

**Tribunale di Palermo**  
**Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari**  
**-Proc. Es. Imm. N.R.G. 173/22-**  
**“BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro XXXXXX”**  
**Giudice: Dott. ssa Maria Cristina La Barbera**

**Relazione generale- Premessa:**

Con giusto provvedimento, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Alessia Franzella, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3520, con studio in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 31, esperto stimatore nell'espropriazione immobiliare n. 173/2022 promossa da “BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro XXXXXX”, a tal uopo la scrivente depositava modello di accettazione d'incarico (Modello n. 1) in data 06/04/23.

Successivamente, a seguito di collaborazione con il custode giudiziario avvocato Marina Gorgone, per la disamina degli atti relativi alla suddetta procedura, in data 04//05/2023 provvedeva al deposito telematico del modello di controllo e degli allegati, previo accertamento della residenza del debitore presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rimini (Modello n. 2).

In data 23/05/2023 alle ore 10,00, la sottoscritta congiuntamente al custode, si è recata sui luoghi per eseguire il sopralluogo redigendo un verbale negativo in quanto il sig. XXXXX, dichiarando di non avendo ritirato la A/R, ha chiesto un differimento dello stesso al 29/05/2023 alle ore 10,00. Così in tale data la CTU si è nuovamente recata sui luoghi con il custode eseguendo il sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento, con dettagliato rilievo metrico e fotografico (vedi allegati nn. 1 e 2).

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

**L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento:**

I beni oggetto del pignoramento, come di seguito meglio specificato, consistono in due unità negoziale (per la quota di 1/1 di proprietà):

-1) Immobile di tipo civile, sito nel Comune di Terrasini (PA), *posto al piano terzo di uno stabile in Via Dante Alighieri n. 284, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Terrasini, al foglio 2, particella 1371, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita €*



309,87, ultima variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-2) Terrazzo posto al piano 4 dello stesso stabile distinto al NCEU al foglio 2, particella 1371, subalterno 5, categoria F/5, 72 m<sup>2</sup>, variazione catastale del 01/03/1983 in atti dal 09/09/1999, per classamento (n. 365U.1/1983).

Le planimetrie catastali sono del 01/03/1983.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato **XXXXXXX**, nato a Palermo (PA) il XXXXXXXXXXXX, (CF. XXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1.

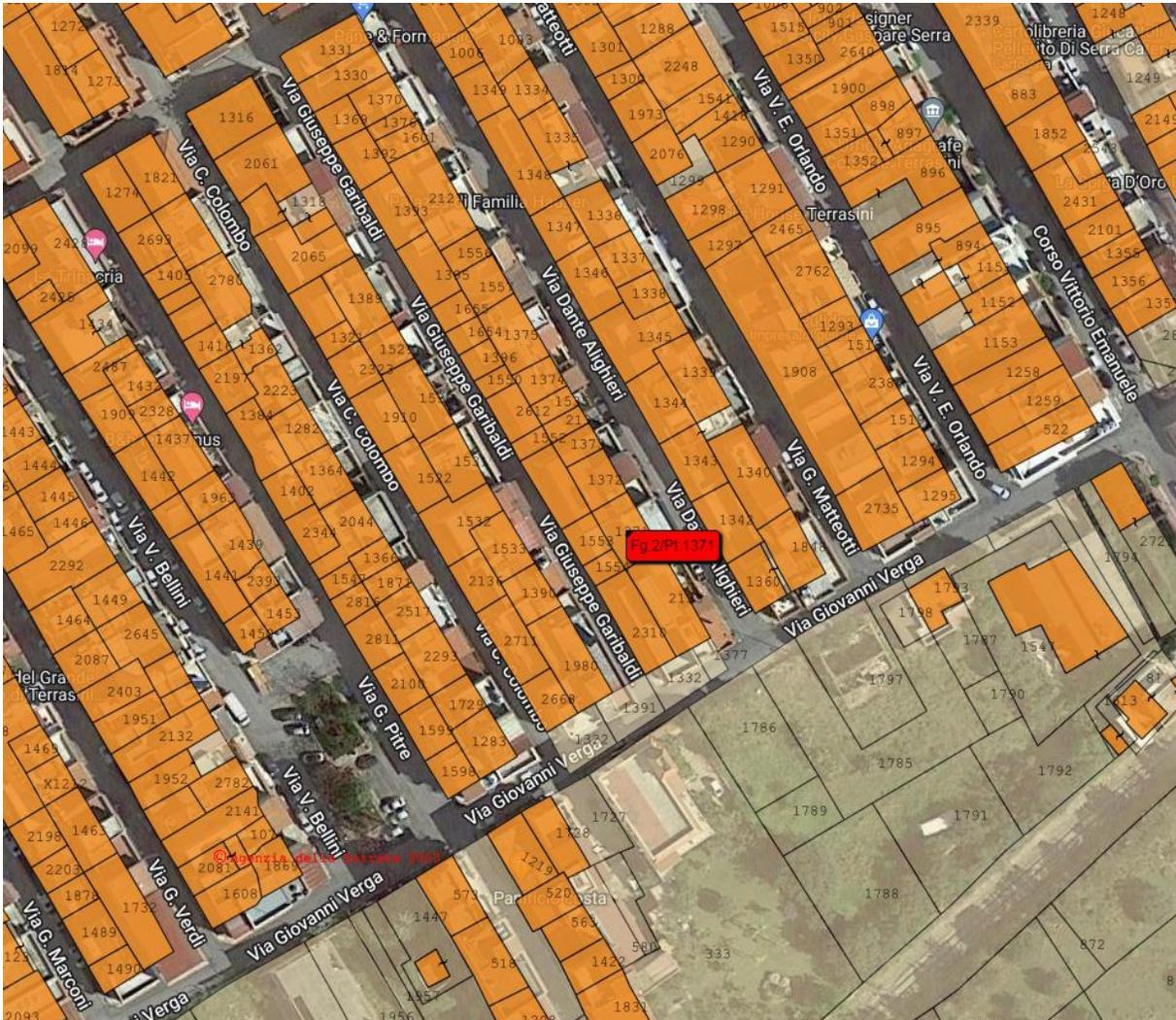
Provenienza: l'immobile è pervenuto ai sig. **XXXXXXX**, con atto di compravendita del 07.06.2007 rep.18817/6170 in Notar Dott. Vincenzo Marretta di Palermo (vedi allegato n. 3), trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 12.06.2007 ai nn.46278/29485, da potere di XXXXXXXXX il quale lo ha ricevuto per donazione dalla madre XXXXXXXX, giusto atto del 23.01.1980 rep. 103555 in Notar Dott. Salvatore Orlando di Cinisi, trascritto presso la C.R.R.I.I. di Palermo in data 21.02.1980 ai nn.7400/6133.

I dati relativi al bene, indicato nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto fabbricati. Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:



Google maps





**Sovrapposizione del catastale alla cartografia tecnica comunale nei due diversi sistemi di restituzione grafica delle carte Gauss Boaga- Cassini Soldener.**

Si procede alla formazione di **un solo lotto** per la vendita, che indicheremo con la lettera **A**, composto da:

**-LOTTO A -** gli attuali dati di identificazione catastale (vedi allegato n. 4):

-1) Immobile di tipo civile, sito nel Comune di Terrasini (PA), *posto al piano terzo di uno stabile in Via Dante Alighieri n. 284, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Terrasini, al foglio 2, particella 1371, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 309,87 e annesso terrazzo posto al piano 4 dello stesso stabile distinto al NCEU al foglio 2, particella 1371, subalterno 5, categoria F/5.*

Una unità urbana con tipologia edilizia residenziale, sita a piano terzo e ultimo di una palazzina di 4 piani f.t., con annesso il terrazzo di copertura il cui accesso avviene tramite scala dello stabile. L'ingresso del fabbricato è diretto su strada attraverso un portoncino che



immette in un vano scala privo di androne, privo di ascensore e di servizio di portineria; il corpo scala serve i vari appartamenti situati uno per piano.

**-confini del LOTTO A** (F.2, part. 1371 sub. 4/5): Il bene confina a est con strada, a nord con altra part.lla 1372, a sud con vano scala, a ovest con le part.lle 1553 e 1554.



### Relazione del Lotto A:

**QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (vedi allegato n. 5- relazione fotografica):**

**LOTTO UNICO A:** trattasi di immobile con destinazione d'uso di appartamento facente parte di una palazzina degli anni '80, di 4 elevazioni f.t. e un lastrico solare, sito nel Comune di Terrasini (Pa), in una zona semicentrale del paese, a ridosso della strada statale. Al bene oggetto di pignoramento, si accede tramite un portoncino (dalla via Dante Alighieri civ. 284) che immette in un piccolo vano scala privo di ascensore e di servizio di portineria, con un corpo scala che serve un appartamento per piano (foto da 1 a 4). L'edificio è in struttura intelaiata con solai in latero cemento e tramezzature in segati di tufo. Il prospetto è in mediocri condizioni, poiché presenta distacchi in prossimità del cordolo del lastrico solare e del balcone di terzo piano, attualmente messo in sicurezza con la rete protettiva (v. foto esterni- dalla foto 15 alla 22).

L'appartamento di piano terzo è composto da: (v. foto da 5 a 15) ingresso-disimpegno, corridoio, soggiorno-cucina, tre camere, wc bagno e ripostiglio, e lungo balcone prospiciente il prospetto principale; il ripostiglio e una camera prendono luce dalla chiostrina attraverso alte



finestre, mentre gli altri vani godono areazione e illuminazione naturale diretta, con esposizione su strada.

La porta d'ingresso non è blindata, le altre porte sono in legno tamburato; la pavimentazione è in scaglie di marmo. Il servizio igienico ha rivestimenti e pavimentazione in ceramica. Le rifiniture di ciascun ambiente sono discrete e in una modesta area dell'intradosso del soffitto del soggiorno si evidenziano macchie pregresse di umidità verosimilmente proveniente dalla copertura e/o dal prospetto laterale. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato non a taglio termico e avvolgibili. L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento ma sono presenti n. 3 condizionatori; l'immobile non è collegato al "metanodotto", si fa uso di bombole per cucinare; l'appartamento è regolarmente allacciato alle rete idrica comunale e a quella fognaria. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non a norme CEI. E' provvisto di impianto citofonico. L'altezza è di circa di m. 2.75.

<b>Impianto</b>	<b>Tipo</b>	<b>Stato conservativo</b>	
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina	Funzionante.	
Fognante	collegato alla rete fognaria cittadina	Funzionante.	
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante. Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.	
Gas per cucinare	NON è allacciato al metanodotto, attualmente si fa uso di bombole		
Riscaldamento	Pompe di calore (tre)	funzionante	
Raffrescamento			
<b>Elemento</b>	<b>Materiale</b>	<b>Qualità</b>	<b>Stato conservativo</b>
Pavimenti	Scaglie d marmo/camere ceramica/servizio igienico	buona buona	buono discreto
Sanitari wc	Ceramica	buona	buono
Infissi esterni	avvolgibili	discreta	discreto
Infissi interni	Legno tamburato	discreta	discreto
Finitura pareti camere	Tinteggiatura	buona	buona
Finitura esterna	Intonaco	discreta	Mediocre

L'immobile non possiede certificazione energetica A.P.E (vedi allegato n. 6). L'appartamento ha una superficie utile di circa mq. 73,33 oltre le aree esterne balcone 1 di mq. 13,12; una superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 83,60 oltre le aree esterne, e una superficie commerciale totale di circa **87,54**.



Inoltre è di proprietà esclusiva il soprastante lastrico solare (vedi foto da 21 a 25), catastalmente identificato al foglio 2, particella 1371 sub. 5, ha una sup. utile di mq. 81,31 circa, **sup. commerciale circa mq. 90,00**, da cui si accede dal vano scala con ingresso di fronte salendo le scale, con porta di accesso in legno. Il lastrico solare è in mediocri condizioni, in quanto sullo stesso insiste il torrino del corpo scala, il cui cornicione di copertura e il pilastro ad angolo sono ammalorati per distacchi di parti incoerenti e ferri a nudo, dovuto verosimilmente alla cattiva impermeabilizzazione della copertura dello stesso torrino; sul lastrico solare insiste la piccola chiostrina condominiale chiusa con lastre di vetro. Anche il cornicione d'attico risulta ammalorato in tutto il perimetro e per tale motivo è stata apposta dal condominio un rete di protezione che però in sede di sopralluogo risultava dismessa dal vento. Per tale motivo il condominio ha provveduto in seguito e su sollecito da parte del custode giudiziario, di porre rimedio con una adeguata messa in sicurezza; in data 01/08/23 il custode inviava alla scrivente foto relativamente alla messa in sicurezza del cornicione al fine di scagionare eventuale pericolo. Dalla relazione fotografica prodotta dal custode, si evidenzia che sono stati eseguiti i lavori di messa in sicurezza consistenti in rimozione delle parti pericolanti e rivestimento con malta tipo Emaco dei ferri a vista.

Si significa inoltre che da quanto trascritto nell'atto di compravendita a pag. 3, sul lastrico solare grava una servitù ...omissis.... “ .. *l'appartamento di piano terra, catastalmente identificato al foglio 2, particella 1371 sub. 6, ha diritto a collocare un recipiente idrico in detto lastrico solare*”.

Da quanto si evince dall'atto di provenienza, omissis.... “ *l'edificazione dell' immobile oggetto del presente atto è stata effettuata in minor consistenza in forza di concessione edilizia rilasciata in data 15.5.1980 n. 97/79; che successivamente sullo stesso immobile sono state effettuate opere abusive consistenti nella sopraelevazione del secondo e terzo piano in assenza di concessione edilizia e quindi sanate con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Terrasini in data 7 aprile 2006 n. 33/06, e dà atto che il medesimo immobile è pienamente conforme al progetto relativo alle citate concessioni edilizie*”.

Il fabbricato è in una struttura intelaiata. Il prospetto su via Dante Alighieri è stato realizzato con intonaco tipo LI-Vigni per esterni, è in mediocri condizioni con parti incoerenti e distacchi nel balcone di piano terzo, provvisto di protezione a rete, e nel cornicione di copertura su cui si è provveduto alla messa in sicurezza come sopra menzionato.



Lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme all'ultima planimetria catastale del 01/03/1983; mentre lo stato dei luoghi del lastrico solare è difforme per la posizione dell'apertura di ingresso del torrino del corpo scala; si evidenzia la mancata rappresentazione della copertura in vetro della chiostrina condominiale nella planimetria di concessione edilizia, attribuibile ad un mero errore di rappresentazione grafica in quanto la stessa è rappresentata nei grafici dei vari piani e nella planimetria catastale.

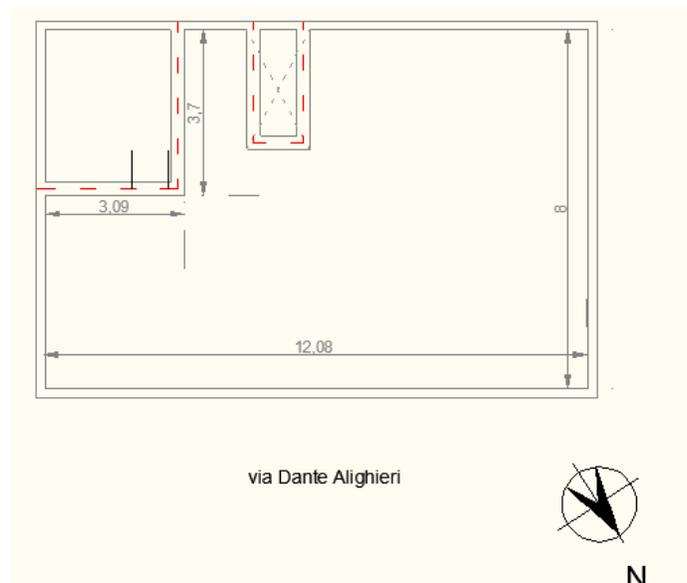
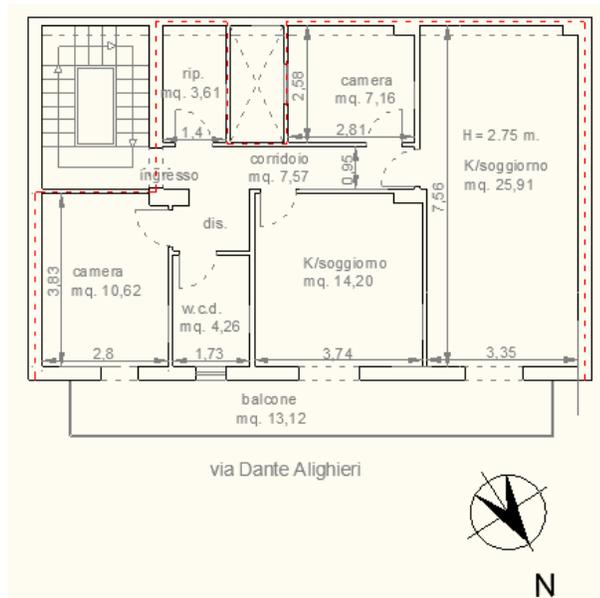
L'edificio è ubicato in una zona identificata all'OMI come "B1/centrale/Centro urbano" del Comune di Terrasini (Pa), importante centro turistico e culturale, noto per la sua costa e per le sue spiagge.

E' una zona residenziale con edifici in linea, caratterizzata dalla presenza di edifici bassi, ben collegata al centro del Comune e con buona presenza di servizi primari e secondari e aree a verde, nonché ben collegata alla strada statale 113, all'autostrada Pa-TP e all'aeroporto di punta Raisi. L'appartamento ha una sola esposizione, a nord-est sulla via Dante Alighieri.

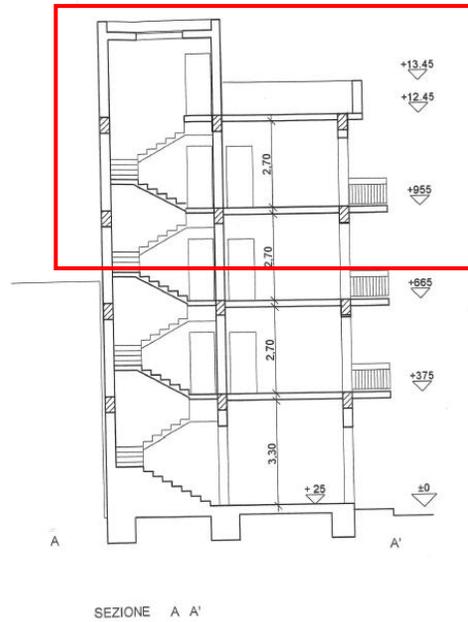
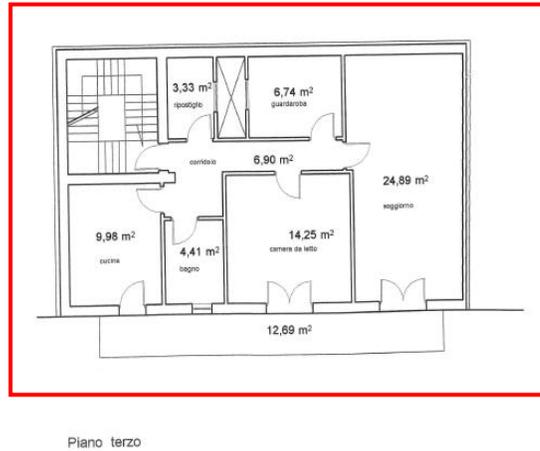
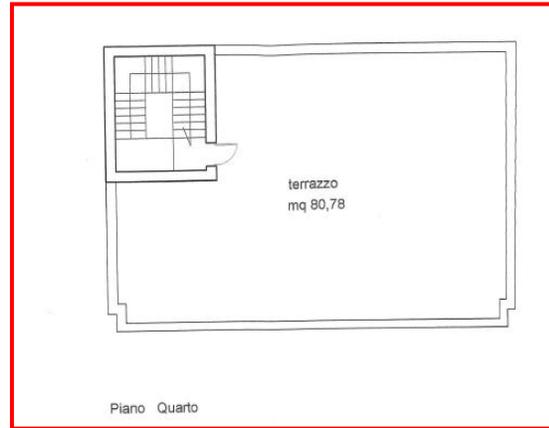
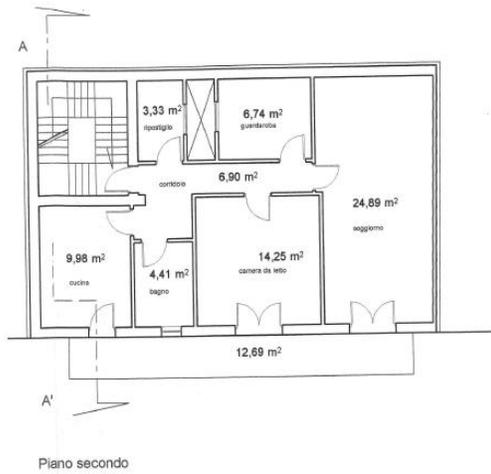
**L'immobile è provvisto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Terrasini in data 7 aprile 2006 n. 33/06 (v. allegato 7), relativa alla realizzazione di n. 4 u.i.u. comprendenti la sopraelevazione del secondo e del terzo piano, realizzato in difformità dalla C.E. del 97/79 del 31/05/80 e riportato al N.C.E.U. del Comune di Terrasini al F. 2/P. 1371/Sub. 1, 2, 3, 4 e 5.**

Di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi (v. allegato n. 8 - appartamento e lastrico solare), le planimetrie di progetto in sanatoria e planimetrie catastali del 1983.

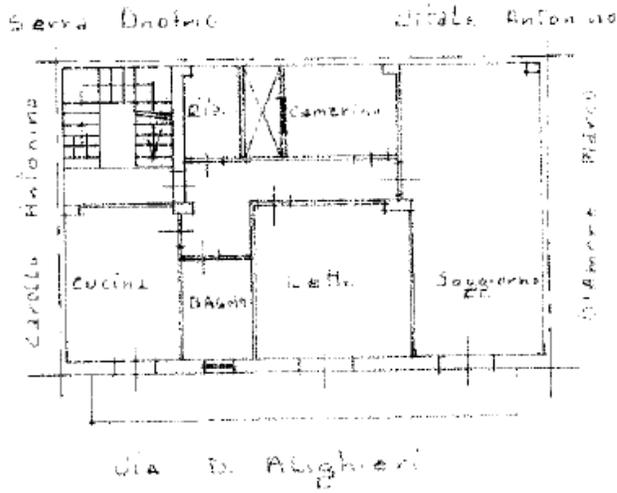
### Planimetria dello di fatto di fatto (appartamento p. terzo e piano quarto)



Progetto di concessione in sanatoria (appartamento p. terzo e piano quarto)

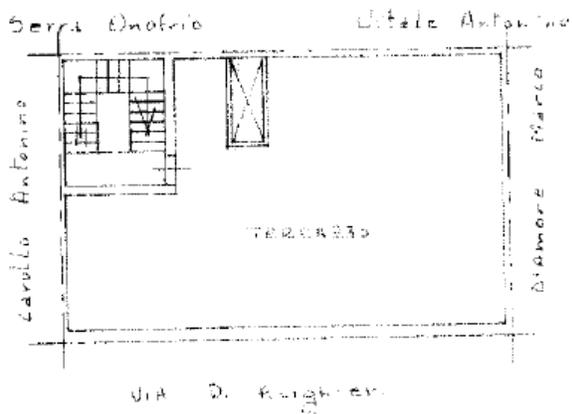


Planimetria catastale 1983 (appartamento p. terzo e quarto)



TERZO PIANO

h = m 2,80

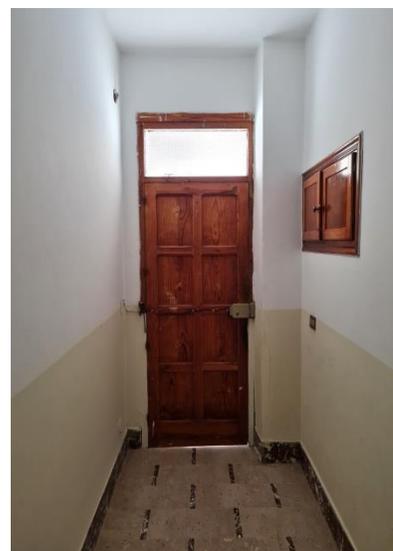
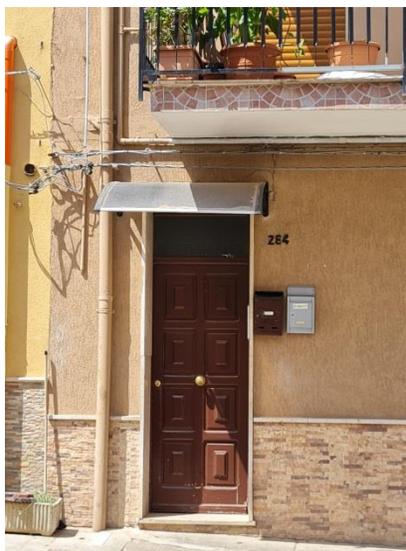


QUARTO PIANO

h = m 2,70



**Foto dell'appartamento sito al piano terzo e lastrico solare di piano quarto -Lotto A:**  
(allegato n. 5)



Bene sito al piano terzo più lastrico solare di piano quarto, facente parte di una palazzina di quattro piani f.t. All'immobile vi si accede tramite un portoncino che immette su un piccolo vano scala.

Un unico corpo scala con rivestimento dei gradini in marmo, serve i vari appartamenti, uno per piano. L'appartamento oggetto della suddetta relazione è ubicato al piano terzo e consta di un piccolo ingresso /disimpegno, corridoio, tre camere, cucina/soggiorno, ripostiglio e piccolo w.c.d.



Corpo scala.



Porta d'ingresso.



Ingresso/disimpegno.





Corridoio.



W.c.d.



Camera 1.



Ripostiglio.



Camera 2.



Camerino con luce su chiostrina.



Soggiorno-cucina con balcone su prospetto.





Balcone prospiciente il prospetto principale, che percorre in tutta la sua lunghezza l'appartamento. Il cornicione d'attico della copertura (stessa proprietà) è in cattivo stato, presenta crepe e distacchi soprattutto nell'angolo dell'edificio e ferri a nudo per pregresse infiltrazioni provenienti verosimilmente dall'ammaloramento della guina di copertura. A tale proposito era stata posiziona rete di protezione lungo tutto il perimetro, che con il tempo si è deteriorata e staccata non svolgendo quindi la funzione voluta. In seguito, poiché era preventivato una messa in sicurezza delle parti ammalorate, il condominio ha provveduto con i suddetti lavori consistenti (da quanto si evince dalle foto del custode) in rimozione delle parti incoerenti e apposizione di malta di tipo Emaco sui ferri a vista.



Sopralluogo custode giudiziario del 31/07/2023.

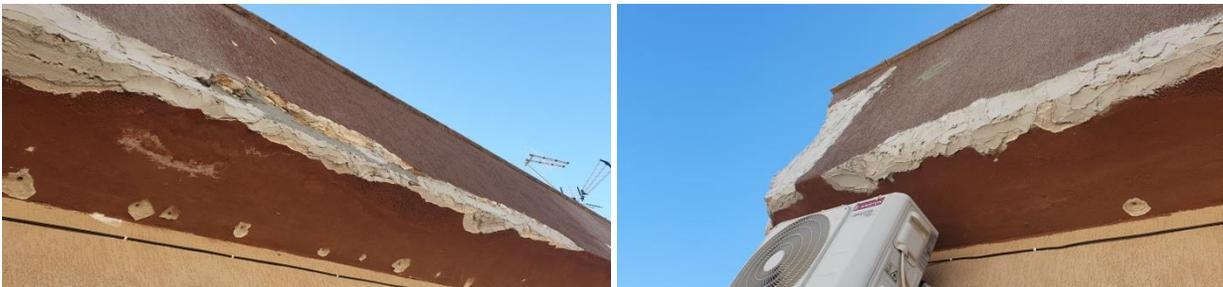
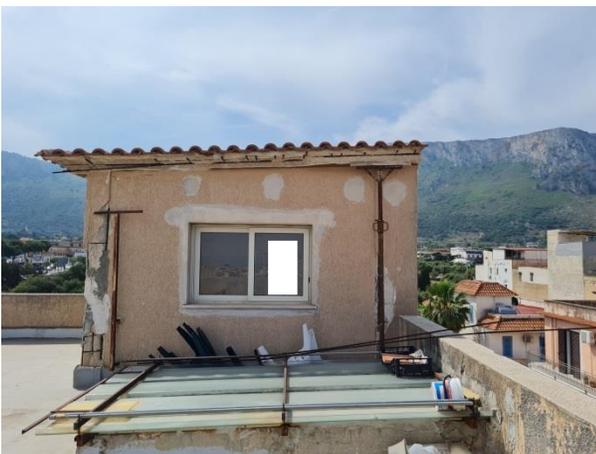


Foto del lastrico solare di piano quarto:



Al lastrico solare di piano quarto (stessa proprietà), si accede dalla scala condominiale, attraverso una porta in legno. L'intradosso del soffitto del vano scala appare con macchie di umidità e muffa dovuta alla cattiva impermeabilizzazione della copertura del torrino.

All'esterno la struttura del torrino appare deteriorata con i ferri del pilastro angolare a vista, così come quelli del cornicione della copertura torrino.



Sul terrazzo insiste la copertura a vetri della chiostrina da cui prendono luce gli appartamenti della palazzina. Il lastrico solare risulta pavimentato con guaina impermeabilizzante in mediocre stato di conservazione. Lungo il muretto sono collocate le antenne dei vari appartamenti.



**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati (allegato n. 4):**

- Immobile di tipo civile, sito nel Comune di Terrasini (PA), *posto al piano terzo di uno stabile in Via Dante Alighieri n. 284, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Terrasini, al foglio 2, particella 1371, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 309,87 e terrazzo posto al piano 4 dello stesso stabile distinto al NCEU al foglio 2, particella 1371, subalterno 5, categoria F/5.*

Le planimetrie catastali sono del 01/03/1983.

Il bene è intestato al sig. **XXXXXXX**, nato a Palermo (PA) il XXXXX, (CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà 1/1.

**-storia catastale del bene attraverso l'estratto catastale storico (appartamento):**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- a) XXXXXX nato a TERRASINI (PA) il XXXXXX, CF. XXXXXX (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 07/06/2007;

Situazione degli intestati dal 07/06/2007:

- b) XXXXXX nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXX, CF. XXXXXXXX, Proprieta' 1/1-Atto del 07/06/2007 Pubblico ufficiale MARRETTA VINCENZO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 18817 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29485.1/2007 Reparto PI.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- a) DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 4-Indirizzo: VIA ALIGHIERI DANTE n. 284, Piano 3. Notifica Partita 3163- Mod.58 3163.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/03/1983:

- b) DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 4, categ. A/3, classe 2, 5 vani, rendita cat. Euro 0,48 (L. 925) - VARIAZIONE del 01/03/1983 in atti dal 09/09/1999/CLASSAMENTO (n. 364U.1/1983).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

- c) DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 4, categ. A/3, classe 2, 5 vani, rendita cat. Euro DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 4, categ. A/3, classe 2, 5 vani, rendita catast. Euro 309,87 (L. 600.000)-VARIAZIONE del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015:



- d) DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 4, categ. A/3, classe 2, 5 vani, rendita cat. Euro DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 4, categ. A/3, classe 2, 5 vani, rendita catast. Euro 309,87 - Superficie Catastale Totale: 84 m<sup>2</sup>-escluse aree scoperte: 80 m<sup>2</sup> /Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**-storia catastale del bene attraverso l'estratto catastale storico (lastrico solare):**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- a) XXXXXXXX, nato a TERRASINI (PA) il XXXXXXXX, CF. XXXXXXXX, Proprieta' 1000/1000 fino al 07/06/2007;

Situazione degli intestati dal 07/06/2007:

- b) XXXXXXXX, nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXX, CF. XXXXXXXXX Proprieta' 1/1-Atto del 07/06/2007, Pubblico ufficiale MARRETTA VINCENZO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 18817 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29485.1/2007 Reparto PI.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- a) DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 5 - Indirizzo: VIA ALIGHIERI DANTE n. 284, Piano 4. Notifica Partita 3163- Mod.58 3163.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/03/1983:

- b) DATI IDENTIFICATIVI: F 2/particella 1371 /sub. 5, categ. F/5, mq. 72,00. - VARIAZIONE del 01/03/1983 in atti dal 09/09/1999/CLASSAMENTO (n. 364U.1/1983).

**Corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale:** Si significa che l'appartamento presenta uno stato di fatto conforme alla planimetria catastale del 1983, mentre il lastrico solare ha una lieve difformità consistente nella diversa collocazione dell'apertura di accesso del torrino del corpo scala. Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale del solo lastrico solare inserendo l'attuale posizione dell'apertura del torrino, presentando documento DOCFA.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**Lotto -A (appartamento):**

L'unità immobiliare è collocata in una zona semi-centrale del Comune di Terrasini (Pa), importante centro turistico e culturale della città metropolitana di Palermo, è noto per la sua



costa (cala Rossa), per le sue spiagge e la sua movida, ma anche per la sua piazza dominata dal Duomo una delle chiese più grandi del territorio e per il suo museo regionale "Palazzo D'Aumale". La zona in cui è ubicato l'immobile è a carattere prettamente residenziale, nella zona a monte del Comune di Terrasini, distante circa 800 metri da Piazza Duomo e vicina alla statale 113 che permette un buon collegamento al vicino aeroporto Falcone Borsellino e all'autostrada PA-TP. La zona è caratterizzata dalla presenza di isolati in linea di edifici bassi (2/4 elevazioni f.t.) degli anni 40 ma prevalentemente quelli dell'espansione della città degli anni '60 fino ad oggi; ha buone possibilità di parcheggio e traffico automobilistico di media intensità. L'immobile gode di tutti i servizi primari e secondari nonché una zona commerciale di piccoli/medi supermercati. La zona è identificata all'OMI (v. allegato n. 11) come "B1/centrale Centro Urbano" del Comune di Terrasini.

L'appartamento fa parte di un edificio degli anni '60 di quattro elevazioni f.t. oltre il lastrico solare, servito da un unico corpo scala, ed è privo di ascensore e servizio di portineria. L'immobile oggetto di stima, è ubicato al piano terzo salendo a dx ed è composto da: ingresso con piccolo disimpegno, corridoio, due camere, un w.c.d, cucina/soggiorno, un lungo balcone prospiciente sull'unico prospetto, un ripostiglio, un camerino illuminato da una alta finestra a vasistas su chiostrina. L' appartamento di piano terzo è in discrete condizioni di conservazione. Il lastrico solare posto al piano quarto ha accesso dalla scala condominiale, da qui domina la vista sulla città da mare a monti. Sul lastrico solare insistono la copertura a vetri della chiostrina e il torrino del corpo scala che versa in cattive condizioni di manutenzione per l'ammaloramento del piccolo cornicione di copertura dello stesso con ferri a vista; anche il cornicione perimetrale d'attico presentava il giorno del sopralluogo distacchi e ferri a vista, ma il condominio ha provveduto alla messa in sicurezza con trattamento dei ferri e rivestimento degli stessi con malta di tipo Emaco.

L'appartamento è occupato dal debitore. Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo non vi è condominio, ma solamente spese ordinarie mensili.

- **confini del LOTTO A** (F.2, part. 1371 sub. 4/5): Il bene confina a est con strada, a nord con altra part.Illa 1372, a sud con vano scala, a ovest con le part.Ille 1553 e 1554.

-**Regolarità urbanistica licenza/concessione edilizia e agibilità (v. allegato n. 7):**

L'intero fabbricato è stato edificato co C.E. n. 79/97 del 31/05/1980 relativamente al piano terra, piano primo e attico. Successivamente per l'immobile oggetto della presente perizia è stata rilasciata *dal Comune di Terrasini, in data 7 aprile 2006, la concessione edilizia in*



**sanatoria n. 33/06** relativa alla realizzazione di n. 4 u.i.u. comprendenti la **sopraelevazione del secondo e del terzo piano**, realizzato in difformità dalla C.E. del 97/79 del 31/05/80 e riportato al N.C.E.U. del Comune di Terrasini al F. 2/P. 1371/Sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme alla planimetria di concessione edilizia in sanatoria, mentre si fa presente che nella planimetria di lastrico solare non è stata rappresentata la chiostrina, mero errore di rappresentazione grafica in quanto presente in tutte le planimetria dei piani sottostanti.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme all'ultima planimetria catastale del 01/03/1983 e al progetto di concessione in sanatoria; mentre lo stato dei luoghi del lastrico solare è difforme per la posizione dell'apertura di ingresso.

PREZZO BASE euro 80.400,00;

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:**

l'immobile è pervenuto ai sig. **XXXXXXX**, con atto di compravendita del 07.06.2007 rep.18817 in Notar Dott. Vincenzo Marretta di Palermo, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 12.06.2007 ai nn.46278/29485, da potere di **XXXXXXX** il quale lo ha ricevuto per donazione dalla madre **XXXXXXX** giusto atto del 23.01.1980 rep. 103555 in Notar Dott. Salvatore Orlando di Cinisi, trascritto presso la C.R.R.I.I. di Palermo in data 21.02.1980 ai nn.7400/6133. (vedi allegato n. 3).

I dati relativi al bene, indicato nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto fabbricati.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.** (vedi allegati n. 7-8).

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: l'immobile, da quanto dichiarato nella relazione di concessione edilizia in sanatoria, è stato edificato in sopraelevazione nel 1982.

L'immobile, come precedentemente indicato, è provvisto di **concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Terrasini in data 7 aprile 2006 n. 33/06** .



Occorre aggiornare la planimetria catastale del solo lastrico solare in quanto lo stato dei luoghi presenta un'apertura difforme rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale con documento Docfa e contestualmente SCIA tardiva all'U.T.C di Terrasini (PA) .

Ai fini della stima è necessario considerare la superficie s.u. dell'appartamento di circa mq. 73,33 oltre aree esterne e superficie commerciale totale dell'appartamento di circa mq. 87,54. Il lastrico solare ha una s.u. di circa mq. 81,31 e superficie commerciale totale di circa mq. 90,00.

**Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU allegato n. 9)** risulta che la particella n. 1371 del foglio di mappa n. 2 ricade interamente nella zona territoriale omogenea (Z.T.O.) destinata a tessuto urbano esistente, identificata nelle tavole di P.R.G. con il simbolo "B1", avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

**Art. 22 delle N.T.A. - Zone "B1" - Tessuto urbano di completamento edilizio**

1. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto .
2. L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopra elevazione ed ampliamenti nonchè nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici non residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:
  - 2.1. Per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 mq:
    - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 9 mc/mq;
    - b ) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc , riducibili a 5 mq/100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
    - c) H = altezza massima = ml. 11,00.
  - 2.2. per i lotti di terreno aventi una sup. superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200:
    - a) V = volume massimo consentito = mc. 1000;
    - b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc., riducibili a 5 mq/100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
    - c) H = altezza massima = ml. 11,00.
  - 2.3. per i lotti interclusi che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000:
    - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc/mq; è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente;
    - b ) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100mc. ; riducibili a 5 mq/100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
    - c) H = altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti, e comunque ml. 11,00;
3. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma 2.
4. La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di Concessione edilizia.
5. In tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina sul fronte stradale. degli edifici esistenti.
6. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45°.
7. Nelle aree perimetrate come zone di recupero è consentito l'intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di recupero) secondo le norme della L. 457/78.



SITUAZIONE VINCOLISTICA

- Vincolo aeronautico in altezza (Legge n. 58/63 e D. M. 3/15 del 2/01/1985 e s.m.e.i.);

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del D.P.R. 327 del 08.06.2001, per le zone preordinate all'espropriazione, i vincoli sono decaduti, e rinnovati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28/09/2022, con la quale veniva reiterato il vincolo espropriativo, sulle aree di P.R.G. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ricadente nel tratto di strada sul prolungamento di via Adige;

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 183 del 12 Novembre 2011);

Le suddette particelle conservano lo stesso indice di fabbricabilità, anche a seguito di frazionamenti. Tale indice può essere superato secondo le prescrizioni dell'art. 20, comma 2.3, lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione e con le limitazioni di cui ai commi 5 e 6 dello stesso articolo.

La costituzione di lotti edificabili e delle infrastrutture viarie serventi va pianificata con progettazione unitaria di livello esecutivo. L'approvazione di detta pianificazione, da parte del Servizio di Pianificazione del Territorio di questa Area, è propedeutica al rilascio dei permessi per gli interventi edilizi sui singoli lotti.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente

Verificato che non sussiste obbligo di astensione per i sottoscrittori nel caso di specie e, dunque, di non trovarsi in posizione di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6Bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013, nonché ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs n. 50/2016

Si rilascia il presente con esenzione dei diritti di bollo, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. .

Terrasini li, 31/08/2023

**Il Responsabile del Servizio**

Servizio Pianificazione del Territorio

Geom. Emiliano Ciullo



EMILIANO CIULLO  
31.08.2023  
11:13:57  
GMT+01:00

**Il Responsabile dell'Area 5\***

Pianificazione del Territorio e SUAP

Geom. Benedetto Fabio Manzella



BENEDETTO  
FABIO  
MANZELLA  
06.09.2023  
09:25:12  
GMT+01:00

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato **XXXXXXXXX**, nato a **Palermo (PA)** il **XXXXXXXXX**, (CF. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), **proprietà 1/1**.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

**L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi:** L'immobile è attualmente occupato dal debitore.



**Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante in forza di contratto di comodato;), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:**

**in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.**

L'immobile è occupato dal debitore.

**In secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.):**

L'immobile è occupato dal debitore.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (vedi allegato n. 10).**

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse: **No**.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale): **No**.

d) vincoli storico-artistici: **nessuno**.

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **è stato costituito il condominio, ma solamente ripartizione delle spese ordinarie mensili**.

In particolare, l'esperto indicherà:

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:



- 1) Domande giudiziali: **NO**.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**-
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterrem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**.

**-quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: (vedi allegato n. 10)**

-Trascrizione contro: PIGNORAMENTO TRASCRITTO in data 27.05.2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo-Territorio, ai nn. 26086 Reg. Gen. /20656 Reg. Part. a favore di Cattleya Mortgage Finance s.r.l. con sede in Milano, c.f. 10559130967 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

-Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): NO

### 3) **Difformità urbanistico-edilizie (allegato n. 7):**

L'immobile, come precedentemente specificato, è provvisto *concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Terrasini in data 7 aprile 2006 n. 33/06*.

Occorre presentare una SCIA tardiva all'U.T.C. di Terrasini (PA) per la diversa collocazione dell'apertura del torrino difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di piano 4°, della C.E. in sanatoria del 07/04/2006, e per la presenza di una finestra non rappresentata nei grafici di progetto.

4) **Difformità Catastali:** Lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme all'ultima planimetria catastale del 01/03/1983; mentre lo stato dei luoghi del lastrico solare è difforme per il posizionamento dell'apertura di ingresso del torrino del corpo scala e per la realizzazione di una finestra ed inoltre si evidenzia che i dati metrici catastali riportati in visura risultano inferiori a quelli effettivamente riscontrati in sede di sopralluogo e rispetto ai grafici di concessione in sanatoria; occorre aggiornare la planimetria catastale del solo lastrico solare presentando documento Docfa. Per l'aggiornamento catastale le spese ammontano € 50,00 di spese d'istruttoria, oltre l'onorario del tecnico. Tutte le spese saranno conteggiate e detratte dalla stima.



**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: NO.**

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: **NO**.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **non è stato costituito il condominio, di fatto vengono ripartite le spese ordinarie mensilmente.**

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NO**.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni: (vedi allegato n. 11)**

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato si è adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito. A questo riguardo, l'esperto procede alla specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati. Si significa che dalle ricerche effettuate in loco di vendite di immobili consimili e dalle reali vendite di comparabili ricavate da "consultazione vendite effettive immobiliari" dell'Agenzia dell'Entrate e agenzie immobiliari, il costo medio a mq. in tale zona è stato rilevato di circa €/mq. 900,00 per immobili consimili, e allineato anche ai valori di OMI/Geopoi.

*Determinazione della superficie commerciale:*

Pertanto ai fini della stima è necessario considerare la superficie commerciale determinata, considerando il lastrico solare come pertinenza dell'appartamento non comunicante con i vani principali (D.P.R. 138/98: la superficie dei balconi, **terrazze** e simili, **di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:** del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano



comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); **del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti**).

Descrizione	Superficie commerciale
Appartamento s.l. circa	mq. 83,60
balcone mq. 13,12 (al 30%) circa	mq. 3,936 arrotondato in 3,94
Lastrico solare mq. 90,00 s.c.t. (15% fino a 25 mq. oltre al 5%) circa	mq. 7
<b>Sup. commerciale totale circa</b>	<b>mq. 94,54 arrotondato a 94,50</b>

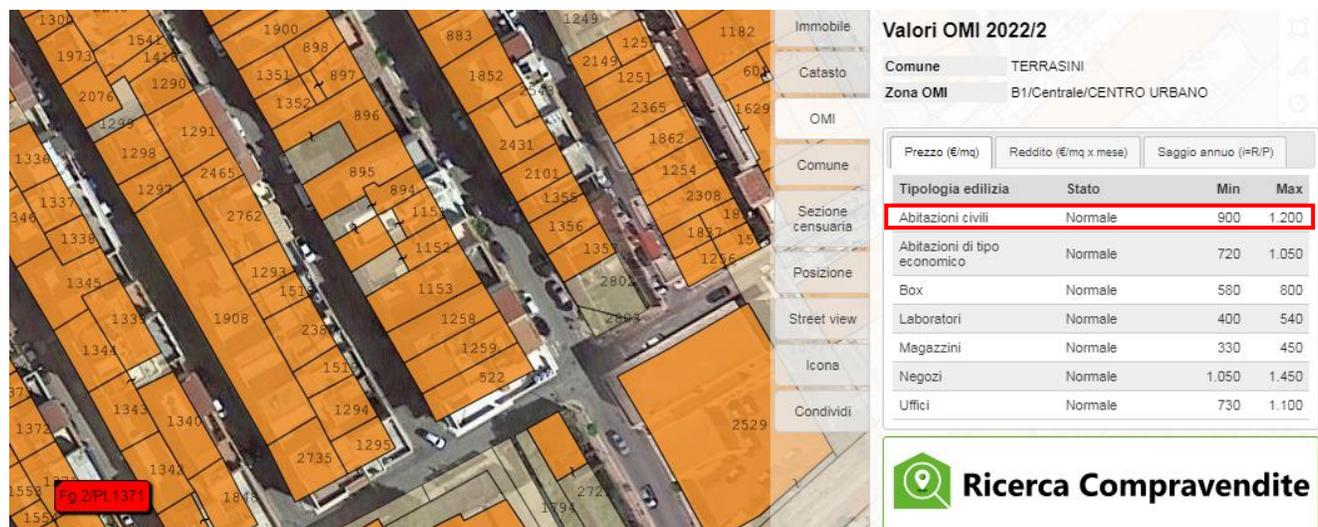
### Stima del valore di mercato

L'indagine ha consentito di determinare un valore unitario di Euro 900,00 per metro quadrato di superficie commerciale per la tipologia di immobile simile al "nostro" comparato alle vendite immobiliari delle agenzie della zona (considerato l'ubicazione al piano terzo senza ascensore e la vetustà), all'OMI e alle vendite effettive di zona estrapolate dal sito dell'Agenzia delle Entrate "consultazioni vendite immobiliari".

Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato:

<u>Valore di mercato unitario unità immobiliari (lotto A) sito nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)</u>	€/mq. 900,00
<b>€ 900,00</b>	
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 94,50
<b>Totale valore di mercato LOTTO A</b>	<b>€ 85.050,00</b>

Valori OMI da Stimatrixcity:



**Valori OMI 2022/2**

Comune: TERRASINI  
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	900 1.200
Abitazioni di tipo economico	Normale	720 1.050
Box	Normale	580 800
Laboratori	Normale	400 540
Magazzini	Normale	330 450
Negozi	Normale	1.050 1.450
Uffici	Normale	730 1.100

Ricerca Compravendite



### Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione applicati alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. Nello specifico, da una verifica presso agenzie in loco, è stato riscontrato che il parametro più attendibile Omi, è quello max di € 3,5/mq per mese, per abitazione nella zona. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta. Calcolo della superficie convenzionale: mq. 73,33 (s.u.) + balcone 1, s. conv. mq. 3,28 (mq. 13,12 al 25%) + lastrico solare s. conv. mq. 20,33 (mq. 81.31 al 25%) = tot. mq. 96,94 sup. conv. Arrotondato a mq. 97,00.

Calcolo del canone annuo:

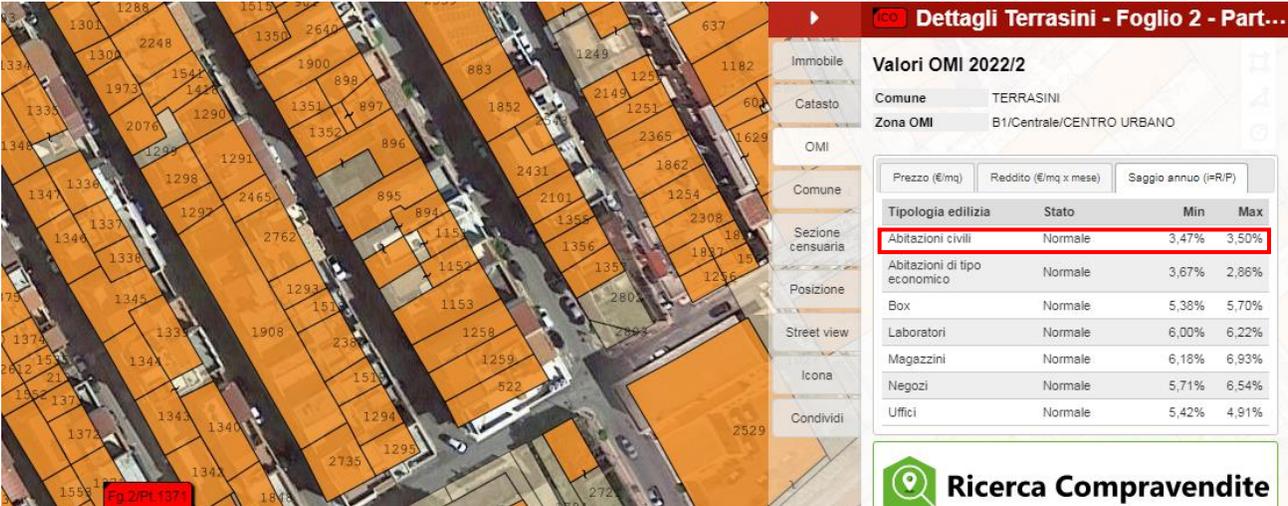
mq. 97,00 x €/mq. 3.05 x 12 mesi = € 3.550,20;

Calcolo canone netto:

€ 3.550,20 – (10% spese x € 3.550,20) = € 3.195,18.

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari site nella zona suburbana B1 della città di Terrasini (Pa), ha un valore medio di 3,48 %.

### Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:



**Valori OMI 2022/2**

Comune: TERRASINI  
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,47%	3,50%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,67%	2,86%
Box	Normale	5,38%	5,70%
Laboratori	Normale	6,00%	6,22%
Magazzini	Normale	6,18%	6,93%
Negozi	Normale	5,71%	6,54%
Uffici	Normale	5,42%	4,91%

$(€ 3.195,18 \times 100) / 3,48 = € 91.815,51.$

### Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

$(€ 85.050,00 + € 91.815,51) / 2 = € 88.432,75$  arrotondato in EURO 88.400,00.



**Pertanto si è pervenuti alla seguente stima del LOTTO A: € 88.400,00.**

**Calcolo delle spese e delle oblazioni:**

Dalla stima effettuata sull'appartamento vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione stimate forfettariamente in:

<i>Definire la sanatoria tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16. Presentazione della S.C.A all'U.T.C. *Onorario tecnico per presentazione all'U.T.E., stimati in circa:</i>	diritti istruttoria condono: € 50,00 diritti di istruttoria SCA € 51,64 diritti di segreteria SCA  € 1.000,00 (onorario tecnico).  € 86,06 diritti di segreteria perizia giurata € 180,00 diritti di istruttoria perizia giurata
<i>Regolarizzazione al Comune di Terrasini (Pa), Ufficio Urbanistica, presentazione di SCIA tardiva per la regolarizzazione dell'apertura del torrino del corpo scala di p. 4.</i>	€ 50,00 diritti di istruttoria SCIA Tardiva € 25,82 diritti di segreteria SCIA Tardiva Sanzione € 516,00 versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, commi 2 e 3);
<i>Spese per il catasto e onorario per presentazione DOCFA</i>	€ 50,00 + € 600,00
<i>Certificazione A.P.E.</i>	€ 180,00
<i>Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa autorizzazione ai sensi D.M. 37/2008, stimati in circa:</i>	€ 1.000,00
<b><i>Totale da detrarre dal valore di stima</i></b>	<b>€ 3.789,52 arrotondato in € 3.800,00</b>

*I suddetti oneri e spese calcolate, intesi escluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive, così come il calcolo degli onorari che sono suscettibili di variazioni in quanto discrezionali. Tali importi sono suscettibili di verifica all'esito di ulteriori accertamenti tecnici da effettuare a cura di professionista e di eventuali ulteriori richieste degli organi competenti.*

*Pertanto decurtando le spese summenzionate si ottiene:*

€ 88.400,00 - € 3.800,00= € 84.600,00.

**Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa:**

L'immobile ad uso abitazione non è comodamente divisibile, ed è di proprietà del sig. XXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il XXXXXXXX, CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprieta' 1/1-Atto del



07/06/2007 Pubblico ufficiale MARRETTA VINCENZO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 18817 –  
COMPRAVENDITA/ Nota presentata con Modello Unico n. 29485.1/2007 Reparto PI.

**Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5%:**

€ 84.600,00 ridotta del 5% = € 80.370,00 arrotondato in € 80.400,00.

**Prezzo base d'asta: € 80.400,00.**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

**Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota: il bene non è comodamente divisibile per conformazione.**

**Riepilogo della stima:**

Valore di mercato del bene: € 84.600,00.

Prezzo a base d'asta: € 80.400,00.

Tanto dovevo

Palermo, 03/01/2024

L'esperto stimatore  
(arch. Alessia Franzella)

