

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mallei Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Elenco allegati .....	21

## INCARICO

---

In data 03/02/2020, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi, 22 - 90018 - Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333 5758578, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

### Villetta a Belmonte Mezzagno (PA) - C.da Casale, S.P. 12r n. 17



## DESCRIZIONE

---

Villetta unifamiliare composta da una elevazione fuori terra, adibita a civile abitazione e sita nella zona extra-urbana del Comune di Belmonte Mezzagno alla contrada Casale.

L'immobile, la cui epoca di costruzione risale agli inizi degli anni '90, sorge su un appezzamento di terreno esteso circa Mq. 1.200,00, avente forma di quadrilatero irregolare in notevole pendio lungo la direzione Nord-Sud, al quale si accede dalla Strada Provinciale 12r.

La suddetta "S.P. 12r" risulta priva di parcheggi e di servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati, con la particella n. 2389 del foglio di mappa n. 16 del Comune di Belmonte Mezzagno (PA).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - C.da Casale, S.P. 12r n. 17

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Infatti, si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, a favore ed a carico dei debitori eseguiti sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettuate dal Notaio Andrea Scaglia in Raffadali.

Dal suddetto certificato, si evince che l'atto di acquisto derivativo dell'immobile pignorato (All. N. 1) è stato trascritto in data 24.03.2014 ai nn. 12893/10604 e corrisponde all'atto di compravendita del 21.03.2014, repertorio n. 402/313, ai rogiti del Notaio Gianpaolo Fernandez di Palermo, stipulato tra i suddetti debitori eseguiti e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 06.10.1965, dante causa.

La predetta dante causa, a sua volta, era divenuta proprietaria dell'immobile di cui trattasi, per averlo ricevuto ed accettato in data 12.05.1994, da potere della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il giorno 05.07.1929, mediante atto di donazione (Rep. n. 9962 - Racc. n. 1497) ai rogiti del Notaio Anna Ruffino di Palermo (All. N. 2), successivamente trascritto in data 11.06.1994 ai nn. 22841/16594.

Nel suddetto certificato notarile ex art. 567 c.p.c., nel periodo antecedente il ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, effettuato in data 14.01.2020, risulta indicata l'ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21.03.2014, ai rogiti del Notaio Gianpaolo Fernandez di Palermo (Rep. n. 403 - Racc. n. 314), successivamente iscritta il 24.03.2014 ai nn. 12894/1027, a favore della Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A. contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Palermo il 19.04.1974 e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in Macedonia il 28.12.1979, per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un capitale di € 130.000,00, gravante sull'immobile censito in Belmonte Mezzagno al Fg. 16 Part. 2389, oggetto di pignoramento.

Si precisa, inoltre, che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile dei debitori eseguiti (All. N. 3), in quanto non prodotto dal creditore procedente.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

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

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti, in forza del citato atto di compravendita a rogito del Notaio Gianpaolo Fernandez del 21 marzo 2014, registrato a Palermo in data 21.03.2014.

Si precisa, altresì, che i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano coniugati, come si evince dal certificato di stato di famiglia e residenza, senza annotazioni a margine, rilasciato dal Comune di Montieri (GR) (All. N. 3).

Nello stesso certificato, inoltre, si indica che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, insieme ai due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è residente nel Comune di Montieri (GR), dal giorno 10.08.2018, per immigrazione dal Comune di Belmonte Mezzagno (PA).

Nel certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Belmonte Mezzagno (All. N. 3), invece, si indica che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente presso lo stesso Comune dal giorno 04.07.2003, per immigrazione dal Comune di Poggibonsi (SI).

## CONFINI

Il bene pignorato, costituente l'unico lotto per la vendita, confina a Nord ed a Ovest con lotti di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con lotto di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a Sud con la S.P. 12r.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	74,36 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,90 m	Terra
Terrazza esterna (1^ aliquota)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Terrazza esterna (2^ aliquota)	35,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	0,00 m	
Giardino (1^ aliquota)	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	
Giardino (2^ aliquota)	545,00 mq	545,00 mq	0,02	11,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per determinare la consistenza dell'immobile pignorato e di conseguenza la sua superficie commerciale o *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, cioè la superficie che rappresenta la somma delle superfici coperte (muri interni ed esterni), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini, ecc.) e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, ecc.), si è fatto riferimento alle norme contenute nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria) ed alle indicazioni del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dal compendio delle suddette norme ed indicazioni, possiamo desumere che l'immobile oggetto di causa, inserito nella Cat. A/7, rientra nelle "Abitazioni in villino e in villa" - Gruppo R/2, come specificato nell'allegato "B" del suddetto D.P.R. 138/1998, intendendo per "villino" un edificio a destinazione abitativa di tipo privato, dotato di aree a giardino.

Inoltre, in base alle indicazioni contenute nell'allegato "C" del medesimo D.P.R., contenente le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria dei Gruppi R/P/T", possiamo quantificare la superficie catastale del bene pignorato come somma delle seguenti superfici:

- "lettera A": superficie dei vani principali e superficie dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.), misurata al lordo delle murature interne e perimetrali esterne, computate per intero (100%) fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- "lettera C": superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25 e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente "lettera A";
- "lettera D": superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile (parchi, giardini, corti e simili), costituente pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare di categoria R/2, computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella "lettera A" e del 2% per le superfici eccedenti detto limite, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla stessa "lettera A".

Si sono, quindi, rilevate preventivamente - sulla base della planimetria catastale (All. N. 6) e dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo (All. N. 13) - le superfici di seguito elencate:

- 1) superficie lorda del fabbricato = Mq 90,00;
- 2) superficie della terrazza esterna limitrofa al fabbricato = circa Mq 60,00;
- 3) superficie totale del lotto = circa Mq 1.230,00;
- 4) superficie dell'area scoperta (giardino), al netto della superficie lorda del fabbricato (Mq 90,00) e della superficie della suddetta terrazza esterna (Mq 60,00) = circa Mq 1.080,00.

Successivamente, si sono determinate le superfici ponderate, secondo le indicazioni contenute nelle precedenti lettere di cui al citato "Allegato C":

- "lettera A" = superficie totale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto = Mq 90,00;
- "lettera C" = superficie ponderata della terrazza esterna = Mq 11,00 (pari al 30% di Mq 25,00 + 10% di Mq 35,00);
- "lettera D" = superficie ponderata dell'area scoperta (Mq 635,00), relativamente alla quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A" (pari a Mq 450,00) = Tot. Mq 20,00 (pari alla somma del 10% di Mq 90,00 + il 2% di Mq 545,00).

Si è ottenuta, infine, la somma delle predette superfici (Mq 90,00 + Mq 11,00 + Mq 20,00) pari a Mq 121,00, che rappresenta la *Superficie Convenzionale Vendibile* (SCV) del bene pignorato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1994 al 12/05/1994	**** Omissis ****, nata a Belmonte Mezzagno il 05/07/1929,  c.f. ****Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2389 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato si
Dal 12/05/1994 al 21/03/2014	**** Omissis ****, nata a Belmonte Mezzagno il 06/10/1965,  c.f. ****Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2389 Categoria A7
Dal 21/03/2014 al 27/02/2020	1. **** Omissis ****, nata in Macedonia il 28/12/1979, c.f. **** Omissis ****; 2. ****Omissis****, nato a Palermo il 19/04/1974, c.f. ****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2389 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 309,87 Piano T Graffato si

Si precisa che la titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.

Nel ricostruire la storia catastale del bene pignorato, si è rilevato che l'attuale Part. 2389 del Fg. 16, costituita al Catasto Fabbricati in data 10.03.1994 (All.ti NN. 6 e 7), era stata precedentemente originata nel Catasto Terreni, in data 17.02.1994, per soppressione delle Partt. 387 e 1375 del medesimo Fg. 16 (All. N. 12).

Tali particelle costituivano originariamente il lotto di terreno su cui insisteva il fabbricato de quo, come si evince dai grafici del progetto presentato al Comune di Belmonte Mezzagno, per il rilascio della Concessione Edilizia (All. N. 11).

Si rileva che, sino alla data del 17.02.1994, quando è avvenuta la soppressione delle citate Partt. nn. 387 e 1375 del Fg. 16, risultava concedente l'Amministrazione del fondo per il culto con sede in Cinisi e livellario la citata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuta proprietaria per 1000/1000 dell'attuale immobile pignorato, come già detto, in data 10.03.1994.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2389			A7	2	5 vani	82 mq	309,87 €	T	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

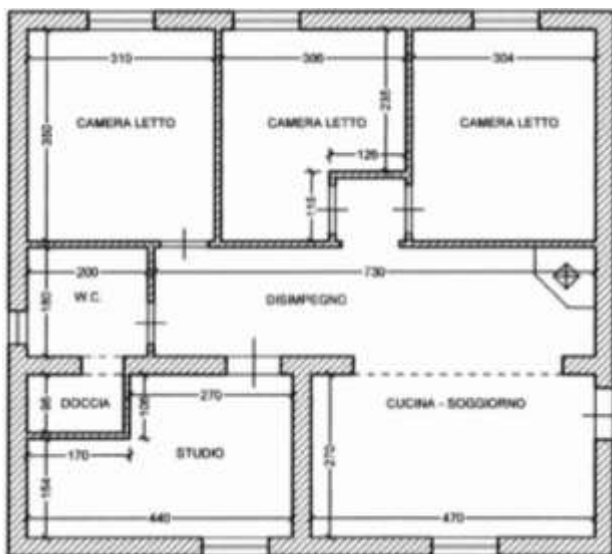
Si precisa che NON sono state riscontrate difformità "formali" tra i dati di identificazione catastale contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, rispetto a quelli contenuti negli atti del catasto, alla data del pignoramento medesimo.

In fase di sopralluogo, invece, sono state riscontrate alcune difformità oggettive tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del bene in oggetto, attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio (All. N. 6), consistenti in quanto di seguito descritto:

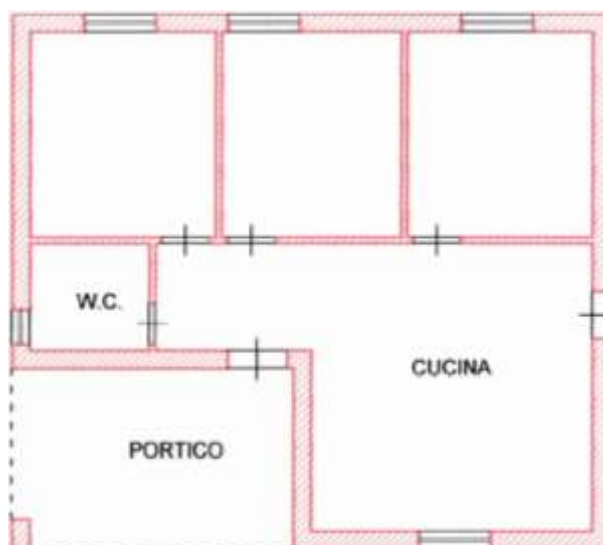
- 1) il portico, indicato in planimetria e pari a circa Mq 14,40, è stato integrato all'abitazione tramite la costruzione di due pareti esterne, in modo da realizzare un ulteriore vano adibito a studio ed un vano doccia annesso all'esistente W.C.;
- 2) la porta di ingresso al fabbricato, ubicata ad Est e la finestra del vano centrale, ubicato a Nord, non corrispondono alla posizione indicata nella planimetria;
- 3) è stato realizzato un disimpegno per dare l'accesso ai vani destinati a camere da letto, attualmente ubicate a Nord e Nord-Est.

Queste difformità sono evidenziate nei grafici di cui all'All. N. 13.

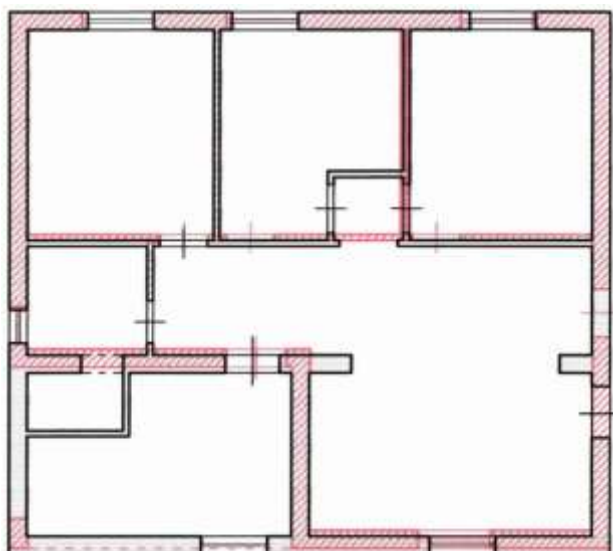
**1\_Planim. stato di fatto con quote**



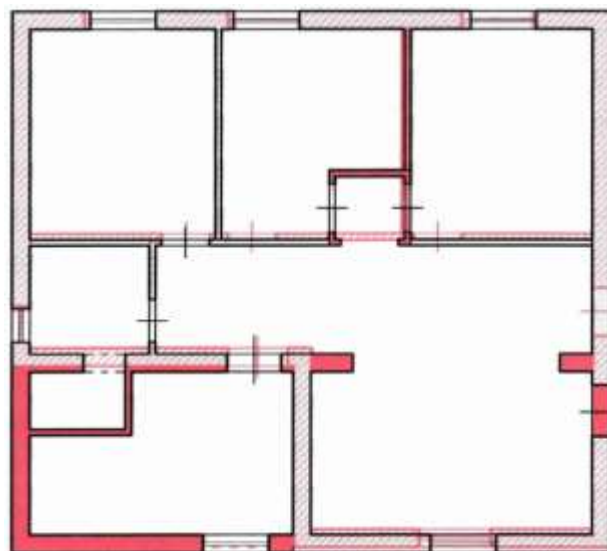
**2\_Restituzione grafica della Planimetria Catastale**



**3\_Sovrapposizione plan. stato di fatto alla Plan. Catastale**



**4\_Differmità stato di fatto con plan. catastale**



Per quanto riguarda la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, sarà necessario presentare, all'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, una variazione catastale tramite la procedura DOCFA, eseguita da un tecnico abilitato. Calcolando il costo da versare al Catasto per i diritti di segreteria, il costo per la relativa voltura e la parcella del tecnico abilitato, si stima un costo finale di € 600,00 per la suddetta regolarizzazione catastale, che sarà detratto dal valore di stima del bene pignorato.

Si precisa che il fabbricato pignorato risulta immobile catastalmente graffato al giardino che lo circonda e che ne costituisce pertinenza, come si può evincere sia dall'estratto di mappa allegato (All. N. 8), sia dalla citata planimetria catastale (All. N. 6).

Il terreno su cui insiste il fabbricato, privo di reddito, presenta una superficie pari a circa Mq 1.200,00 e deriva, come già detto, dalla soppressione delle particelle nn. 387 e 1375 del Fg. 16 del C.T. del Comune di Belmonte Mezzagno, realizzata con variazione geometrica del 17.02.1994 (All. N. 12).



## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Nell'atto di provenienza reperito dal sottoscritto - Atto in Notaio Fernandez (All. N. 1) - non sono state riscontrate questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Seguendo le indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI, è stato riscontrato un buono stato manutentivo per otto degli elementi indicati nell'allegata tabella n. 6 dello stesso manuale, ossia: rivestimento dei pavimenti, rivestimento delle pareti, infissi interni, infissi esterni, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, soffitti e servizi igienico sanitari.

Invece, lo stato di conservazione e manutenzione degli intonaci esterni e delle aree esterne (vialetto di accesso e pavimentazione limitrofa al fabbricato, scale e vialetti di collegamento con le zone a verde di pertinenza) è giudicato mediocre.

Nel complesso, pertanto, l'immobile richiederebbe soltanto l'intervento di opere di manutenzione ordinaria, soprattutto per i prospetti esterni e per gli spazi di pertinenza limitrofi al fabbricato; mentre, per quanto riguarda l'interno, si può affermare che l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione e che le opere di finitura sono state realizzate con buoni materiali e buone tecniche di costruzione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene pignorato non presenta parti comuni condominiali, essendo un'unica unità abitativa.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

In merito alle caratteristiche costruttive prevalenti del bene pignorato, anzitutto, si ritiene opportuno allegare la relazione tecnica a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. N. 11), acclusa al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Belmonte Mezzagno in data 18.10.1989.

Dalla suddetta relazione tecnica si evince che il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in C.A. eOMPagnamento in conci di tufo, mentre il tetto con soletta latero-cementizia a falde inclinate, è ricoperto con tegole in laterizio.

Non vi sono indicazioni sulle fondazioni.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto in fase di sopralluogo, si può affermare che:

- il vialetto di accesso al fabbricato e la pavimentazione delle zone esterne sono realizzati con un battuto di cemento, in alcuni punti fessurato e vetusto;

- la tramezzatura interna è rifinita con intonaco per interni ed idropittura, mentre le pareti in muratura esterne sono rifinite con intonaco tipo "Livigni" che, in alcune zone, si presenta scrostato ed ammalorato;
- la pavimentazione interna di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle rettangolari di ceramica tipo parquet; nel bagno, invece, è stato utilizzato un rivestimento di piastrelle in monocottura di varie forme, sia per la pavimentazione sia per le pareti;
- gli infissi esterni sono realizzati in metallo, mentre quelli interni in tamburato di legno;
- tutta la parte del fabbricato relativo all'originaria unità abitativa, approvata con la Concessione Edilizia n. 23 del 09.12.1989 (vedasi All. N. 11), presenta un controsoffitto realizzato con travi e tavolato in legno verniciato; mentre, la restante parte, che originariamente era destinata a porticato, è priva di controsoffittatura.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico sotto-traccia, citofonico, TV, di riscaldamento con piastre radianti (non funzionanti per assenza di caldaia) ed, inoltre, si è riscontrata la presenza di un camino a legna costruito nella zona living.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato nel verbale di sopralluogo ed immissione in possesso, redatto dal custode giudiziario avv. Angelo Saglimbene, il bene pignorato si trova nello stato di occupazione del debitore esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se attualmente risulta non abitato, in quanto, come dichiarato dal padre del debitore - che ha consentito l'accesso ai luoghi di causa - il figlio si trova in altra località per motivi di lavoro, mentre la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come già detto, è residente nel Comune di Montieri (GR), insieme ai due figli (All. N. 3).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>12/05/1994</b> al <b>21/03/2014</b>	**** Omissis ****, nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 06/10/1965, ****Omissis****, piena proprietà per 1000/1000. C.F. ****Omissis****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Ruffino	12/05/1994	9962	1497
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	11/06/1994	22841	16594
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/03/2014</b> al <b>27/02/2020</b>	1. **** Omissis ****, nata in Macedonia il 28/12/1979, ****Omissis****, piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.  2. **** Omissis ****, nato a Palermo il 19/04/1979, ****Omissis**** piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianpaolo Fernandez	21/03/2014	402	313
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	24/03/2014	12893	10604
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	21/03/2014	2807			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si specifica che l'atto di provenienza - Atto di compravendita del 21.03.2014 Rep. N. 402/313 rogante Notaio Gianpaolo Fernandez - non era stato depositato e verrà inserito come Allegato N. 1.

Dalle visure catastali storiche (All. N. 7), si rileva che l'immobile pignorato si trova agli atti del catasto dal 30.06.1994, per costituzione in data 10.03.1994, intestato a nome della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno il 05.07.1929, piena proprietà per 1000/1000 sino al 12.05.1994.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 30/04/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 24/03/2014  
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1027  
Importo: € 260.000,00  
A favore di Banca Popolare Sant'Angelo, S.C.P.A.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Interessi: € 15.756,00  
Percentuale interessi: 4,04 %  
Rogante: Notaio Gianpaolo Fernandez  
Data: 21/03/2014  
N° repertorio: 403  
N° raccolta: 314

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 14/01/2020  
Reg. gen. 1448 - Reg. part. 955  
A favore di Banca Popolare Sant'Angelo, S.C.P.A.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura.

Si precisa che sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitare o impedire il godimento del bene:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Si precisa, invece, come meglio specificato nei paragrafi "Regolarità edilizia" e "Dati catastali", che resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile per quanto riguarda:

- la definizione della sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- la rimessione in pristino dei luoghi con le relative opere di demolizione dei manufatti non sanabili;
- la regolarizzazione catastale;
- il rilascio della Dichiarazione di Rispondenza (DiRi) per gli impianti presenti nell'immobile;
- il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In ottemperanza all'incarico conferito, al fine di verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (All. N. 9), nel quale si certifica che l'immobile pignorato identificato catastalmente con la particella n. 2389 del foglio di mappa n. 16, ricade per intero in zona territoriale omogenea E - "Verde Agricolo", con le seguenti prescrizioni:

- Densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- Tipi edilizi case isolate; Distanza minima tra i fabbricati Mt. 15,00;
- Distanza minima dal confine Mt. 7,50;
- Altezza massima assoluta Mt. 8,00;
- Numero massimo piani fuori terra n. 2;
- Costruzioni accessorie non ammesse.

Si specifica, altresì, la sussistenza del vincolo sismico di 2<sup>a</sup> Zona, ai sensi della Legge 02.02.1974 n. 64 e Legge 05.11.1971 n. 1086 e ss.mm.ii., nonché del vincolo idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

In merito alla verifica sulla regolarità edilizia ed urbanistica del cespite pignorato, in base alle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno, si può affermare quanto di seguito esposto.

Il fabbricato de quo è stato realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 23 del 09.12.1989 - Prot. N. 7882 del 22.09.1989 (All. N. 10), rilasciata alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Belmonte Mezzagno il 05.07.1929, in base allo strumento urbanistico tutt'ora vigente, ossia il Programma di Fabbricazione approvato in data 13.12.1977.

Da quanto si evince nei grafici del progetto approvato e nella relazione tecnica, presentati in data 18.09.1989 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. N. 11), il suddetto fabbricato insisteva sulla Part. 387 del Foglio di mappa 16 che, congiuntamente alla confinante Part. 1375, costituiva il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato stesso.

Tuttavia, per la realizzazione della volumetria ammissibile dell'immobile in oggetto, si era fatto ricorso alla cessione di cubatura di altri terreni di proprietà della suddetta sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed, in particolare, dei terreni identificati catastalmente con le Partt. 1374, 386, 388, 389, 713 e 717, tutte ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea E1-Verde agricolo ed aventi il medesimo indice di densità fondiaria, pari a 0,03 mc/mq.

Grazie alla predetta cessione di cubatura, quindi, il Volume realizzabile, al momento del rilascio della Concessione Edilizia, ammontava in totale a Mc 424,89 e, in base alle dimensioni dell'immobile indicato nel progetto per cui si richiedeva il titolo abilitativo, il Comune di Belmonte Mezzagno autorizzava la costruzione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra esteso Mq 90,00, comprensivo di un porticato esteso Mq 30,00, con un Volume da realizzare di Mc 174,00.

Tale fabbricato - come indicato nei grafici di progetto (All. N. 11) - era costituito da:

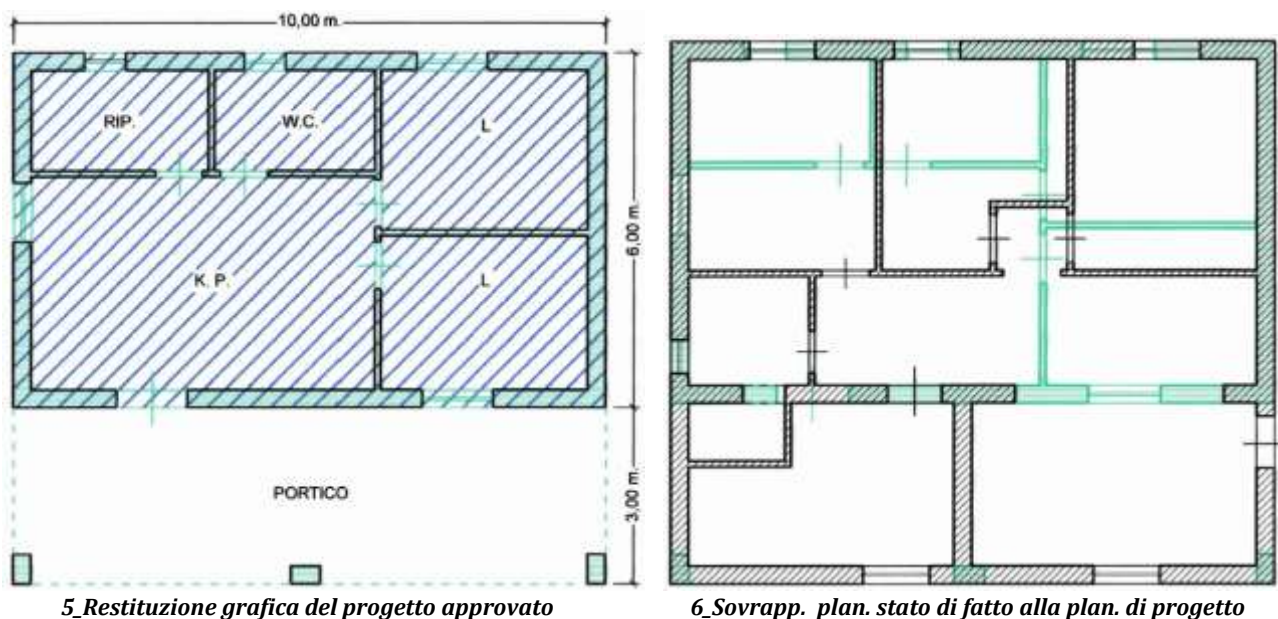
- una parte adibita a civile abitazione, estesa Ml 10,00 x Ml 6,00 (pari a Mq 60,00), comprendente un ambiente destinato a cucina-pranzo, due camere da letto, un W.C. ed un ripostiglio;
- una parte coperta, ma priva di muri perimetrali, destinata a porticato ed estesa Ml 10,00 x Ml 3,00

(pari a Mq 30,00), esposta a Sud-Ovest.

Si specifica che in data 17/02/1994, tramite variazione geometrica catastale (frazionamento), furono soppresse le suddette Partt. 387 e 1375 del Fg. 16 censite al catasto dei terreni (All. N. 12), originando la Part. 2389 del Fg. 16 - attualmente intestata ai debitori esecutati - censita al Catasto dei Fabbricati (All. N. 7).

Si specifica, altresì, che in data 10.03.1994 veniva depositata al C.F. la planimetria dell'immobile oggetto di causa (identificato, appunto, con la Part. 2389) e che tale immobile, però, pur rispettando in pianta le dimensioni autorizzate, presentava metà circa del porticato chiuso con pareti di tompanamento, nonché una distribuzione degli ambienti interni completamente diversa rispetto al progetto approvato in data 09.12.1989.

Il sottoscritto, effettuati gli opportuni rilievi metrici del bene oggetto di pignoramento (vedasi planimetria dello stato di fatto - All. N. 13), ha riscontrato che non esiste rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo ed, in particolare, ha rilevato le difformità e modifiche di seguito elencate che costituiscono, quindi, abusi edilizi.



In particolare, si è rilevato che il porticato della villetta, esposto a Sud/Sud-Ovest, è stato interamente chiuso con pareti in muratura (sulle quali insistono due finestre ed una porta di accesso) per aumentare la superficie utile dell'unità abitativa; infatti, sono stati realizzati due ulteriori vani, destinati a cucina-soggiorno e camera-studio, nonché un'ampia doccia a servizio del W.C. esistente.

Tale intervento costruttivo, pertanto, ha determinato:

- un aumento consistente della cubatura del fabbricato, avendo comportato un'alterazione della superficie del porticato da "accessoria" ad "utile", con conseguente carico urbanistico;
  - una modifica della sagoma dell'immobile, intesa come conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale;
  - un mutamento della destinazione d'uso della superficie accessoria, inizialmente destinata a porticato.
- I suddetti interventi costruttivi, in base alla legislazione vigente, costituiscono "abusi sostanziali", ossia difformità che determinano una sostanziale differenza quali-quantitativa rispetto al progetto autorizzato.

Inoltre, si è riscontrata la presenza di alcuni "abusi minori" (difformità parziale), costituiti da una distribuzione interna del fabbricato completamente modificata rispetto al progetto originario: i tramezzi ed i vani destinati alle camere da letto, alla cucina ed ai servizi, sono ubicati in posizione diversa, presentando dimensioni diverse e modificando, di conseguenza, anche la configurazione dei prospetti esterni.

Invero, poichè:

A) lo strumento urbanistico, approvato nel 1977, risulta tutt'ora vigente;

B) la citata Concessione Edilizia autorizzava la realizzazione di un fabbricato avente una Superficie totale pari a Mq 90,00 ed un Volume pari a Mc 174,00, ammettendo, comunque, la possibilità di realizzare una cubatura massima di Mc 424,89;

C) il volume successivamente realizzato con la chiusura dell'intero porticato è pari a Mc 87,00, che sommato al Volume del fabbricato precedentemente autorizzato (Mc 174,00), determina un Volume totale di Mc 261,00;

D) tale Volume (Mc 261,00) risulta inferiore a quello massimo realizzabile (Mc 424,89);

per tutto quanto detto, si riscontano i presupposti della "doppia conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e, pertanto, si ritiene possibile ricorrere alla sanatoria c.d. ordinaria per la regolarizzazione amministrativa delle opere abusive riscontrate.

In base al comma 2 del citato Art. 36 del D.P.R. 380/01, "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia" e "nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".

Applicando, pertanto, i coefficienti per la determinazione degli oneri concessori - forniti dall'U.T.C. del Comune di Belmonte Mezzagno - all'intera superficie del fabbricato (Mq 90,00) e raddoppiando il risultato ottenuto, otteniamo il seguente valore:

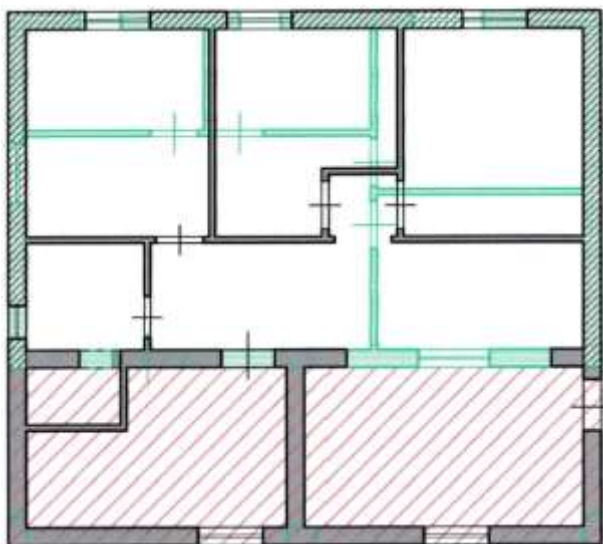
A - Contributo afferente al costo di costruzione = € 1.351,57

B - Oneri di urbanizzazione = € 315,00

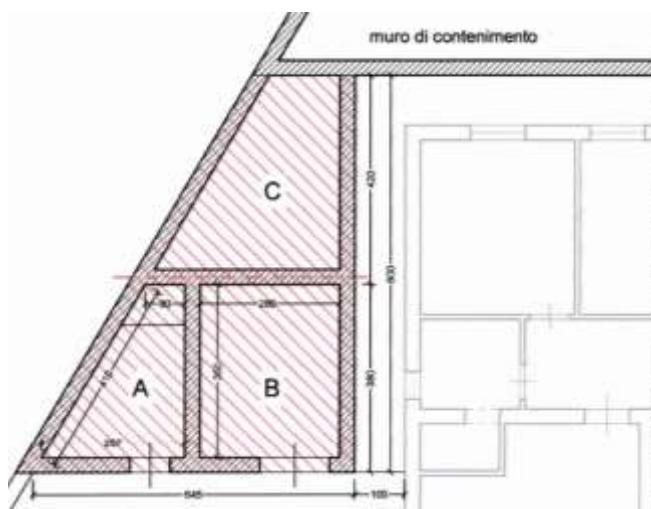
Totale A + B (arrotondando per difetto) = € 1.665,00 x 2 = € 3.330,00.

Alla suddetta cifra, quale sanzione amministrativa, bisogna sommare le spese amministrative (diritti di segreteria, marche da bollo, trascrizione, etc.), forfettariamente determinate in € 700,00 ed € 1.500,00, quale onorario del professionista che si occuperà della presentazione della pratica di sanatoria.

Il tutto ammonta ad € 5.500,00, che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.



**7\_Opere abusive da sanare**



**8\_Manufatti abusivi da demolire**

Sui luoghi oggetto di causa, inoltre, il sottoscritto ha rilevato la presenza di alcuni manufatti, di seguito elencati, privi di qualunque tipo di autorizzazione e risultanti in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico, secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All. N. 9):

- distanza minima tra i fabbricati MI 15,00;
- distanza minima dal confine MI 7,50;
- costruzioni accessorie non ammesse.

Tali costruzioni, altresì, violano la disciplina generale prevista dall'Art. 873 c.c. che fissa in metri tre la distanza tra costruzioni su fondi finitimi.

In particolare sono stati realizzati:

A) Un manufatto, di forma trapezoidale, esteso in totale circa Mq 36,00 (All. N. 13), edificato nell'area compresa tra il prospetto Ovest dell'immobile de quo ed il confine del lotto ubicato a Nord-Ovest.

Tale manufatto è costituito da due corpi di fabbrica: il primo, esteso circa Mq 22,20 ed alto circa Ml 2,40, è realizzato in muratura portante, con tetto in lamiera ricoperto da tegole in laterizio ed è composto da due vani destinati, rispettivamente, a deposito per la legna e deposito per gli attrezzi (foto nn. 4-7 All. N. 15).

Il secondo corpo di fabbrica (foto n. 23 - All. N. 15), utilizzato come vasca di accumulo idrico, presenta una superficie di circa Mq 13,80 ed è realizzato con una struttura in cemento armato alta circa Ml 4,20 ed una copertura latero-cementizia.

B) Un'ampia terrazza esterna, prospiciente il prospetto Sud-Est dell'immobile pignorato ed estesa circa Mq 55,00 (Ml 7,20 x 7,60), è stata realizzata in battuto di cemento al grezzo e coperta con una tettoia in metallo e tavolato in legno (foto nn. 14/19 - All. N. 15).



Ai fini della possibile richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, si è potuto determinare che la data di edificazione del corpo di fabbrica destinato a magazzino, è certamente posteriore al 31.03.2003, limite temporale massimo consentito per beneficiare del condono ai sensi della L. 326/2003, in quanto, come risulta da un'immagine aerea acquisita in data 01.05.2015 dal software Google Earth, tale fabbricato non era stato ancora edificato (immagine n. 7 - All. N. 14); pertanto, il manufatto risulta non sanabile e dovrà essere demolito.

Si considera la rimessione in pristino dello stato dei luoghi e quindi la demolizione non solo del sopradetto magazzino ma anche del corpo di fabbrica utilizzato come cisterna idrica, in quanto:

- 1) non si è potuto determinare la data di costruzione del manufatto;
- 2) l'area su cui sorge è sottoposta a vincolo sismico ed idrogeologico;
- 3) lo stesso manufatto è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato ma, essendo privo del collaudo statico e del certificato di idoneità sismica, risulta così soggetto alla produzione di una "certificazione di idoneità statica e sismica" al Genio Civile, con la conseguente incertezza del positivo esito, condizione indispensabile per ottenere il rilascio del titolo abilitativo;
- 4) l'eventuale ottenimento del condono edilizio straordinario, "non esplicando i suoi effetti sul piano dei rapporti pubblicitici tra P.A. e privato costruttore, non ha incidenza nei rapporti tra privati, i quali hanno ugualmente facoltà di chiedere la tutela ripristinatoria apprestata dall'art. 872 c.c. per le violazioni delle distanze previste dal codice civile e dalle norme regolamentari integratrici" (II Sez. Corte di Cassazione - Sentenza n. 18244/2016).

Pertanto, computati gli oneri per la demolizione v.p.p. dei suddetti corpi di fabbrica (pari ad €



2.300,00) e per il trasporto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche (pari ad € 1.500,00), si ottiene un costo complessivo che ammonta ad € 3.800,00.

Per quanto attiene alla tettoia abusiva, non rientrando il manufatto nell'ambito dell'applicazione della sanatoria c.d. ordinaria e non potendosi determinare l'esatta epoca di costruzione per usufruire del condono edilizio, anche per la stessa si sono calcolati i costi della demolizione che ammontano forfettariamente ad € 1.000,00.

Quindi, ricapitolando, il costo totale che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, per gli interventi di regolarizzazione edilizia, ammonta ad € 10.300,00.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Pertanto, non potendo, in sede di perizia, ipotizzare il costo dell'eventuale adeguamento di un impianto, si ritiene almeno opportuno quantificare il costo per il rilascio, da parte di un tecnico abilitato, di una Dichiarazione di Rispondenza (DiRi) per gli impianti presenti nell'immobile, secondo una media dei prezzi di mercato di seguito elencata, che si decurterà dal valore di stima dell'immobile: impianto elettrico € 500,00, impianto di riscaldamento € 300,00, canna fumaria € 600,00, impianto antenna TV € 200,00, impianto gas € 300,00; a questa cifra aggiungiamo anche il costo per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE), pari ad € 100,00 per un **totale, quindi, di € 2.000,00.**

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento della stessa, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per le caratteristiche e peculiarità del bene pignorato, come meglio descritto in seguito, si è ritenuto procedere alla costituzione di un unico lotto per la vendita, al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

Villetta unifamiliare composta da una elevazione fuori terra, adibita a civile abitazione e sita nella zona extra-urbana del Comune di Belmonte Mezzagno alla contrada Casale. L'immobile, la cui epoca di costruzione risale agli inizi degli anni '90, sorge su un appezzamento di terreno esteso circa Mq. 1.200,00, avente forma di quadrilatero irregolare in notevole pendio lungo la direzione Nord-Sud, al quale si accede dalla Strada Provinciale 12r. La suddetta "S.P. 12r" risulta priva di parcheggi e di servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno (PA) al Fg. 16 Part. 2389, Categoria A7 ed è graffato al terreno di pertinenza.

Per la stima del bene è stato utilizzato il metodo per comparazione diretta, che, mediante il confronto con il rapporto qualità-prezzo di altri immobili di riferimento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, quantificando un valore unitario medio, che verrà successivamente incrementato o diminuito per adeguare il valore suddetto alle reali condizioni dell'immobile in esame. Si è pertanto scelto preliminarmente un valore unitario medio, pari ad €/Mq 400,00, relativo ad immobili di riferimento, omogenei per tipologia, compresi nella stessa zona urbana e nella stessa microzona catastale, analizzando i valori risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) forniti dall'Agenzia delle Entrate (All. N. 17), che vanno da un Min di € 325,00 ad un Max di € 480,00. Per determinare, invece, le eventuali aggiunte o detrazioni da apportare al suddetto valore, si sono considerati i seguenti parametri di riferimento, di natura estrinseca ed intrinseca al cespite de quo, riferiti ad un complesso di caratteristiche di vario tipo.

**1. PARAMETRO ZONALE**, comprendente le seguenti caratteristiche di localizzazione e di posizione:

- l'ubicazione dell'immobile in esame (ubicato in fascia extraurbana/zone rurali) rispetto al centro urbano di riferimento;
- l'assenza di fruizione delle reti di servizi di trasporto pubblico;
- l'assenza di attrezzature collettive, di scuole e di esercizi commerciali ad una distanza pedonale;
- la relativa distanza rispetto ad un asse urbano di primaria importanza;
- l'esposizione dell'immobile e la sua luminosità, la prospicienza e la quota rispetto al piano stradale;
- la relativa vicinanza rispetto ad un asse viario di collegamento.

L'insieme dei suddetti fattori ha determinato, nel suo complesso, l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 10%, indicato con  $K_z = 0,90$ .

**2. PARAMETRI COSTRUTTIVI**, comprendenti le caratteristiche tipologiche, suddivisi come di seguito elencato:

- Strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, nonché la mancanza di infiltrazioni di acqua all'interno dell'immobile, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al 20%, indicato con  $K_{c1} = 1,20$ ;
- di Finitura: il discreto stato delle finiture esterne e l'ottimo stato delle finiture interne, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al 10%, indicato con  $K_{c2} = 1,10$ ;
- Impiantistico: il buono stato dell'impiantistica idrica ed elettrica, la presenza di riscaldamento con elementi radianti, tenendo anche conto della mancanza delle idonee certificazioni, hanno determinato l'applicazione di un coefficiente invariante pari a  $K_{c3} = 1,00$ ;
- Funzionale: la libera fruizione degli spazi interni e la libera articolazione dei percorsi interni, ha determinato l'applicazione di un coefficiente incrementale pari al 10%, indicato con  $K_{c4} = 1,10$ .

L'insieme dei predetti coefficienti relativi alle caratteristiche tipologiche, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:  $K_c = (K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} \times K_{c4}) = (1,20 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10) = 1,45$ .

### 3. PARAMETRO URBANISTICO, che include:

- le modifiche alla planimetria catastale;
- la sussistenza degli abusi edilizi da regolarizzare in sanatoria e tramite la rimessione in pristino dello stato dei luoghi;
- l'assenza - ad oggi - della dichiarazione di abitabilità ed agibilità sull'intero fabbricato.

Tali fattori hanno determinato l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 20%, indicato con  $K_u = 0,80$ .

### 4. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE:

- la scarsa possibilità di effettuare modifiche nella distribuzione degli attuali vani interni e la scarsa possibilità di realizzare accessi differenziati, determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 5%, indicato con  $K_t = 0,95$ .

### 5. PARAMETRO DELLA REDDITIVITA' comprende:

- l'assenza di servitù ed altri oneri gravanti sul cespite pignorato (eccetto l'obbligo di regolarizzazione urbanistica);
- l'assenza di contratti di locazione;
- la giusta dimensione dell'immobile, al fine della vendita o dell'affitto, in rapporto alla propria tipologia ed al confronto con edifici simili presenti nella zona.

I suddetti fattori hanno determinato un coefficiente incrementale pari al 25%, indicato con  $K_r = 1,25$ .

L'insieme di tutti i coefficienti sopra considerati, dunque, determina un coefficiente totale di comparazione pari a:  $K_{tot} = (K_z \times K_c \times K_u \times K_t \times K_r) = (0,90 \times 1,45 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,25) = 1,24$  pari, quindi, ad un incremento di valore del 24%.

Applicando, pertanto, il coefficiente qualitativo totale al "Valore unitario medio" precedentemente assunto si ottiene, arrotondando, il "Valore unitario stimato":  $V_{us} = K_{tot} \times V_{um}$  ossia  $(1,24 \times € 400,00) = € /mq 496,00$ .

Moltiplicando il "Valore unitario stimato" per la superficie commerciale, si ottiene il "**Valore di mercato stimato**" dell'immobile oggetto della procedura:  $V_{ms} = (V_{us} \times S_c)$  ossia  $(€ 496,00 \times mq 121,00) = € 60.000,00$  (arrotondando per difetto).

Dal valore sopra determinato si devono detrarre i costi precedentemente quantificati:

- € 600,00 per la regolarizzazione catastale;
- € 4.800,00 per la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, relativamente alle opere non sanabili;
- € 5.500,00 per le spese di sanatoria;
- € 2.000,00 per il rilascio della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti e APE;

che ammontano ad un totale di € 12.900,00.

Sottraendo, pertanto, dal sopra quantificato valore di mercato, pari ad € 60.000,00, le suddette spese da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile pignorato, pari ad € 12.900,00, otteniamo la cifra di € 47.100,00.

Quest'ultimo valore, infine, viene ulteriormente ridotto del 15%, in ragione delle limitazioni esistenti tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione e soprattutto la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata, ottenendo così il:

**PREZZO A BASE D'ASTA** pari ad **€ 40.000,00**, (arrotondando per difetto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Belmonte Mezzagno (PA) - C.da Casale, S.P. 12r n. 17	121,00 mq	496,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 60.000,00</b>

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione catastale	600,00	€
Spese per il rilascio della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti	2000,00	€
Spese per la rimessione in pristino dello stato dei luoghi	4800,00	€
Spese per la sanatoria	5500,00	€
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata	15,00	%

**Valore finale di stima: € 40.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Termini Imerese, li 16/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mallei Fabio

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - All. N. 1\_Atto Notaio Fernandez
- ✓ Altri allegati - All. N. 2\_Atto Notaio Ruffino
- ✓ Altri allegati - All. N. 3\_Certificati Anagrafe cumulativi eseguiti
- ✓ Altri allegati - All. N. 4\_Ispezioni ipotecarie eseguiti
- ✓ Altri allegati - All. N. 5\_Note di trascrizione-iscrizione eseguiti
- ✓ Altri allegati - All. N. 6\_Planimetria catastale Part. 2389 Fg. 16
- ✓ Altri allegati - All. N. 7\_Visura storica Part. 2389 Fg. 16
- ✓ Altri allegati - All. N. 8\_Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - All. N. 9\_Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. N. 10\_Concessione Edilizia
- ✓ Altri allegati - All. N. 11\_Progetto e relazione tecnica
- ✓ Altri allegati - All. N. 12\_Visure storiche Partt. soppresse
- ✓ Altri allegati - All. N. 13\_Planimetrie varie
- ✓ Altri allegati - All. N. 14\_Immagini satellitari + Ortofoto
- ✓ Altri allegati - All. N. 15\_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. N. 16\_Banca dati quotazioni immobiliari OMI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - C.da Casale, S.P. 12r n. 17  
Villetta unifamiliare composta da una elevazione fuori terra, adibita a civile abitazione e sita nella zona extra-urbana del Comune di Belmonte Mezzagno alla contrada Casale. L'immobile, la cui epoca di costruzione risale agli inizi degli anni '90, sorge su un appezzamento di terreno esteso circa Mq. 1.200,00, avente forma di quadrilatero irregolare in notevole pendio lungo la direzione Nord-Sud, al quale si accede dalla Strada Provinciale 12r. La suddetta "S.P. 12r" risulta priva di parcheggi e di servizi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile oggetto di pignoramento è identificato catastalmente con la Particella n. 2389 del Foglio Foglio di mappa n. 16 C.F. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2389, Categoria A7, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In ottemperanza all'incarico conferito, al fine di verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (All. N. 9), nel quale si certifica che l'immobile pignorato identificato catastalmente con la particella n. 2389 del foglio di mappa n. 16, ricade per intero in zona territoriale omogenea E - "Verde Agricolo", con le seguenti prescrizioni: - Densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - Tipi edilizi case isolate; Distanza minima tra i fabbricati Mt. 15,00; - Distanza minima dal confine Mt. 7,50; - Altezza massima assoluta Mt. 8,00; - Numero massimo piani fuori terra n. 2; - Costruzioni accessorie non ammesse. Si specifica, altresì, la sussistenza del vincolo sismico di 2<sup>a</sup> Zona, ai sensi della Legge 02.02.1974 n. 64 e Legge 05.11.1971 n. 1086 e ss.mm.ii., nonché del vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 40.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Belmonte Mezzagno (PA) - C.da Casale, S.P. 12r n. 17		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2389, Categoria A7, Graffato si	<b>Superficie</b>	121,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Seguendo le indicazioni contenute nel manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI, è stato riscontrato un buono stato manutentivo per otto degli elementi indicati nell'allegata tabella n. 6 dello stesso manuale, ossia: rivestimento dei pavimenti, rivestimento delle pareti, infissi interni, infissi esterni, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, soffitti e servizi igienico sanitari. Invece, lo stato di conservazione e manutenzione degli intonaci esterni e delle aree esterne (vialetto di accesso e pavimentazione limitrofa al fabbricato, scale e vialetti di collegamento con le zone a verde di pertinenza) è giudicato mediocre. Nel complesso, pertanto, l'immobile richiederebbe soltanto l'intervento di opere di manutenzione ordinaria, soprattutto per i prospetti esterni e per gli spazi di pertinenza limitrofi al fabbricato; mentre, per quanto riguarda l'interno, si può affermare che l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione e che le opere di finitura sono state realizzate con buoni materiali e buone tecniche di costruzione.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta unifamiliare composta da una elevazione fuori terra, adibita a civile abitazione e sita nella zona extra-urbana del Comune di Belmonte Mezzagno alla contrada Casale. L'immobile, la cui epoca di costruzione risale agli inizi degli anni '90, sorge su un appezzamento di terreno esteso circa Mq. 1.200,00, avente forma di quadrilatero irregolare in notevole pendio lungo la direzione Nord-Sud, al quale si accede dalla Strada Provinciale 12r. La suddetta "S.P. 12r" risulta priva di parcheggi e di servizi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile oggetto di pignoramento è identificato catastalmente con la Particella n. 2389 del Foglio Foglio di mappa n. 16 C.F. del Comune di Belmonte Mezzagno (PA).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come indicato nel verbale di sopralluogo ed immissione in possesso, redatto dal custode giudiziario avv. **** Omissis ****, il bene pignorato si trova nello stato di occupazione del debitore esecutato sig. **** Omissis ****, anche se attualmente risulta non abitato, in quanto, come dichiarato dal padre del debitore - che ha consentito l'accesso ai luoghi di causa - il figlio si trova in altra località per motivi di lavoro, mentre la sig.ra **** Omissis ****, come già detto, è residente nel Comune di Montieri (GR), insieme ai due figli (All. N. 3).		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 24/03/2014  
Reg. gen. 12894 - Reg. part. 1027  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Interessi: € 15.756,00  
Percentuale interessi: 4,04 %  
Rogante: Notaio Gianpaolo Fernandez  
Data: 21/03/2014  
N° repertorio: 403  
N° raccolta: 314

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 14/01/2020  
Reg. gen. 1448 - Reg. part. 955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura