINIZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Lo scrivente Esperto ritiene opportuno e necessario raggruppare in un lotto unico il bene oggetto di procedura. Il **LOTTO UNICO** è formato dal seguente bene:

- **Bene n° 1:** Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Taormina n°109/111, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Fg. 13 P.lla 1963 Categoria A4 (Abitazioni di tipo popolare).



## LOTTO UNICO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

### TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, identificato dallo scrivente Esperto con Bene n°1 appartiene a:

- SOGGETTO A (Proprietà 1/2) debitore esecutato;
- SOGGETTO B (Proprietà 1/2) debitore comproprietario;

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- SOGGETTO A (Proprietà 1/2) debitore esecutato;
- SOGGETTO B (Proprietà 1/2) debitore comproprietario;

### *Regime patrimoniale dell'esecutato*

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 6 – Stato Civile)*

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di nascita di SOGGETTO A, il debitore esecutato risulta aver contratto matrimonio con SOGGETTO B in data 09/08/2000 e di essere in regime di comunione legale dei beni.

### CONFINI DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di pignoramento occupa una porzione dell'isolato compreso tra (da Sud in senso antiorario) Via Taormina, Via Rodolfo Morandi, Via Cavour e Via A. Casalini. L'immobile, al Fg.13 P.lla 1963 (ex P.lle 1727 e 1747) confina:

**Arch. SIMONE ANTOCI**

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it

Pagina | 7

*Riferimento interno*

Commessa 1605\_CTU\_SEI

File RG Es n°112-2016\_RdS



- a Sud con la strada pubblica Via Taormina che consente l'accesso all'immobile;
- a Est con:
  - l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Fg.13 P.lla 1745 sub 2 (sito al piano terra) intestato a SOGGETTO C;
  - l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Fg.13 P.lla 1745 sub 3 (sito al piano primo) intestato a SOGGETTO C;
  - l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Fg.13 P.lla 1745 sub 4 (sito al piano secondo) intestato a SOGGETTO C;
- a Nord con l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Fg.13 P.lla 1746 intestato a SOGGETTO D, SOGGETTO E, SOGGETTO F;
- a Ovest con l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Fg.13 P.lla 1724.

## CONSISTENZA

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98, colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi nello stesso D.P.R. e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (edificio residenziale di tipo unifamiliare non isolato) è data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;



B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del:

- o del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A)
- o del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

C) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie (ambienti con destinazione d'uso quali soffitte, cantine, magazzini) computata nella misura del:

- o del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
- o del 25% qualora non comunicanti.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini). Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- o comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- o non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La superficie del vano scala è computata una sola volta nella sua proiezione;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo.



CONSISTENZA BENE n°1						
Destinazione	Sup. Netta [ m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda [ m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Sup. Convenzionale [ m <sup>2</sup> ]	Altezza [ m ]	Piano
Ingresso e vano scala	2,1	3,0	1,00	3,0	-	Terra
Magazzino Ripostiglio	30,2	35,5	0,50	17,8	3,50	Terra
Bagno Ripostiglio	2,0	2,7	0,50	1,4	2,05	Terra
Soggiorno	23,2	26,5	1,00	26,5	2,95	Primo
WC	2,70	3,8	1,00	3,8	2,95	Primo
Ripostiglio	2,0	2,9	1,00	2,9	2,95	Primo
Vano scala	5,9	8,0	1,00	8,0	-	Primo
Balcone	3,9	3,9	0,30	1,2	-	Primo
Camera matrimoniale	23,9	27,3	1,00	27,3	2,95	Secondo
WC	2,1	3,1	1,00	3,1	2,95	Secondo
Ripostiglio	3,2	4,6	1,00	4,6	2,95	Secondo
Vano scala	4,6	6,4	1,00	6,4	-	Secondo
Balcone	3,9	3,9	0,30	1,2	-	Secondo
Cucina	23,0	26,6	1,00	26,6	3,30	Terzo
Zona letto	9,2	11,6	1,00	11,6	2,65	Terzo
Vano scala	2,0	3,1	1,00	3,1	-	Terzo
Balcone	3,9	3,9	0,30	1,2	-	Terzo
Totale Superficie Convenzionale				149,7		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

(Fascicolo degli Allegati – Allegato 3 – Documentazione catastale)

CRONISTORIA CATASTALE BENE n°1		
Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 15/05/1981 al 01/01/1992	Dal 15/05/1981 al 05/11/1984 SOGGETTO M (Proprietà per 1/2) SOGGETTO N (Proprietà per 1/2). Dal 05/11/1984 al 01/01/1992 SOGGETTO G (Proprietà per 1/2) SOGGETTO H (Proprietà per 1/2)	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Costituzione (15/05/1981 in atti dal 20/02/1993) - Mancata acquisizione impianto meccanografico (n.7046/1981)</b> Fig. 13 - Part. 1963 Categoria A4 - CL4 - Consistenza 7 vani Rendita L. 518 Piano T-1-2-3
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Dal 01/01/1992 al 05/03/2006 SOGGETTO G (Proprietà per 1/2) SOGGETTO H (Proprietà per 1/2). Dal 05/03/2006 al 12/07/2006 SOGGETTO I (Proprietà per 1/6) SOGGETTO L (Proprietà per 1/6) SOGGETTO G (Proprietà per 4/6). Dal 12/07/2006 al 09/11/2015 SOGGETTO A (Proprietà per 1/2) SOGGETTO B (Proprietà per 1/2)	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Variazione (01/01/1992) - Variazione del quadro tariffario</b> Fig. 13 - Part. 1963 Categoria A4 - CL4, Consistenza. 7 vani Rendita € 126,53 Piano T-1-2-3
Dal 09/11/2015 al 12/07/2016	SOGGETTO A (Proprietà per 1/2) SOGGETTO B (Proprietà per 1/2)	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Variazione (09/11/2015) - Inserimento in visura dei dati di superficie.</b> Fig. 13 - Part. 1963 Categoria A4 - CL4, Consistenza 7 vani Superficie catastale Totale: 135 mq. Totale escluse aree scoperte: 129 Rendita € 126,53 Piano T-1-2-3

La data del 15/05/1981 rappresenta la data della Costituzione, in atti dal 20/02/1993 (Mancata acquisizione impianto meccanografico - n°7046/1981). La data del 12/07/2016 è la data in cui è stata effettuata la visura storica n°T143118.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

(Fascicolo degli Allegati – Allegato 3 – Documentazione catastale)

(Fascicolo degli Allegati – Allegato 4 – Elaborati Grafici)

DATI CATASTALI BENE n°1										
Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.Illa	Sub	Porz.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
13	1963	-	-	-	A4	4	7 vani	Totale: 135 mq Totale escluse aree scoperte: 129 mq	€ 126,53	T - 1 2 - 3

### Corrispondenza catastale

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°7046 del 15/03/1981, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo del 22.07.2016 e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le differenze riscontrate sono:

- 1) al piano terra:
  - l'assenza della cucina;
  - il cambio di destinazione d'uso dell'ambiente più grande, da soggiorno/pranzo a magazzino/ripostiglio/box;
- 2) al piano primo:
  - il cambio di destinazione d'uso dell'ambiente più grande, da camera da letto a soggiorno;
- 3) al piano terzo:
  - l'assenza del tramezzo divisorio tra ripostiglio/lavanderia e terrazza che rende il piano terzo un unico ambiente;
  - la presenza di un soppalco in legno utilizzato come magazzino/ripostiglio;
  - la presenza di un ripostiglio nell'area soprascala;
  - il cambio di destinazione d'uso dell'unico ambiente, da ripostiglio/lavanderia a cucina/pranzo e zona letto (sotto il soppalco);



- o la dimensione dell'apertura verso il balcone esterno, almeno di 3,20 m per il catasto, che in realtà è di 1,25 m.

Inoltre lo scrivente Esperto ha appurato un disallineamento catastale tra la mappa cartacea conservata negli archivi dell'AdT e la mappa digitalizzata fornita dalla stessa Agenzia. Come comunicato verbalmente da un funzionario del Catasto, in sostanza il fabbricato risulta accatastato, come dimostra la presenza della Visura e della Planimetria Catastale, ma l'accatastamento risulta riportato a mano solo nella mappa cartacea. Nella mappa digitalizzata risultano ancora le vecchie particelle del Catasto Terreni (Fig.13 p.lle 1747 e 1727) intestate ai SOGGETTO M e SOGGETTO N, i vecchi proprietari dell'area di sedime su cui poi è stato costruito il fabbricato. Per ovviare a questo disallineamento occorre inoltrare un'istanza all'AdT per chiedere l'inserimento in mappa del fabbricato esistente, a cura del proprietario del fabbricato stesso o da tecnico delegato dallo stesso.

Durante le operazioni di sopralluogo lo scrivente Esperto ha riscontrato, inoltre, una incongruenza tra l'indirizzo riportato nella documentazione relativa all'immobile e il corretto indirizzo dell'immobile stesso. Come esplicitato in precedenza, nell'atto di compravendita, così come nella relazione notarile e negli atti catastali l'immobile è identificato all'indirizzo Via Taormina n°108 - Belmonte Mezzagno (PA). Nella realtà dei fatti, in seguito al sopralluogo effettuato ed al confronto tra lo stato di fatto e la documentazione regressa sopra esplicitata, lo scrivente Esperto ha constatato che l'appartamento è sito in Via Taormina n°109/111.

Da accesso agli atti effettuato dallo scrivente Esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno lo scrivente Esperto ha riscontrato l'assenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che alcuni interventi sono stati realizzati senza alcun atto autorizzativo del Comune rendendo gli stessi illegittimi.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione edilizia delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra stato dei luoghi e planimetria catastale ed ovviamente aggiornare i parametri fiscali del numero dei vani e della consistenza catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 500,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in questione.

Considerato che tali oneri, si presume, siano posti a carico dell'Acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo e dall'Atto di Compravendita del 03/10/2006 Rep. n°44893 Rac. n°21404 non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sui beni pignorati quali censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ubicato all'interno del tessuto urbano di Belmonte Mezzagno (PA) in Via Taormina 109/111, distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra ed occupa una porzione dell'isolato compreso tra (da Sud in senso antiorario) Via Taormina, Via Rodolfo Morandi, Via Cavour e Via A. Casalini. Confinante su tre lati con altri fabbricati, ha l'unico affaccio sulla strada pubblica di Via Taormina, sul lato sud, dove è presente l'accesso principale e un accesso secondario, attraverso un infisso a tre ante.

L'appartamento è distribuito su n°4 livelli fuori terra, collegato da un unico corpo scala ben rifinito (composto da n°3 rampe intervallate da n°2 pianerottoli di sosta) che si sviluppa lungo i muri perimetrali. Il piano terra (H utile = 3,50 m) è composto da un ambiente adibito a magazzino/deposito comunicante con l'esterno e da un wc (H utile = 2,05 m) ricavato nel sottoscala della prima rampa ad oggi utilizzato come ripostiglio. L'ambiente presenta alcune porzioni degli impianti a vista e le murature in alcuni tratti sono prive dello strato di intonaco. L'infisso a tre ante che permette di accedere dalla strada è in legno e vetro in condizioni manutentive scarse. La pavimentazione è composta da mattonelle di graniglia, risalente probabilmente all'anno di edificazione.

Attraverso la prima rampa della scala si raggiunge il soggiorno (H utile = 2,95 m) comunicante con un balcone con ringhiera in ferro, un bagno (H utile = 2,95 m) e un ripostiglio ricavato nel sottoscala della seconda rampa. Gli ambienti appaiono in condizioni manutentive ottimali, impianti sottotraccia, pareti rifinite da tinte dai colori moderni, pavimenti in gres porcellanato simil marmo e infissi in pvc bianco con persiane esterne in pvc simil legno. Il bagno è dotato dei servizi essenziali e della doccia, con scaldabagno dedicato.

Attraverso la seconda rampa della scala si raggiunge la camera da letto padronale (H utile = 2,95 m) comunicante con un balcone esterno con ringhiera in ferro, un bagno ricavato nel sottoscala della terza rampa e un ripostiglio (H utile = 2,95 m). Gli ambienti



appaiono in condizioni manutentive ottimali, impianti sottotraccia, pareti rifinite da tinte dai colori moderni, pavimenti in gres porcellanato simil marmo e infissi in pvc bianco con persiane esterne in pvc simil legno. Il bagno è dotato dei servizi essenziali e con scaldabagno dedicato.

Attraverso la terza rampa della scala si raggiunge la cucina abitabile (H max = 4,00 m e H min = 2,90), parzialmente soppalcata, comunicante con un balcone con ringhiera in ferro e una zona notte ricavata sotto il soppalco (H sottotrave = 2,65), separata dalla cucina abitabile da una tenda in tessuto simil sipario teatrale. Il soppalco in legno, privo di parapetto anticaduta e di scala di collegamento fissa, è composto da un sistema di n°5 travi in legno (dimensioni 14x14 cm) e un assito in legno ed è adibito a ripostiglio/magazzino. Gli ambienti appaiono in condizioni manutentive ottimali, impianti sottotraccia, pareti rifinite da tinte dai colori moderni, pavimenti in gres porcellanato simil marmo e infissi in pvc bianco con persiane esterne in pvc simil legno. La cucina è dotata di un condizionatore composto da motore esterno e da split interno, da una stufa con canna fumaria a vista e scaldabagno dedicato per la produzione di acqua calda per la cucina.

Attraverso una botola posta in prossimità della finestra della cucina, si può raggiungere il tetto, per consentire la manutenzione straordinaria della copertura e delle riserve idriche dell'acqua, collegate all'impianto di adduzione dell'acqua del fabbricato.

Il fabbricato risulta essere collegato alla rete elettrica, alla rete idrica comunale mentre è privo dell'impianto termico, sia della caldaia che dei radiatori, la produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata a n°3 scaldabagno, uno per ogni piano abitato.

La facciata esterna, invece, a meno delle cornici delle finestre e delle porte finestre del piano primo, secondo e terzo, appare grezza e priva dello strato di finitura superficiale.

Nel complesso, la struttura dell'immobile appare in buono stato sia sotto il profilo statico che sotto il profilo manutentivo risultando quindi ad oggi agibile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/2 di SOGGETTO A e per 1/2 di SOGGETTO B, coniugi in comunione legale di beni che, insieme alla figlia, lo utilizzano in via esclusiva come abitazione occupandolo con oggetti e mobilia di loro esclusiva proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere.



## PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZA VENTENNALE BENE n°1					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1984 al 05/03/2006	SOGGETTO G, proprietario per 1/2 del Diritto di Proprietà; SOGGETTO H, proprietaria per 1/2 del Diritto di Proprietà.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Dott. Salvatore Stella	5/11/1984	34029	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Palermo	19/11/1984	45015	6615
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°		
Palermo	15/11/1984	25015	-		
Dal 05/03/2006 al 12/07/2006	SOGGETTO I, proprietaria per 1/6 del Diritto di Proprietà; SOGGETTO L, proprietario per 1/6 del Diritto di Proprietà; SOGGETTO G, proprietario per 4/6 del Diritto di Proprietà	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		-	05/03/2006	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		-	-	-	-
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°		
Ufficio del Registro di Palermo	1/03/2006	12	319		
Dal 12/07/2006	SOGGETTO A, proprietario per 1/2 del Diritto di Proprietà; SOGGETTO B, proprietaria per 1/2 del Diritto di Proprietà	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Dott.ssa Maria Bonomo	12/07/2006	44893	21404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			13/07/2006	44809	23412
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°		
Palermo	12/07/2006	3916			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Antecedente al 05/11/1984 la proprietà del bene oggi pignorato apparteneva a:

- SOGGETTO M, proprietario per 1/2 del Diritto di Proprietà;
- SOGGETTO N, proprietaria per 1/2 del Diritto di Proprietà.



La provenienza ventennale è stata appurata dallo scrivente Esperto per mezzo del contenuto della Relazione Notarile del 14/06/2016 redatta dal notaio Dott. Enrico Siracusano e dell'Atto di Compravendita del 03/10/2006 redatto dal notaio Dott.ssa Maria Bonomo n°44893/21404.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 7 – Documentazione della Conservatoria)*

Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 10.10.2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**  
Iscritto a Palermo il 13/07/2006  
Reg. gen. 44810 – Reg. part. 15692  
Importo: € 110.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.  
Contro SOGGETTO A, SOGGETTO B  
Capitale: € 55.000,00  
Rogante: Notaio Dott.ssa Maria BONOMO  
Data: 12/07/2006  
N° repertorio: 44894  
N° raccolta: 21405
- **Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73**  
Iscritto a Palermo il 09/12/2010  
Reg. gen. 65925 - Reg. part. 14396  
Importo: € 27.606,52  
Capitale: € 13.803,26  
Rogante: Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57038  
N° raccolta: 2010



Note: Ipoteca a Favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE e contro Rosario ELSANO Annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE n°19001/2911 del 15/04/2013

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Atto 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE**

Iscritto a Palermo il 15/04/2013

Reg. gen. 19001

Reg. part. 2911

### *Trascrizioni*

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 13/07/2006

Reg. gen. 44808 – Reg. part. 23411

- **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 13/07/2006

Reg. gen. 44809 – Reg. part. 23412

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Termini Imerese il 06/06/2016

Reg. gen. 22144 – Reg. part. 17199

A favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.

Contro SOGGETTO A, SOGGETTO B

## **NORMATIVA URBANISTICA**

*(Fascicolo degli Allegati – Allegato 8 – Documentazione Urbanistico-Edilizia)*

Lo scrivente Esperto ha effettuato una indagine presso gli uffici tecnici del Comune di Belmonte Mezzagno al fine di reperire la necessaria documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente procedura. Dalla suddetta indagine è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "B2", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione del Comune di Belmonte Mezzagno, approvato con D.A. n°335 del 13.12.1977.

**Arch. SIMONE ANTOCI**

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it

Pagina | 18

*Riferimento interno*

Commessa 1605\_CTU\_SEI

File RG Es n°112-2016\_RdS



Le Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione identificano le zone "B" come parti di territorio interamente o parzialmente edificate diverse dalla zona A, in cui sono consentite tutte le le destinazioni esistenti. Tale zona è stata suddivisa in Zona B1 (dove predominano le costruzioni di 3,4,5 piani) e la Zona B2 (dove predominano le costruzioni di 1,2,3 piani).

Per la Zona B2 il Programma di Fabbricazione prevede, per le nuove edificazioni, le seguenti prescrizioni tecniche:

- 1) Densità edilizia fondiaria:
  - Massima 5mc/mq;
  - Per i lotti con superficie non superiore a 120 mq è di 8 mc/mq;
  - Per i lotti con superficie compresa tra 120 mq e 200 mq il volume massimo consentito è di 1000 mc.
- 2) Tipologia edilizia: case a schiera e in linea.
- 3) Distanze:
  - Minima tra fabbricati 10,00 m;
  - Minima dal confine 5,00 m;
  - Minima dal ciglio stradale secondo gli allineamenti preesistenti.
- 4) Altezza massima: 11,00 m;
- 5) Numero massimo di piano fuori terra n°3.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Maria BONOMO n°44893/21404 in data 12/06/2006 emerge che al momento della stipula dello stesso, consapevoli delle conseguenze penali previste per le dichiarazioni false e reticenti, i venditori dichiarano che la costruzione dell'unità immobiliare è stata iniziata anteriormente al 1°settembre 1967, nel rispetto della normativa urbanistica e che successivamente non sono state apportate modifiche soggette a provvedimento edilizio. Inoltre, per effetto del suddetto Atto di Compravendita, gli esecutati hanno accettato ed acquistato la piena proprietà del fabbricato distribuito a piano terra, primo, secondo e terzo piano composto da:



- un vano, angolo cottura e WC bagno a piano terra;
- ripostiglio, un vano e WC bagno a primo piano;
- un vano, WC bagno e ripostiglio a secondo piano;
- un locale stenditoio a terzo piano, con area libera soprastante.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 22/07/2016 lo scrivente Esperto ha riscontrato una diversa disposizione interna degli ambienti ed evidenti differenze tra ciò che è stato riportato nell'Atto di Compravendita, che comunque collima con quanto riportato nella planimetria catastale, e la realtà dello Stato di Fatto. Come già evidenziato in precedenza le differenze sostanziali tra Stato di Fatto e Condizione Assentita sono:

1) al piano terra:

- l'assenza della cucina;
- il cambio di destinazione d'uso dell'ambiente più grande, da soggiorno/pranzo a magazzino/ripostiglio/box;

2) al piano primo:

- il cambio di destinazione d'uso dell'ambiente più grande, da camera da letto a soggiorno;

3) al piano terzo:

- l'assenza del tramezzo divisorio tra ripostiglio/lavanderia e terrazza che rende il piano terzo un unico ambiente;
- la presenza di un soppalco in legno utilizzato come magazzino/ripostiglio;
- la presenza di un ripostiglio nell'area soprascala;
- il cambio di destinazione d'uso dell'unico ambiente, da locale stenditoio a cucina/pranzo e zona letto (sotto il soppalco);
- la dimensione dell'apertura verso il balcone esterno, almeno di 3,20 m per il catasto, che in realtà è di 1,25 m.

Gli interventi edilizi rilevanti effettuati nell'arco temporale compreso tra il 12/06/2006 e il 22/07/2016 sono:

- A) demolizione di pareti divisorie interne;
- B) realizzazione di pareti divisorie interne;
- C) realizzazione del soppalco uso ripostiglio/magazzino;
- D) riduzione del vano porta-finestra;

E) cambio destinazione d'uso dell'ambiente del terzo piano, da locale stenditoio a cucina/pranzo.



Il cambio destinazione d'uso degli altri ambienti non è rilevante ai fini autorizzatori, in quanto non influisce sulle superfici utili del fabbricato residenziale.

Al momento della redazione della presente Relazione di Stima, la Regione Sicilia, con la Legge Regionale n°16 del 10 Agosto 2016 (entrata in vigore il 19 Agosto 2016), ha effettuato un recepimento dinamico del D.P.R. 380/2001, il c.d. Testo Unico sull'Edilizia. Per completezza lo scrivente Esperto riporta in seguito gli interventi edilizi effettuati, il titolo abilitativo necessario e il riferimento normativo a cui fa capo l'intervento edilizio relativo sia alla normativa attualmente in vigore (D.P.R. 380/2001, come da modifiche della l.r. 16/2016, sia della normativa precedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA					
Interventi edilizi effettuati		Tipologia intervento	Riferimento normativo ante 19/08/2016	Normativa vigente	Titolo abilitativo
A	Demolizione pareti divisorie	Manutenzione straordinaria	Art. 26 comma 1 della L. 47/1985, come modificato dall'Art. 9 L.R. 37/1985	Art. 6 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 3 comma 2 punto a della L.R. 16/2016	Attività edilizia libera subordinata a C.I.L. (Comunicazione Inizio Lavori) e C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)
B	Realizzazione pareti divisorie			Art. 6 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 3 comma 2 punto b della L.R. 16/2016	
C	Realizzazione soppalco uso ripostiglio				
D	Riduzione dimensione vano porta-finestra *		Art. 5 della L.R. 37/1985	Art. 22 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 10 comma 1 della L.R. 16/2016	Attività subordinata a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività)
E	Cambio destinazione d'uso	Recupero abitativo delle pertinenze	Art. 18 della L.R. 4/2003	Art. 10 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 5 comma 1 punto d.3 della L.R. 16/2016	Attività subordinata al rilascio del Permesso di costruire o alla presentazione della Denuncia Inizio Attività (Art. 22 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art.10 comma 4 punto d della L.R. 16/2016)

\* L'intervento comporta modifica al prospetto (e quindi porta ad un organismo in parte diverso dal precedente) ma non può rientrare tra gli interventi di ristrutturazione edilizia (Art.3 D.P.R. 380/2001 come recepito dall'Art. 1 della L.R. 16/2016), e quindi soggetto a Permesso di Costruire (Art. 10 D.P.R. 380/2001 come modificato dall'Art. 5 della L.R. 16/2016) in quanto non rappresenta "un insieme sistematico di opere" tale da giustificare un cambiamento radicale dell'organismo stesso, bensì un intervento puntuale che modifica l'ampiezza di una apertura.

Gli interventi edilizi dei punti A), B) e C) rientrano nella tipologia della "Manutenzione Straordinaria", normati dall'Art. 6 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 3 della L.R. 16/2016 (già Art. 26 comma 1 della L. 47/1985, come modificato dall'Art. 9 L.R. 37/1985) ed è una Attività di edilizia libera subordinata a C.I.L. (Comunicazione Inizio Lavori) e C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata). Anche l'intervento edilizio del punto D) rientra in "Manutenzione Straordinaria" ma è normato dall'Art. 22 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 10 della L.R. 16/2016 (già Art. 5 della L.R. 37/1985) ed è una



Attività subordinata a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività). Questo intervento, a parere dello scrivente Esperto, nonostante comporti modifica al prospetto (e quindi porti ad un organismo in parte diverso dal precedente) non rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia (Art.3 D.P.R. 380/2001 come recepito dall'Art. 1 della L.R. 16/2016), e quindi soggetto a Permesso di Costruire (Art. 10 D.P.R. 380/2001 come modificato dall'Art. 5 della L.R. 16/2016) in quanto non rappresenta "un insieme sistematico di opere" tale da giustificare un cambiamento radicale dell'organismo stesso, bensì un intervento puntuale che modifica l'ampiezza di una apertura. L'intervento edilizio del punto E), infine, rientra nel c.d. Recupero Abitativo delle Pertinenze, normato dall'Art. 10 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 5 della L.R. 16/2016 (già Art. 18 della L.R. 4/2003) ed è una Attività subordinata al rilascio del Permesso di costruire o alla presentazione della Denuncia Inizio Attività (Art. 22 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art.10 della L.R. 16/2016).

Queste discrasie hanno indotto lo scrivente Esperto ad effettuare richiesta di accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno, richiesta inviata in data 15/07/2016 tramite PEC (protocollata dallo stesso ufficio al n°11829 del 15/07/2016) e successivamente reinviata, visti i numerosi solleciti da parte dello scrivente, in data 04/10/2016 tramite PEC, al fine di verificare se gli interventi edilizi effettuati nell'immobile fossero stati autorizzati. La ricerca è stata condotta dall'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno in un periodo di tempo compreso tra il 2006 e il 2016, in quanto, viste le dichiarazioni riportate nell'Atto di Compravendita, tali interventi possono essere avvenuti solo e soltanto in questo arco temporale. Fermo restando che tali interventi possono essere stati realizzati anche non contemporaneamente, si suppone che le opere sopra elencate siano state svolte durante un'unico intervento e quindi soggette ad un unico titolo edilizio, in questo caso il Permesso di Costruire.

Nella comunicazione dell'U.T.C. prot. n°16796 del 26/10/2016, ritirata brevi manu dallo scrivente in data 04/11/2016, il Responsabile del Servizio Tecnico dichiara, oltre alla legittimità dell'immobile ed alla conformità agli strumenti urbanistici vigenti, che agli atti del Comune non risultano richieste di atti autorizzativi o sanatorie intestate agli esecutati. Da ciò si può desumere che gli interventi sopra descritti risultano essere abusivi in quanto non legittimati da un Permesso di Costruire rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno.



Ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art.14 della L.R. 16/2016 gli aggiudicatari potranno ottenere il permesso in sanatoria entro i termini stabiliti dal medesimo articolo in quanto ad oggi gli interventi illegittimi risultano conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della redazione della presente *Relazione di Stima* e cioè il già citato Programma di Fabbricazione del Comune di Belmonte Mezzagno, approvato con D.A. n°335 del 13.12.1977. Sarà comunque cura dei partecipanti all'asta verificare se nel contempo lo strumento urbanistico non ha subito variazioni tali da impedire l'applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art.14 della L.R. 16/2016 che potrebbe pregiudicare e/o impedire il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Come disposto dal comma 2 del medesimo articolo, il rilascio del permesso a costruire in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di un corrispettivo in denaro che lo scrivente Esperto in regime forfettario determina in € 3.000,00 da detrarre all'importo totale della stima. Inoltre, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art.1 della L.R. 16/2016, è prevista per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire una sanzione amministrativa compresa tra € 2.000 e € 20.000. Lo scrivente Esperto, vista la natura degli interventi illegittimi, ritiene possa ritenersi congrua una sanzione amministrativa pari a € 2.000, da detrarre all'importo totale della stima. Infine all'importo totale della stima saranno detratti anche i costi del professionista incaricato dall'aggiudicatario che provvederà a redigere l'istanza di permesso di costruire in sanatoria e l'istanza per la richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità da presentare all'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno. Lo scrivente Esperto ritiene congruo determinare una spesa forfettaria per il professionista di € 1.700.

La spesa totale che sarà sostenuta dall'aggiudicatario per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico del compendio pignorato e che sarà decurtata dal valore di stima totale ammonta ad € 6.700. Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e dai conteggi che l'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno eseguirà analiticamente quando sarà presentata l'istanza di permesso di costruire in sanatoria.

### *Certificazione Energetica*

Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 23.11.2016, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento



della stessa al C.E.FA. può essere quantificato in € 300,00. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

Occorre inoltre specificare che, prima di redigere l'A.P.E., è necessario regolarizzare gli immobili al Catasto onde evitare incongruenze, in quanto qualunque variazione sia fisica che identificativa effettuata dopo aver redatto l'A.P.E, comporterebbe ai fini della vendita in fase notarile l'obbligo di redigerne una nuova.



## STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

### CRITERI GENERALI

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Appare evidente che nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene immobile può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria affinché un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un ipotetico venditore per acquisire il diritto di proprietà del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un bene immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra il bene immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il parametro di confronto maggiormente usato nella stima di un immobile è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. Tale valore sarà corretto apportando aggiunte o detrazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche e/o estrinseche differenti rilevate nella comparazione. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria che il valore di mercato del bene immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni dei tecnici ed esperti del settore è quella di adottare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto il particolare momento economico ha influenzato in maniera determinante il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica infatti, il valore di mercato del bene immobile risulterebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

Lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo stesso ha assunto informazioni presso operatori economici, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale e con le principali banche dati disponibili sulla rete e i più diffusi portali di vendite immobiliari.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sui seguenti aspetti che influenzano il valore di mercato del bene:

- Caratteristiche estrinseche del bene (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.
- Caratteristiche intrinseche del bene (le caratteristiche specifiche proprie degli immobili) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc.
- Caratteristiche tecniche quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci) ecc.
- Caratteristiche socio-economiche del territorio (quantità di domanda/offerta e appetibilità degli immobili nel mercato) e nello specifico il segmento del mercato immobiliare locale relativo a fabbricati inseriti nello stesso tessuto urbano con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

In merito a quest'ultimo punto occorre fare una precisazione. Dopo aver esperito indagini alla ricerca di valori utili alla formazione di un campione valido derivante da transazioni immobiliari realmente effettuate presso operatori economici, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi è emerso che il mercato attuale dei beni residenziali nel Comune di Belmonte Mezzagno evidenzia un momento di regresso economico a cui è conseguito un inevitabile rallentamento che sta portando alla staticità dello stesso. Per questo motivo, solo e soltanto dopo aver calcolato il valore di mercato dell'unità di superficie dei beni immobili con il metodo sopra descritto, lo scrivente Esperto ha ritenuto opportuno procedere con il confronto del valore appena stimato, con i valori di mercato di immobili simili elaborati da Agenzie Immobiliari e i dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Consultare le quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI e di [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) significa "svincolarsi" parzialmente dai pareri del mercato locale e permettere un controllo più generale frutto di una indagine più estesa frutto di analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio e di uno dei più accreditati siti di quotazioni



immobiliari per evidenziare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto della stima effettuata dallo scrivente Esperto e dagli Agenti Immobiliari del territorio.

Consultare i prezzi, considerandoli come tali e non come valori, di immobili simili che ancora non sono andati incontro ad una effettiva compravendita significa “svincolarsi” dal parere dello stesso e conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo estrapolando ulteriori considerazioni e caratteristiche adottate per definire una stima ancora più veritiera e realistica del bene, come ad esempio le caratteristiche socio-economiche del mercato immobiliare proprie del territorio.

Tutti questi elementi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima ed è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

## CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI

Appare evidente che lo scrivente Esperto definisca un Lotto Unico composto da:

- **Bene n°1:** Appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra ubicato in Belmonte Mezzagno (PA) in Via Taormina 109/111. Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al fg.13 p.la 1963 Categoria Catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare di 4° classe.

## STIMA LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare il lotto unico così costituito:

**Bene n° 1** – Appartamento ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Via Taormina n°109/111. Distante circa 200 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova all'interno del tessuto urbano del paese di Belmonte Mezzagno e consiste in un appartamento indipendente non isolato composto da 4 elevazioni fuori terra.

**Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 13, Part. 1963, Categoria A4 (Abitazioni di tipo popolare)**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

**Valore di stima del bene: € 80.838,00**



Dalle indagini effettuate e dai dati raccolti degli operatori economici, agenzie immobiliari, dei tecnici mediatori e dalle quotazioni immobiliari riportate nelle banche dati dei più importanti borsini immobiliari nonché dei valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio lo scrivente Esperto ha potuto determinare il valore unitario degli appartamenti con caratteristiche simili all'immobile oggetto di procedura compreso tra **440 e 680 €/m<sup>2</sup>**. Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore unitario pari a **540 €/m<sup>2</sup>** e di conseguenza un valore totale pari ad **80.838,00 €** come il più probabile valore di mercato del bene stimato.

VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO					
Identificativo Bene	Sup. convenzionale [ m <sup>2</sup> ]	Valore unitario [ €/m <sup>2</sup> ]	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore del Bene
Bene n° 1 Appartamento Belmonte Mezzagno (PA) - Via Taormina n°109/111	149,70	540,00	€ 80.838,00	100%	€ 80.838,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO					€ 80.838,00

Lo scrivente Esperto ritiene opportuno precisare che i valori precedentemente riportati, che hanno permesso la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, vanno concepiti come giudizio di stima, unico esprimibile in mancanza di un mercato attivo ma che al tempo stesso possa ritenersi valido visto lo scopo per cui la valutazione è stata eseguita, e cioè la determinazione del prezzo a base d'asta cui porre il bene immobile oggetto di pignoramento.

**LOTTO UNICO – Valore Finale di Stima: € 80.838,00**

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Come disposto dall'art.568 c.p.c. dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/m<sup>2</sup>) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima:



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA		
VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO		€ 80.838,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5%	€ 4.041,90
Oneri di regolarizzazione edilizia .....		€ 6.700,00
Oneri di regolarizzazione catastale .....		€ 500,00
Attestato di Prestazione Energetica .....		€ 300,00
VALORE DEL LOTTO UNICO		€ 69.296,10

In conclusione, in seguito agli adeguamenti e alle correzioni della stima sopra esplicitati, il prezzo a base d'asta del Lotto Unico è di **€ 69.296,10**.

**LOTTO UNICO – Valore a base d'asta: € 69.296,10**



---

## CONGEDO DEL C.T.U.

---

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

Trabia, 13 Dicembre 2016

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

Arch. Antoci Simone



---

## FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

---

- Allegato 1. Comunicazione alle parti:
- Avviso sopralluogo SOGGETTO A;
  - Avviso sopralluogo SOGGETTO B
  - Avviso sopralluogo Creditore precedente.
- Allegato 2. Verbale di sopralluogo:
- Verbale di sopralluogo del 22.07.2016.
- Allegato 3. Documentazione catastale:
- Visura Storica – Catasto Fabbricati Fg. 13 – P.lla 1963;
  - Estratto di Mappa Digitalizzata – Catasto Fabbricati Fg. 13 – P.lla 1963 (ex 1747 e 1727);
  - Estratto di Mappa Cartacea – Catasto Fabbricati Fg. 13 – P.lla 1963 (ex 1747 e 1727);
  - Planimetria Catastale – Catasto Fabbricati Fg. 23 – P.lla 1963.
- Allegato 4. Elaborati grafici:
- Tavola 1 – Carta Tecnica Regionale e foto aerea;
  - Tavola 2 – Estratto di mappa catastale;
  - Tavola 3 – Planimetrie;
  - Tavola 4 – Stato di Fatto – Piante – Piano Terra e Primo;
  - Tavola 5 – Stato di Fatto – Piante – Piano Secondo e Terzo;
  - Tavola 6 – Condizione Assentita – Piante – Piano Terra e Primo;
  - Tavola 7 – Condizione Assentita – Piante – Piano Secondo e Terzo;
  - Tavola 8 – Stato di Fatto e Condizione Assentita - Superfici.
- Allegato 5. Documentazione Fotografica:
- Rilievo fotografico Lotto Unico;
  - Tavola 1 – Rilievo fotografico – Planimetrie piano terra e primo – Point of view;
  - Tavola 2 – Rilievo fotografico – Planimetrie piano secondo e terzo – Point of view.



Allegato 6. Stato Civile:

- Estratto di Matrimonio SOGGETTO A e SOGGETTO B.

Allegato 7. Documentazione della Conservatoria:

- Isp. Ipotecaria – Elenco delle formalità – Cat. Fab., Fg.13, P.lla 1963;
- Isp. Ipotecaria – Nota di iscrizione n°65925/14396.

Allegato 8. Atto di provenienza:

- Atto di Compravendita del 03/10/2006 Rep. n°44893 Racc. n°21404.

Allegato 9. Documentazione urbanistico – edilizia:

- Prima istanza del 13.07.2016 per presa visione e rilascio copie pratiche edilizie protocollata dall'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno al n°11829 del 15.07.2016;
- Seconda istanza del 04.10.2016 per presa visione e rilascio copie pratiche edilizie;
- Comunicazione U.T.C. Comune di Belmonte Mezzagno Prot. n°16796 del 26/10/2016.

Allegato 10. Generalità soggetti eseguiti e terzi.

