

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE

1R.G. ES. 70/2017

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI
DOTT. DANIELE GALLUCCI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO
NOTAIO D.SSA LETIZIA RUSSO**

FASCICOLO A

PARTE GENERALE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE
VENALE DI UNA ABITAZIONE IN VILLA, SITA
IN BELMONTE MEZZAGNO (PA), CENSITA
AL N.C.E.U. DI BELMONTE MEZZAGNO AL
FOGLIO 10, P.LLA 711, CAT. A/7**

IL C.T.U. INCARICATO

**ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO**

TERMINI IMERESE

30/06/2017



FASCICOLO A

(PARTE GENERALE)

PREMESSA :

Il sottoscritto Architetto Vincenzo De Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, Dott. Daniele Gallucci, giusto decreto di nomina del 21/04/2017 e giuramento telematico del 24/04/2017, per redigere consulenza tecnico-estimativa sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 70/2017 promosso dalla banca A contro il Sig. B e la S.ra C

premessso

- che prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti;
- che in data 02/05/2017 veniva celermente contattato dal custode giudiziario per la organizzazione del sopralluogo, orientativamente previsto per il 17/05/2017;
- che in data 03/05/2017 inoltrava tempestiva istanza per l'acquisizione di informazioni e per accesso agli atti, per la verifica della conformità legislativa dell'immobile e per il rilascio dei titoli edilizi esistenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno;
- che verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura, depositandolo in data 31/05/2017;



- che in data 09/05/2017 estraeva visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- che in data 17/05/2017 effettuava il primo accesso all'immobile congiuntamente all'assistente del custode giudiziario Sig. Giuseppe Salamone;
- che in data 24/05/2017 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19;
- che in data 24/05/2017 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;
- che in data 24/05/2017 inoltrava istanza alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, per la verifica di pendenza di altra procedura esecutiva e ai soli fini della riunificazione delle procedure;
- che in data 25/05/2017 estraeva ulteriori visure ed estratti di mappa delle particelle confinanti con quella pignorata, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- che in data 26/05/2017 effettuava un secondo sopralluogo tecnico nell'immobile;
- che in data 26/05/2017 completava l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe del Comune di Belmonte Mezzagno;
- che in data 29/06/2017 reiterava la richiesta di conoscere eventuale pendenza di pratiche di condono edilizio, all'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno;



dichiara

di aver effettuato approfondita indagine metrica, fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale degli immobili, di aver verificato lo stato e la consistenza del bene pignorato, nonché le sue caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale al fine di determinarne il più probabile valore venale, redigendo la seguente perizia secondo l'ordine dei quesiti disposti dal Giudice.

SEZIONE "A" DEL DISPOSITIVO DI INCARICO

CONTROLLO PRELIMINARE : VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 70/17, risulta che il creditore procedente ha regolarmente effettuato il deposito di:

- **Atto di pignoramento immobiliare** notificato il 13/03/2017, trascritto il 23/03/2017 ai nn° 10691/8232, a favore della Banca A contro Sig. B e S.ra C;
- **Istanza di vendita** del 29-30/03/2017;
- **Certificazione notarile sostitutiva** depositata il 18/04/2017;

appare utile menzionare la presenza di altra ipoteca volontaria iscritta il 14/01/2000 ai nn. 1127/149, nascente da atto di mutuo del 12/01/2000, al rogito del Notaio in Palermo dott. Bruno Sergio,



rep. 76451, a favore della stessa creditrice Banca A e contro gli stessi debitori, per la quale non vi è riferimento ad altro atto di pignoramento. Per tale motivo il C.T.U. ha provveduto a depositare formale richiesta di verifica alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Dalla verifica della documentazione ipocatastale depositata, si evince che:

1) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:

La certificazione notarile copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 23/03/2017, fino al primo atto utile avente ad oggetto l'immobile pignorato e recante data 19/03/1993 (atto di compravendita del bene).

Tuttavia, l'attuale consistenza della particella pignorata si perfeziona mediante un ulteriore atto di compravendita del 2004 (più avanti descritto e allegato), non citato in relazione notarile.

2) ESTRATTO CATASTALE STORICO:

L'estratto catastale storico che accompagna la certificazione notarile copre il periodo dal 19/08/1993 al 09/11/2015.

**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI
E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**
*(quote di proprietà, conformità/difformità catastale,
individuazione dei beni, formazione dei lotti)*



1.a quote di proprietà

La titolarità catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dell'atto di pignoramento, pertanto i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento in riferimento alla odierna p.IIa 711, corrispondono ai diritti in titolarità degli esecutati e sono così riassunti:

-Sig. B, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato l'immobile (ex p.IIa 98) congiuntamente al coniuge S.ra C, con atto di compravendita del 27/02/1993, al rogito del Notaio in Palermo dott. Vito Spedale, rep. 100684 racc. 8055, registrato a Palermo il 17/03/1993 al n° 3203, trascritto il 19/03/1993 ai nn. 1095/8343;

-S.ra. C per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato l'immobile (ex p.IIa 98) congiuntamente al coniuge S.ra C, con atto di compravendita del 27/02/1993, al rogito del Notaio in Palermo dott. Vito Spedale, rep. 100684 racc. 8055, registrato a Palermo il 17/03/1993 al n° 3203, trascritto il 19/03/1993 ai nn. 1095/8343;

-Sig. B, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato l'immobile (ex p.IIa 97) con atto di compravendita al rogito del Notaio in Palermo dott. Bruno Sergio rep. 81529, racc. 8497, registrato a Palermo il 23/11/2004 al n° 5035-1T, trascritto il 24/11/2004 ai nn. 57796/35686.

1.b conformità/difformità catastale

Si precisa che i dati censuari catastali riportati nel pignoramento, coincidono con quelli catastali verificati dal C.T.U. .

Si precisa tuttavia, che esiste una **difformità sostanziale** tra stato dei luoghi e planimetria catastale, poichè il bene ha subito



una consistente variazione della distribuzione interna dei vani, al piano seminterrato, senza variazione di superficie ma con aumento della capacità abitativa e cambio di destinazione d'uso. Trattasi, in buona sostanza, di un frazionamento non autorizzato che ha consentito la realizzazione al piano seminterrato, adibito a parcheggio e a locale tecnico, di una nuova unità residenziale.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E COSTI RELATIVI:

Poichè la difformità prima descritta, attiene ad un intervento edilizio illegittimo (frazionamento con cambio di destinazione d'uso) rispetto al progetto assentito di cui alla concessione edilizia del 10/08/2006 - pratica n° 10, la regolarizzazione dell'appartamento ricavato nel piano seminterrato, in via teorica, potrà avvenire mediante procedimento di sanatoria edilizia.

Pertanto non è prevedibile il semplice aggiornamento catastale mediante pratica DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati).

1.c individuazione dei beni

Il C.T.U. conferma che i dati censuari riportati nelle visure catastali consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato, e che l'estratto catastale di mappa è stato sovrapposto alle immagini satellitari, confermando l'individuazione del fabbricato e la sua consistenza.

1.d formazione dei lotti

Lotto unico.



QUESITO 2: DESCRIZIONE DEL LOTTO

Immobile iscritto al N.C.E.U. di Belmonte Mezzagno al foglio 10, p.lla 711, Cat. A/7;

Tipologia: Abitazione unifamiliare in villa;

Ubicazione: Belmonte Mezzagno (Pa), Via Coda di Volpe n°

Accessi: due accessi carrabili al giardino, quattro accessi pedonali all'abitazione;

Pertinenze esterne (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione): giardino;

Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): intercapedini praticabili ad "indiana", portico, cisterna idrica e locale tecnico con autoclave, vasca Imhoff in altre particelle di terreno non oggetto di pignoramento;

Parti comuni: -

Dotazioni condominiali: -

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E DESCRIZIONE

(storia catastale)

- **Estratto catastale storico:** SI del 09/05/2017
- **Estratto catastale di mappa:** SI del 09/05/2017
- **Planimetria catastale:** SI del 09/05/2017
- **Rispondenza dei luoghi alla planimetria catastale:** No
- **Planimetria aggiornata dal C.T.U. :** SI
- **Tipo di difformità:** al piano terra aumento della superficie interna mediante annessione di una porzione della superficie del patio (camera studio);



al piano seminterrato variazione della distribuzione interna dei vani senza variazione di superficie, ma con aumento della capacità abitativa assentita e cambio di destinazione d'uso;

- **Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità planimetriche:** per remissione in pristino €. 7.000,00 ca., oltre ad €. 3.000,00 ca. per successivo ottenimento di abitabilità;
- **Elaborato planimetrico della particella:** NO per unico subalterno;
- **Elenco immobili della particella:** NO per unico subalterno;
- **Particelle del Catasto Terreni di provenienza:** SI
-(tipo mappale prot. PA0021387) per soppressione della p.lla 710 per demolizione di fabbricato, già proveniente dalla ex p.lla 98;
- **Variazioni dell'immobile (ante pignoramento):** NO
- **Variazioni degli intestati (ante pignoramento):** NO

QUESITO 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Piano terra con altezza di interpiano pari a 3,00 mt ca., caratterizzato da:

- portico con ingresso principale;
- salone pari a tre camere circa con zona pranzo e soggiorno con camino, oltre al corpo scala per il piano seminterrato;
- camera studio;
- cucina abitabile con zona pranzo e accesso all'esterno;
- vano lavanderia annesso alla cucina con accesso all'esterno;
- disimpegno/corridoio per la zona notte;



- camera matrimoniale;
- vano spogliatoio/guardaroba annesso alla camera matrimoniale;
- servizio igienico annesso alla camera matrimoniale;
- camera singola;
- camera singola;
- servizio igienico;

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

porte in legno di pregevole fattura, infissi esterni in legno e alluminio con vetri camera, pavimenti in legno, servizi igienici con rivestimenti in ceramica di buona qualità e in ottimo stato, pitture murali in ottimo stato.

Lo stato fisico dell'intero piano terra, complessivamente è in ottime condizioni, poichè, per quanto visibile, non sono stati rilevati danni alle strutture.

Lo stato d'uso dell'intero piano terra, complessivamente è in ottime condizioni per la buona manutenzione delle pregevoli componenti edilizie.

Piano seminterrato con altezza di interpiano pari a 2,70/3,00 mt ca., caratterizzato da:

- corpo scala con sottostante ripostiglio;
- disimpegno alla zona notte;
- camera singola;
- disimpegno/corridoio;
- camera matrimoniale;
- servizio igienico;
- vano lavanderia;
- vano intercapedine ad uso magazzino/ripostiglio;
- servizio igienico;



- salone pari a due camere circa, con camino, zona pranzo e zona giorno, con accesso all'esterno;
- cucina con accesso all'esterno;

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

porte in legno di pregevole fattura, infissi esterni in legno e alluminio con vetri camera, pavimenti in *gres* porcellanato, servizi igienici con rivestimenti in ceramica di buona qualità e in ottimo stato, pitture murali in ottimo stato.

Lo stato fisico dell'intero piano seminterrato, complessivamente è in ottime condizioni, poichè, per quanto visibile, non sono stati rilevati danni alle strutture.

Lo stato d'uso dell'intero piano seminterrato, complessivamente è in ottime condizioni per la buona manutenzione delle pregevoli componenti edilizie.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA'

passaggio di proprietà nel ventennio *ante* pignoramento:

nessuno.

I titoli di acquisto della proprietà in capo agli esecutati sono costituito da:

1) atto di compravendita (pdocumentato in relazione notarile) al rogito del Notaio in Palermo dott. Vito Spedale, rep. 100684 racc. 8055, registrato a Palermo il 17/03/1993 al n° 3203, trascritto il 19/03/1993 ai nn. 1095/8343, con il quale i debitori Sig. B e S.ra C acquistano un vecchio fabbricato (p.lla 710) insistente nel terreno ex p.lla 98.



2) atto di compravendita (non documentato in relazione notarile) al rogito del Notaio in Palermo dott. Bruno Sergio rep. 81529, racc. 8497, registrato a Palermo il 23/11/2004 al n° 5035-1T, trascritto il 24/11/2004 ai nn. 57796/35686, acquista la ex p.lla 97. Dopo la costruzione dell'unità edilizia, le p.lle 97 e 98 vengono catastalmente accorpate insieme al fabbricato, originando la odierna p.lla 711 oggetto di pignoramento.

QUESITO 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

DATA DI REALIZZAZIONE: Edificio realizzato nel 2005/2006, con progetto di demolizione e ricostruzione, autorizzato in forza di Concessione Edilizia del 10/08/2006, di cui alla pratica edilizia n. 10;

TITOLI EDILIZI ORIGINARI: D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 29/09/2005, di cui al prot. n° 09768 e successiva Concessione Edilizia del 10/08/2006, di cui al prot. 6021 del 13/06/2005, con parere favorevole della Commissione Edilizia del 31/07/2006;

CONFORMITÀ EDILIZIA: non verificata dall'ufficio tecnico in assenza di certificazione di abitabilità/agibilità;

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI (per frazionamento dell'originaria abitazione in due appartamenti, con cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da parcheggio e locale tecnico ad appartamento);

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: autorizzazione di abitabilità del 06/10/1977, relativa al precedente fabbricato oggetto della compravendita del 1993 e poi demolito;



PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE : NO

CERTIFICATI D'USO SUCCESSIVI: NO

Il titolo di acquisto della proprietà in capo agli esecutati è costituito da un primo atto di compravendita al rogito del Notaio in Palermo dott. Vito Spedale, rep. 100684 racc. 8055, registrato a Palermo il 17/03/1993 al n° 3203, trascritto il 19/03/1993 ai nn. 1095/8343, con il quale i debitori acquistano un vecchio fabbricato (p.lla 710) insistente nel terreno ex p.lla 98.

Tale fabbricato verrà successivamente demolito, per consentire la costruzione dell'odierna unità edilizia.

Appare utile riferire che ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia, ove poter sfruttare una maggiore densità fondiaria in verde agricolo e secondo l'istituto dell'asservimento, nel 2004 e nel 2005 il debitore Sig. B ha acquistato un gruppo di particelle di terreno limitrofe a quella originaria, e in particolare:

-con atto di compravendita al rogito del Notaio in Palermo dott. Bruno Sergio rep. 81529, racc. 8497, registrato a Palermo il 23/11/2004 al n° 5035-1T, trascritto il 24/11/2004 ai nn. 57796/35686, acquista la ex p.lla 97. Dopo la costruzione dell'unità edilizia le p.lle 97 e 98 vengono catastalmente accorpate insieme al nuovo fabbricato, originando la odierna p.lla 711 oggetto di pignoramento.

-con atto di compravendita al rogito del Notaio in Palermo dott. Bruno Sergio, rep. 82925, racc. 8866, registrato a Palermo il 14/11/2005 al n° 5596-1T, trascritto il 15/11/2005 ai nn. 62562/36044, acquista le ex p.lle 96, 662, 663, 664, 666, che per effetto di trasformazioni e frazionamenti diventano le odierne p.lle 701, 703, 705 e 707.



Nella concessione edilizia, i superiori atti vengono citati al punto 16 della pag. 3, e tale inclusione nel titolo edilizio costituisce conferma del vincolo di asservimento gravante sulle particelle che hanno ceduto la cubatura, ovvero quota parte della stessa p.lla 711 pignorata (per la porzione costituente la ex p.lla 97) e le p.lle 701, 703, 705 e 707.

Successivamente nelle p.lle 705 e forse anche nella p.lla 703, è stato allocato l'impianto di smaltimento dei reflui (condotta interrata e vasca Imhoff), evidentemente per ragioni tecniche legate alle pendenze dei terreni e per ragioni normative legate alla distanza dell'impianto dal fabbricato.

Tale ultima circostanza appare di rilevante importanza, poiché non potendo l'impianto di smaltimento dei reflui essere separato dall'unità residenziale pignorata, si profila una possibile servitù a carico delle p.lle 705 e probabilmente anche nella p.lla 703.

1) **Si riscontra** una difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto di ampliamento assentito, relativamente alla camera/studio al piano terra, non prevista nei grafici del progetto.

Trattasi dunque di aumento della superficie utile dell'abitazione al piano terra, mediante annessione di uno spazio esterno e acquisizione alla superficie interna di circa 12,00 mq, per un volume di circa 36,00 mc .

2) **Si riscontra** un frazionamento dell'abitazione originaria, eseguito in assenza di autorizzazioni, con cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da parcheggio e locale tecnico ad appartamento;



- 3) **Si riscontra** l'assenza di certificazione di abitabilità dell'intera abitazione in villa;
- 4) **Si riscontra** difformità sostanziale tra stato dei luoghi e planimetria catastale del piano seminterrato, per effetto delle modifiche di cui al precedente punto 2);
- 5) **Si riscontra** l'esistenza di vincolo demaniale di livello regionale;
- 6) **Si riscontra** una possibile servitù a carico di una o due particelle di terreno di proprietà del debitore, limitrofe e già asservite a quella pignorata, che ospitano l'impianto di smaltimento dei reflui (condotta interrata e vasca Imhoff). Trattasi della p.lla 705 e forse della p.lla 703, di proprietà del debitore Sig. B, le quali non sono oggetto di pignoramento;
- 7) **Si riscontra** un vincolo di asservimento in quota parte della della stessa p.lla 711 pignorata (per la porzione costituente la ex p.lla 97 acquistata ai fini dell'asservimento della ex p.lla 98);

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Occupazione: il piano terra risulta occupato dai coniugi debitori Sig. B e S.ra C, quale abitazione principale, come da certificato di residenza estratto dal C.T.U. in data 26/05/2017.

Il piano seminterrato risulta occupato dal figlio dei debitori Sig. D e dal coniuge S.ra E e dal loro figlioletto, quale abitazione principale, come da certificato di residenza estratto dal C.T.U. in data 26/05/2017.



Il tutto conformemente a quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo del 17/05/2017;

Titolo di occupazione: -

Estremi del titolo di occupazione: -

Opponibilità alla procedura: -

Canone: -

Verifica del canone ai fini dell'art. 2923 cod. Civ. : -

QUESITO 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A tal fine il c.t.u., stante l'esistenza di altra ipoteca volontaria iscritta il 14/01/2000 ai nn. 1127/149, nascente da atto di mutuo del 12/01/2000, al rogito del Notaio in Palermo dott. Bruno Sergio, rep. 76451, a favore della stessa creditrice Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro gli stessi debitori, per la quale non vi è riferimento ad altro atto di pignoramento, ha inoltrato alla cancelleria, in data 23/05/2017 e con formale deposito nel fascicolo telematico, richiesta di verifica di pendenza di altra procedura esecutiva.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Il debitore Sig. B, per quanto dichiarato nel verbale del 17/05/2017, riferisce l'inesistenza di formalità, vincoli e oneri diversi dal pignoramento e che potrebbero restare a carico dell'acquirente.



ONERI E VINCOLI CON REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA:

1) Remissione in pristino piano terra;

Per quanto riguarda le opere eseguite al piano terra in parziale difformità e/o con variazioni essenziali rispetto al progetto assentito (aumento della superficie utile interna per annessione di spazio esterno adibito a camera/studio), il C.T.U. ritiene che l'eventuale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, costituisca una eccessiva alea di incertezza per la procedura, ancor più trattandosi di edificio in zona a destinazione agricola, già oggetto di precedente ampliamento, e che con buona probabilità ha sfruttato tutta la cubatura a disposizione, per effetto di asservimento urbanistico di terreni limitrofi.

Pertanto il C.T.U. non può che prevedere la remissione in pristino dei luoghi, in conformità al progetto assentito.

Trattasi, più in particolare, di smontaggio di infissi e serramenti esterni, dismissione della pavimentazione in parquet, demolizione di massetto, rimozione di intonaco e rifacimento di intonaco per esterni uniforme a quello dei prospetti, tinteggiatura per esterni, rifacimento di massetto e nuova pavimentazione uniforme a quella del patio. Il tutto per restituire la superficie della camera/studio allo spazio esterno, per un costo complessivo pari ad **€. 3.000,00 ca. + oneri di legge** .

2) Remissione in pristino piano seminterrato;

Per quanto riguarda le opere abusive eseguite al piano seminterrato e relative al frazionamento con cambio di destinazione d'uso, ai fini della puntuale verifica delle condizioni di



cui alla L. 326/03 del 24/11/2003, le ragioni del credito, se fatte risalire alla data del contratto di mutuo fondiario del 21/05/2010 o alla data di iscrizione dell'ipoteca del 24/05/2010, nonché alla data di trascrizione del pignoramento del 23/03/2017, sono in tutti i casi successive alla legge, con ciò venendo meno la condizione per accedere alla sanatoria edilizia.

Pertanto il C.T.U. non può che prevedere la remissione in pristino dei luoghi, in conformità al progetto assentito.

Trattasi, più in particolare, di smontaggio di serramenti interni, demolizione di tramezzi, demolizione di rivestimenti ceramici parietali dei servizi, demolizione dei pavimenti in ceramica dei servizi, rimozione di pezzi sanitari e termosifoni, rimozione di tubazioni e isolamento delle parti murate, demolizione di parapetto finestra per ripristino della porta dell'autorimessa, rimozione di grate in ferro della stessa finestra, rifacimento di intonaco nelle pareti dei servizi privati dei rivestimenti ceramici, ripristino di tracce di pavimentazione, trasporto a discarica.

Il tutto per riportare gli ambienti alla originaria superficie e destinazione d'uso, con il minimo indispensabile delle opere, per un costo complessivo pari ad **€. 4.000,00 ca. + oneri di legge** .

3) Richiesta di abitabilità:

Certificazione di abitabilità per l'originaria abitazione al piano terra, con parcheggio e locale tecnico al piano seminterrato;

Il tutto per un costo tecnico/professionale pari ad **€. 3.000,00 ca. + oneri di legge**, per sopralluoghi, per elaborati grafici e fotografici, per relazione asseverata, per accertamenti sulle certificazioni normative dell'impianto elettrico e del gas, per pratica di autorizzazione allo scarico dei reflui, per presentazione della pratica, escluso i costi di eventuali certificatori, tributi, diritti tecnici.



4) Affrancamento dal vincolo demaniale (più avanti descritto):

Ove il trasferimento del bene risultasse subordinato alla cancellazione del vincolo, tale regolarizzazione dovrà intendersi a carico della procedura, in tal caso i costi, come più avanti sommariamente computati, ammonterebbero ad **€. 2.788,33 ca.** più costi tecnico/professionali pari ad **€. 800,00 ca. + oneri di legge**, per l'istruttoria della pratica presso l'Ufficio Regionale Demanio Trazzerale ;

Non potendo il C.T.U. sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così ampiamente e approfonditamente documentato.

QUESITO 9: VERIFICA DI INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE

Al fine di verificare l'esistenza di vincolo demaniale di livello regionale, il C.T.U. in data 24/05/2017 ha fatto formale istanza presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III – Unità Operativa 19, Demanio Trazzerale, al fine di trarre informazioni circa l'esistenza di eventuali gravami demaniali.

Alla data del 07/06/2017, l'ufficio predetto comunicava al C.T.U. che la p.IIa 711 risultava interessata dal demanio trazzerale,



relativo alla Regia Trazzera n. 267 Belmonte-Gibilrossa.

Il C.T.U. in data 13/06/2017 reperiva informazioni presso l'ufficio predetto, il quale confermava che sull'asse viario della strada provinciale Palermo-Gibilrossa-Belmonte, insisteva la vecchia trazzera demaniale, larga 18 canne e due palmi, ovvero 37,68 mt e che pertanto la metà della suddetta dimensione totale, pari a 18,84 mt, estesa a partire dalla mezzeria dell'attuale asse viario, ricadeva sulla particella 711.

L'ufficio non poteva procedere ad una verifica grafica, poichè demandata al rilievo metrico sui luoghi, tuttavia forniva indirizzi metodologici per una verifica sommaria su base catastale.

Il C.T.U. assumeva informazioni circa il calcolo economico per la legittimazione di tale vincolo.

Per la formalizzazione di tale calcolo sussistono una serie di variabili, costituite, dalla certificazione di destinazione urbanistica della particella, da cui assumere l'indice di edificabilità che viene posto a base del calcolo, dall'attualità del calcolo in funzione del regime di adozione o di approvazione dello strumento urbanistico vigente, dalla attualità del valore agricolo medio e dalla verifica della proprietà dell'intera particella.

Ovvero tutte attività subordinate ad una formale istanza di scioglimento del vincolo.

Il C.T.U., sulla base della destinazione urbanistica al tempo della concessione edilizia, secondo il Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 con D.A. n° 336, per cui la particella 711 ricadrebbe in zona E1 (verde agricolo con densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq) e tenuto conto dell'art.13 della L.R. 4/2003, ha così sviluppato il seguente calcolo:



- superficie della particella interessata dalla vecchia trazzera: mq. 345,00;
- rapporto di edificabilità: riconducibile a 0,03 mc/mq;
- valore agricolo medio della coltura più redditizia (aggiornato al 2012 per la regione agraria n° 6 – Colline Interne/Colline dell'Eleuterio): orto irriguo pari ad €. 39.150,00/Ha, pari ad 3, 915/mq;
- valore di legittimazione: €. 3,915 x 345,00 = €. 1.350,67
- valore del canone degli ultimi cinque anni: €. 1.350,67 : 20 x 5 = €. 337,66;
- valore delle spese di registrazione dell'atto (verbale di liquidazione conciliativo): €. 1.100,00;
- valore totale presunto di affrancamento: €. 2.788,33 circa** (€. 1.350,67 + €. 337,66 + €. 1.100,00);

Poichè l'affrancamento del vincolo demaniale, dal punto di vista strettamente tecnico è caratterizzato da una fase istruttoria particolarmente elaborata, nella quale sussistono variabili legate all'ottenimento di pareri tecnici anche di amministrazioni diverse da quella regionale, nonché alla provvisorietà di alcuni parametri, il C.T.U. non può sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza temporale, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria.

Per tali motivi il precedente calcolo ha un valore presuntivo e provvisorio, e potrà essere suscettibile di modifiche, ma viene elaborato affinché la parte acquirente, all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, sia consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così ampiamente e approfonditamente



documentato. Poichè ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L.R., la legittimazione può avvenire su istanza del richiedente, oltre che per i motivi precedentemente esposti, tale valore non potrà incidere nella determinazione del valore di mercato.

QUESITO 10: VERIFICA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle indagini catastali possibili, non sono stati riscontrati censi o livelli. Al fine di verificare l'esistenza di eventuali gravami da uso civico non ancora affrancati, il c.t.u. in data 24/05/2017 ha fatto formale istanza presso la Regione Siciliana, Ufficio Regionale Uso Civico. Alla data del 29/06/2017, l'ufficio predetto forniva riscontro alla richiesta, tuttavia non potendo rilasciare un parere certo.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto dichiarato dal debitore Sig. B, nel verbale del 17/05/2017, non sussistono previsioni di spese straordinarie di manutenzione dell'immobile.

Le spese annuali di gestione ordinaria del giardino, per manutenzione e uso d'acqua, si aggirano intorno ad **€. 3.000,00 ca.**



QUESITO 12: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI

IMMOBILI: La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile ai beni.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO

DIRETTO: Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2016, per il codice di fascia/zona R2 (zone rurali) del comune di Belmonte Mezzagno (Pa).

Tale classificazione di zona appare la più verosimile al contesto urbano rilevato durante il sopralluogo, considerata l'insufficiente tipizzazione dell'O.M.I.

Dall'analisi di mercato O.M.I. è risultato che il prezzo medio di vendita (**V_m**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (ville e villini), è pari ad **€. 427,50/mq** (variando tra un massimo di €. 510,00/mq e un minimo di €. 345,00/mq).



Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dal C.T.U., con i risultati forniti da ulteriore banche dati accredite in campo immobiliare, e successivamente con un campione di beni, simili per pregio, consistenza e ambito urbano a quelli pignorati, presenti nell'odierno mercato immobiliare di Belmonte Mezzagno.

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto, è pari ad **€. 403,50/mq** (variando tra un massimo di €. 455,00/mq e un minimo di €. 352,00/mq) per le zone rurali di Belmonte Mezzagno (Pa).

Per quanto riguarda l'analisi delle offerte immobiliari in Belmonte, si premette che gli immobili presenti sul mercato, non sono paragonabili all'immobile in oggetto, sia per localizzazione che per tipologia e prestigio.

Infatti, il territorio di Belmonte Mezzagno è caratterizzato da una presenza di abitazioni in villa generalmente di scadente e/o mediocre qualità, sia dal punto di vista architettonico che dal punto di vista conservativo. Tale dato fa supporre che i precedenti valori immobiliari, tratti dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare, siano perlopiù allineati su tali campioni di abitazioni.

Pertanto, proseguendo con l'analisi di mercato delle offerte immobiliari in Belmonte, data la scarsa presenza di immobili simili a quello in oggetto sul mercato di Belmonte, sono stati considerati soltanto tre immobili con caratteristiche affini o largamente omogenee a quello pignorato, ed è risultato che il prezzo medio di



vendita (Vm) di tali immobili è ben superiore a quelli precedentemente trovati, e pari ad €. 1.212,96/mq, dato un campione di tre ville in vendita con le seguenti variazioni di prezzo, €. 1.000,00/mq (250 mq per €. 250.000,00), €. 1.250,00/mq (240 mq per €. 300.000,00), €. 1.388,88/mq (180 mq per €. 250.000,00).

Tenuto conto che i valori derivanti dalle prime due analisi (O.M.I. e Borsino Immobiliare) risultano tra loro coerenti, tenuto conto che il valore derivante dall'analisi delle offerte di mercato risulta non congruo rispetto a quelli precedentemente trovati e comunque non costituente un dato certo, a quest'ultimo è stata applicata una percentuale di perdita (tra l'offerta e la vendita) pari al 10% ottenendo un prezzo medio di **€. 1.091,66/mq**.

Si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi prima ottenuti e pari a:

€. 427,50/mq + €. 403,50/mq + €. 1.091,66/mq : 3 = **€. 640,88/mq**

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO;

Il contesto in cui ricade l'immobile è un ambito rurale del comune di Belmonte Mezzagno, sebbene prossimo alla strada provinciale Palermo-Gibilrossa-Belmonte, di cui la Via Coda di Volpe è una traversa.

Dunque una zona priva di servizi e attrezzature, in aperta campagna e distante dal centro urbano di Belmonte circa due chilometri.



DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;

Il fabbricato a villa è di recente costruzione, databile al 2005/2006.

Trattasi di un moderno edificio costruito su terreno in lieve pendenza e quindi ad una elevazione fuori terra sul lato a Nord/Est e a due elevazioni fuori terra sul lato a Sud/Ovest, con copertura a doppia falda e rivestimento in tegole, un portico, un terrazzo praticabile sulla cisterna idrica, un balcone con parapetti in ferro e con annesso corpo scala esterno, infissi esterni in legno.

L'edificio è costituito da struttura intelaiata a travi e pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento. I rivestimenti esterni sono misti, in parte con intonaco di finitura tipo Li Vigni di colore giallo chiaro e in parte in pietra.

L'edificio è attualmente composto da un unico subalterno, sebbene i due livelli costituiscano due abitazioni autonome.

L'edificio è corredato da un ampio e pregevole giardino di 2.250 mq circa, in ottimo stato di manutenzione, dotato di area a parcheggio e comoda corsia carrabile con rivestimento in pietra.

E' altresì dotato di una grande cisterna in c.a., per riserva idrica ad uso sanitario, con vasca seminterrata della capacità di 15.000 mc circa, oltre a due cisterne per la raccolta delle acque piovane di 15.000 mc e 20.000 mc circa.

L'edificio è dotato di impianto di tipo fotovoltaico della potenza di circa 10 KW, per la produzione di energia elettrica. I pannelli e il *boiler* sono allocati su una delle falde di copertura.

L'impianto di riscaldamento autonomo è affidato a una caldaia murale per ciascun piano.

L'impianto di smaltimento dei reflui è affidato a due fosse del tipo Imhoff, interrate in un terreno confinante oltre la recinzione della villa, censito al foglio 10, p.lla 705 (ex 664).



Lo stato fisico dell'edificio, ad una semplice ricognizione, sembra essere in ottime condizioni, in assenza di lesioni o deterioramenti della struttura e delle sue componenti.

Lo stato d'uso esterno dell'edificio, ad una semplice ricognizione, sembra essere in ottime condizioni, a causa della assenza di deterioramenti visibili di tutte le componenti edilizie.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE;

Si riporta quanto già descritto al quesito 4.

Piano terra con altezza di interpiano pari a 3,00 mt ca., caratterizzato da:

- portico con ingresso principale;
- salone pari a tre camere circa con zona pranzo e zona soggiorno con camino, oltre al corpo scala per il piano seminterrato;
- camera studio;
- cucina abitabile con zona pranzo e accesso all'esterno;
- vano lavanderia annesso alla cucina con accesso all'esterno;
- disimpegno/corridoio per la zona notte;
- camera matrimoniale;
- vano spogliatoio/guardaroba annesso alla camera matrimoniale;
- servizio igienico annesso alla camera matrimoniale;
- camera singola;
- camera singola;
- servizio igienico;



Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:
porte in legno di pregevole fattura, infissi esterni in legno e alluminio con vetri camera, pavimenti in legno, servizi igienici con rivestimenti in ceramica di buona qualità e in ottimo stato, pitture murali in ottimo stato.

Lo stato fisico dell'intero piano terra, complessivamente è in ottime condizioni, poichè, per quanto visibile, non sono stati rilevati danni alle strutture.

Lo stato d'uso dell'intero piano terra, complessivamente è in ottime condizioni per la buona manutenzione delle pregevoli componenti edilizie.

Piano seminterrato con altezza di interpiano pari a 3,00 mt ca., caratterizzato da:

- corpo scala con sottostante ripostiglio;
- disimpegno alla zona notte;
- camera singola;
- disimpegno/corridoio;
- camera matrimoniale;
- servizio igienico;
- vano lavanderia;
- vano intercapedine ad uso magazzino/ripostiglio;
- servizio igienico;
- soggiorno con camino pari a due camere circa, con zona pranzo e zona giorno, con accesso all'esterno;
- cucina con accesso all'esterno;

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:
porte in legno di pregevole fattura, infissi esterni in legno e alluminio con vetri camera, pavimenti in gres porcellanato, servizi



igienici con rivestimenti in ceramica di buona qualità e in ottimo stato, pitture murali in ottimo stato.

Lo stato fisico dell'intero piano seminterrato, complessivamente è in ottime condizioni, poichè, per quanto visibile, non sono stati rilevati danni alle strutture.

Lo stato d'uso dell'intero piano seminterrato, complessivamente è in ottime condizioni per la buona manutenzione delle pregevoli componenti edilizie.

Per quanto già riferito sulla regolarità edilizia del bene, la stima non terrà conto delle trasformazioni non sanabili apportate al piano seminterrato, ma piuttosto considererà tale ambiente come conforme al progetto assentito e pertanto nella sua originaria destinazione di locale tecnico e parcheggio, alla quale dovrà essere adeguato.

Per tale motivo il piano seminterrato costituirà soltanto un accessorio diretto dell'abitazione e la sua superficie stimabile verrà considerata in percentuale.

Stesso dicasi per la tipologia abitativa che verrà considerata unifamiliare.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.



Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione in villa con ordinaria superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione.

Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno.

Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA PIANO TERRA

-sup. coperta netta: 159,84 mq

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti:
5,74 mq

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere:
18,69 mq

TOT. Sup. coperta lorda	184,27 mq
-------------------------	-----------



CALCOLO SUPERF. ACCESSORI DIRETTI

-sup. cop. lorda piano seminterrato : 164,21 mq (stimabile al 50%)

$$164,21 \text{ mq} \times 0,50 = \underline{82,10 \text{ mq}}$$

-sup. balcone : 11,60 mq (stimabile per 1/3)

$$11,60 \text{ mq} : 3 = \underline{3,86 \text{ mq}}$$

-sup. portico : 25,12 mq (stimabile al 50%)

$$25,12 \times 0,50 = \underline{12,56 \text{ mq}}$$

-terrazza fuori livello : 43,96 mq (fino a 25 mq stimabile al 15%,
l'eccedenza oltre 25 mq stimabile al 5%)

$$25,00 \text{ mq} \times 0,15 = 3,75 \text{ mq}$$

$$43,96 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq} = 18,96 \text{ mq} \times 0,05 = 0,94 \text{ mq}$$

$$3,75 \text{ mq} + 0,94 \text{ mq} = \underline{4,69 \text{ mq}}$$

-locale tecnico : 5,00 mq (stimabile al 50%)

$$5,00 \text{ mq} \times 0,50 = \underline{2,50 \text{ mq}}$$

-giardino (al netto della terrazza) : 2.206,78 (fino alla concorrenza
della sup. coperta lorda del piano terra, pari a 184,27 mq, stimabile
al 10%, l'eccedenza oltre 184,27 mq stimabile al 2%)

$$184,27 \text{ mq} \times 0,10 = 18,42 \text{ mq}$$

$$2.206,78 \text{ mq} - 184,27 \text{ mq} = 2.022,51 \text{ mq} \times 0,02 = 40,45 \text{ mq}$$

$$18,42 \text{ mq} + 40,45 \text{ mq} = \underline{58,87 \text{ mq}}$$

Tot. Sup. accessori diretti	<u>164,58 mq</u>
-----------------------------	------------------

Totale sup. commerciale complessiva	348,85 mq
--	------------------

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si
passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili alla villa.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di
correzione.



Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi alla villa:

K1 = 1,00	Per tipologia unifamiliare.
K2 = 1,00	Per esposizione assoluta.
K3 = 1,00	Per prospetti su quattro lati.
K4 = 1,00	Per vista libera.
K5 = 1,00	Per assenza di impianti sportivi.
K6 = 1,10	Per stato conservativo interno ottimo.
K7 = 1,05	Per stato conservativo esterno ottimo.
K8 = 1,02	Per presenza di giardino.

Il prodotto dei K è pari a 1,1781

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€. 640,88/mq**, avremo:

$Vv/mq. = €. 640,88/mq \times 1,1781 = €. 755,02/mq.$

$VvN = €. 755,02/mq \times 348,85 \text{ mq} = €. 263.388,72$

Pertanto il valore di mercato, sarà pari a:

Valore venale dell'immobile = €. 263.388,72

Valore della remissione in pristino al piano terra = €. 3.000,00
ca. + oneri di legge

Valore della remissione in pristino al piano seminterrato = €.
4.000,00 ca. + oneri di legge

Valore dell'ottenimento dell'abitabilità = €. 3.000,00 ca. + oneri
di legge

Valore dell'affrancamento dal vincolo demaniale = €. 2.788,33
ca. + €. 800,00 ca. e oneri di legge



QUESITO 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA DEGLI IMMOBILI

Ciascuno dei debitori detiene la quota di $\frac{1}{2}$.

QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E ALTRA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL C.T.U.

Il C.T.U. in data 26/05/2017 ha estratto presso il Comune di Belmonte Mezzagno, Servizi Demografici, certificato di residenza, certificato di stato civile, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dei debitori Sig. B e S.ra C, del figlio Sig. D e del coniuge S.ra E.

Tutti i documenti prodotti dal C.T.U. a seguito delle attività tecnico-amministrative dallo stesso condotte, sono di seguito elencati in ordine cronologico di produzione/presentazione e formalmente allegati al Fascicolo B della consulenza.

QUESITO 15: DOCUMENTI PRODOTTI DAL C.T.U.

Tali documenti vengono prodotti a seguito delle attività tecnico/amministrative condotte dal C.T.U. e sono di seguito elencati in ordine cronologico di produzione/presentazione.

Atti e documenti allegati cronologicamente al **Fascicolo E** della consulenza:



- 1) *Nota del 03/05/17 per istanza di accesso agli atti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno (All. A);*
- 2) *Visure catastali storiche per immobile estratte il 09/05/2017(All. B):*
- 3) *Estratto di mappa catastale odierna del 09/05/2017 e originaria (All. C, C1);*
- 4) *Planimetria catastale del lotto del 09/05/2017(All. D);*
- 5) *Planimetrie catastali dell'abitazione del 09/05/2017(All. E):*
- 6) *Planimetrie aggiornate allo stato dei luoghi alla data odierna (All. F):*
- 7) *Verbale di sopralluogo tecnico del 12/05/2017(All. G);*
- 8) *Relazione del custode giudiziario del 23/05/2017 (All. H);*
- 9) *Nota del 24/05/17 per istanza di acquisizione di informazioni, alla Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19 (All. I);*
- 10) *Nota del 24/05/17 per istanza di acquisizione di informazioni, alla Regione Siciliana, Ufficio Regionale Usi Civici (All. L);*
- 11) *Visure catastali storiche dei terreni in cui è ubicato l'impianto di smaltimento reflui, estratte il 25/05/2017(All. M, M1);*
- 12) *Note di risposta della Regione Siciliana, Ufficio Regionale Demanio Trazzere e Usi Civici (All. N, N1);*
- 13) *Repertorio fotografico del 17/05/2017(All. O,O1,O2,O3,O4):*



- 14) *Estratti dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Belmonte Mezzagno (All. P):*
- *Denuncia di Inizio Attività del 29/09/2005, di cui al prot. n° 09768 (All. P1):*
 - *Concessione Edilizia del 10/08/2006, di cui al prot. 6021 del 13/06/2005 (All. P2):*
 - *Grafico delle p.lle acquisite per asservimento (All. P3):*
 - *Stralcio del progetto di ampliamento di cui alla Concessione Edilizia (All. P4):*
 - *Relazione tecnica di progetto di ampliamento (All. P5):*
 - *Comunicazione di fine lavori del 16/12/2008, prot. 93162 (All. P6):*
- 15) *Due atti compravendita del bene pignorato e un atto di compravendita delle p.lle di terreno asservite (All. Q);*
- 16) *Certificati di stato civile estratti il 26/05/2017 (All. R);*
- 17) *Banche dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. Ag. delle Entrate, del Borsino Immobiliare e delle offerte locali (All. S);*
- 18) *Attestazioni di invio alle parti della nota di avviso di deposito della consulenza e invito alla produzione di eventuali note, entro il 15° giorno antecedente l'udienza di rinvio per la determinazione delle modalità di vendita (All. T);*

Fin qui quanto ritenuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

N.B.

La consulenza è inscindibilmente composta dal **Fascicolo A** (Parte Generale – Perizia per Pubblicità), dal **Fascicolo B** (Atti e Documenti Tecnico/Amministrativi, contenenti le generalità del debitore e di terzi), dal **Fascicolo C** (Generalità del debitore e di terzi).

Termini Imerese 30/06/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Vincenzo De Leo

