

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 72/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS - OMISSIS

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO 1:

- Piena Proprietà di immobile ad uso abitazione, sito nel Comune di Valledolmo, Via Lazio n° 24, piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in catasto fabbricati al Fg.12 p.lla 175.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 72/2022

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO 1

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro

OMISSIS - OMISSIS

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA

- Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
E DESCRIZIONE MATERIALE
- Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
- Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO
- Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO
- Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
- Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE
- Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO
- Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO
- Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
- Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
- Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA
- Conclusioni

- ELENCO ALLEGATI



PREMESSA

Con decreto del 16/09/2022, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava C.T.U., il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, nell'Esecuzione Immobiliare promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetti di pignoramento notificato in data **11/05/2022** e trascritto a Palermo ai nn. 10172/8050 in data **09/06/2022**.

Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS** e **OMISSIS**, colpisce tra gli altri, il seguente cespite:

- 1) *Piena Proprietà di casa in Valledolmo (PA), Via Lazio n° 24, composta di due vani a piano terra, un vano a piano primo, un vano a secondo piano e un vano sottotetto a terzo piano, con accessori; censita al N.C.E.U. del Comune di Valledolmo al foglio 12, p.lla 175 (Cat A/4 vani 5);*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato **OMISSIS** in forza di Atto di Acquisto del 04/04/1967.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano difformità.

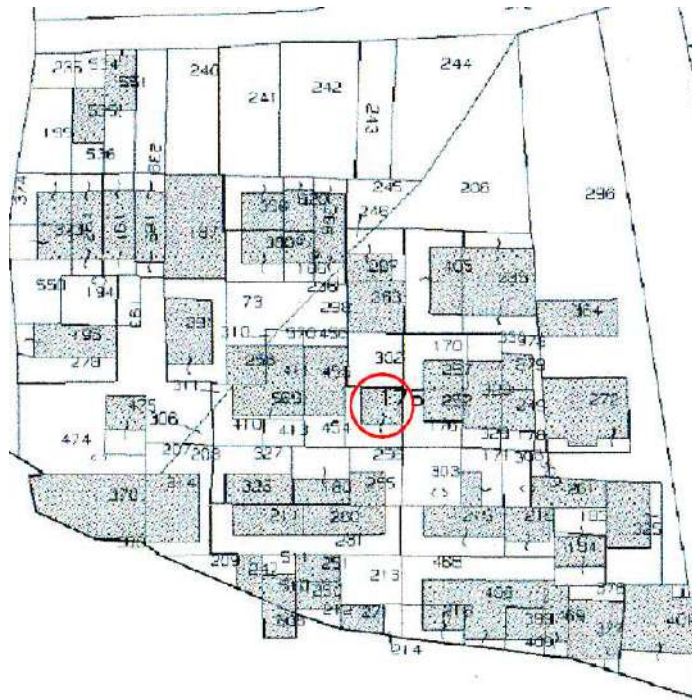
Si segnala tuttavia che in base alla descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento, il piano terzo sottotetto non risulterebbe annotato in visura catastale che ne definisce l'ubicazione ai soli piano terra, primo e secondo, sebbene in planimetria catastale risulti rappresentato il piano terzo nella consistenza di terrazzo. Ritenendo la predetta difformità (descrittiva) influente sull'accertamento di individuazione del bene e poiché di fatto nell'immobile insiste un terzo piano sottotetto (come meglio descritto nei capitoli a seguire) si procede con la valutazione del bene nello stato in cui esso si trova.

Al fine dell'esatta individuazione dello stesso si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare



reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (Fig.1).

Dalla sovrapposizione effettuata (Fig.2) risulta accertata individuazione del bene oggetto di pignoramento. Si segnala tuttavia che nell'estratto di mappa, evidentemente non aggiornato, non risultano stralciate le pubbliche vie e il fabbricato in oggetto risulta disallineato rispetto alla reale ubicazione. Sembrerebbe addirittura dotato di corte di pertinenza che nello stato reale non sussiste, poiché la costruzione si attesta su strade pubbliche e risulta confinante ad altri immobili.



*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale
Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento*



*Fig.2 Immagine acquisita da Google Earth
Sovrapposizione dell'immagine con stralcio di mappa catastale*

Si accerta inoltre che il predetto bene non risulta interessato da procedure di

espropriazione per pubblica utilità.

In riferimento al confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, a seguito di rilievo e restituzione grafica, si è proceduto alla sovrapposizione degli elaborati; in base alla sovrapposizione risultano accertate difformità sostanziali la cui descrizione dettagliata si rinvia in risposta al Quesito n. 3 riguardante l'identificazione catastale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda il bene in oggetto, data l'esigua quadratura, si esclude di procedere alla formazione di più lotti; si procede quindi con lotto unico come di seguito denominato:

- **LOTTO 1: Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Valledolmo, Via Lazio n° 24, Piano terra, primo, secondo e terzo, annotato in catasto al Fg. 12 p.lla 175.**
- **Confini:**
 - A sud con Via Lazio;
 - A est con Via S. Vincenzo;
 - A nord con terreno edificabile anch'esso oggetto di pignoramento (LOTTO 2), censito in catasto al Fg. 12 p.lla 302;
 - A ovest, con immobile di proprietà aliena censita al Fg.12 p.lla 455.



Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto risulta composto da un'unità immobiliare destinata ad abitazione, di tipo indipendente, a quattro elevazioni fuori terra, ubicata ad angolo tra Via Lazio e via S. Vincenzo del Comune di Valledolmo, in contesto urbano ricadente in zona periferica (Fig.3).



*Fig.3 - Immagine acquisita da Google Earth
Individuazione dell'immobile*

Trattasi di costruzione tipologicamente riconducibile a casa di cortina con caratteristiche architettoniche ordinarie, costituita da uno / due vani per piano collegati da scala interna e con accesso indipendente ai vani di piano terra.

L'immobile, contiguo ad altro fabbricato di caratteristiche simili, consiste in quattro elevazioni fuori terra con copertura a falda unica rivestita con tegole tipo canadesi.

Risulta accessibile dal civico n° 24 di Via Lazio (Foto 1,2) ed ubicato ad angolo con Via S. Vincenzo (Foto 3); risulta inoltre confinante con area edificabile, anch'essa oggetto di pignoramento denominata "Lotto 2" ubicata lungo Via Umbria (Foto 4).

L'accesso all'unità immobiliare è consentito sia tramite un portoncino d'ingresso nel quale risulta ubicata la scala interna che collega i vari piani che tramite un serramento con persiana direttamente collegato a un ambiente di soggiorno (Foto 5).





Foto 1 – Via Lazio



Foto 2 – Via Lazio



*Foto 3 – Angolo tra Via Lazio e Via S. Vincenzo
Indicazione del portoncino d'ingresso*





Foto 4 – Via Umbria – Indicazione dell’area edificabile “LOTTO 2”



*Foto 5 – Prospetto principale su Via Lazio
Indicazione dell’accesso all’ambiente soggiorno*

Come rappresentato nelle planimetrie di rilievo, l’immobile risulta costituito al piano terra (Fig.4) da un ambiente destinato a soggiorno (Foto 6, 7), con accesso diretto da Via Lazio;



l'ambiente risulta direttamente collegato a una cucina dotata di finestra (Foto 8,9) prospiciente Via Lazio e di un servizio igienico con finestra prospiciente Via S. Vincenzo (Foto 10).

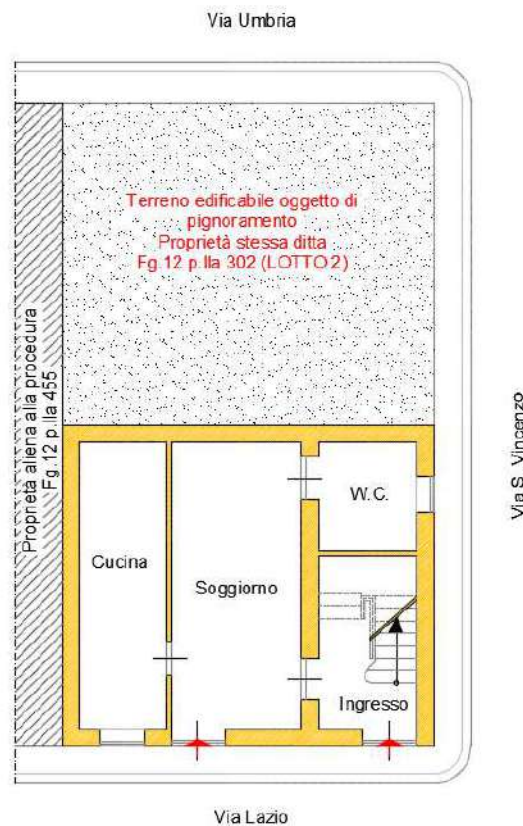


Fig.4 – Planimetria di rilievo piano terra



Foto 6 – Soggiorno



Foto 7 - Soggiorno

In riferimento al predetto piano terra si rileva la presenza di pavimentazione in segati di marmo; l'ambiente cucina risulta piastrellato con ceramiche di ordinaria fattura per un'altezza pari a m 1,60 così come piastrellate risultano le pareti del servizio igienico dotato di sanitari standard e vasca da bagno (Foto 10).



Foto 8 – Cucina



Foto 9 – Cucina



Foto 10 – Servizio igienico piano terra

Le pareti interne risultano intonacate a gesso e caratterizzate dalla presenza di una fascia lambris rifinita a stucco di color giallo tufo.

Nell'ingresso principale dell'abitazione, comunicante con l'ambiente di soggiorno appena descritto (Foto 11), risulta ubicata un elegante scala in marmo a doppia rampa con ringhiera in ferro che consente l'accesso ai piani superiori (Foto 12,13,14).





Foto 11 – Ingresso



Foto 12 – Scala interna



Foto 13 – Scala interna

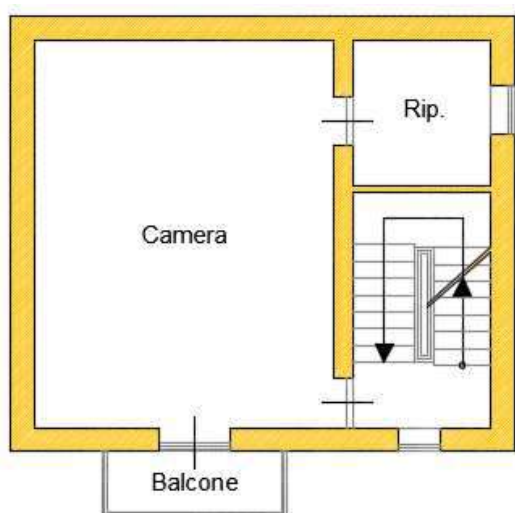


Foto 14 – Scala interna

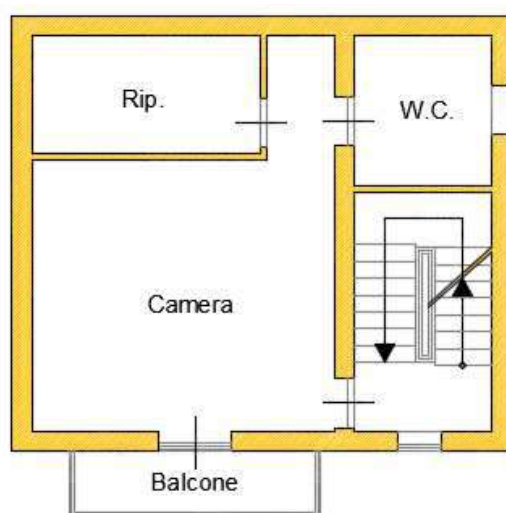
Come da planimetrie di rilievo (Fig.5) i due successivi piani superiori sono destinati alle camere da letto entrambe dotate di balconi prospicienti Via Lazio.

A differenza del piano primo che risulta essere un unico grande ambiente (Foto 15) dotato di ripostiglio, in verità occupato da un lettino con armadietto (Foto 16), la camera di piano secondo (Foto 17,18) risulta dotata oltreché di ripostiglio (Foto 19) anche di un servizio igienico dotato di finestra e corredato di sanitari standard e piatto doccia (Foto 20).





PLANIMETRIA PIANO 1°



PLANIMETRIA PIANO 2°

Fig.5 – Planimetrie di rilievo piano primo e secondo



Foto 15 – Camera piano 1°



Foto 16 – Ripostiglio piano 1°

A differenza del piano terra, il piano primo risulta pavimentato con piastrelle di ceramica di colore beige e disegno tipici degli anni '80, mentre le piastrelle di piano secondo risultano di colore grigio chiaro simil granito.

Le pareti interne di entrambi i piani risultano rifinite con intonaco e gesso dolce di colore bianco.

Il servizio igienico di piano secondo risulta piastrellato con ceramica grigio chiaro per un'altezza pari a m 2,00.





Foto 17 – Camera piano 2°



Foto 18 – Camera piano 2°



Foto 19 – Ripostiglio piano 2°



Foto 20 – Servizio igienico piano 2°



Il piano terzo ed ultimo, come da planimetria di rilievo (Fig.6), risulta destinato ad ambiente di soggiorno e dotato di angolo cottura (Foto 21,22,23).

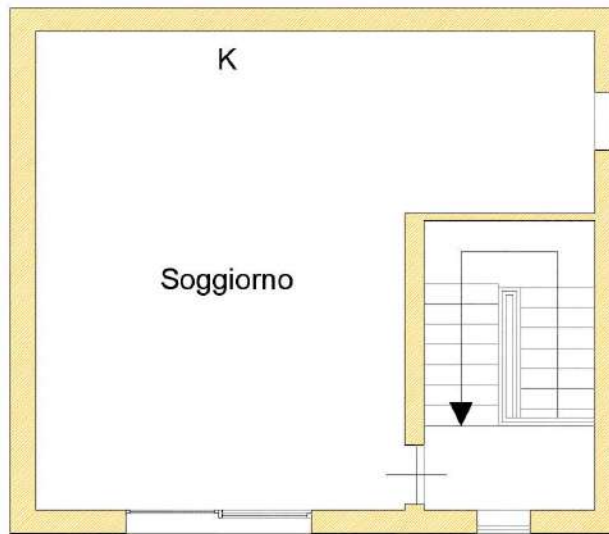


Fig.6 – Planimetria di rilievo piano terzo



Foto 21 – Soggiorno piano 3°



Foto 22 – Soggiorno piano 3°

Rispetto ai piani sottostanti, trattandosi di piano terzo ed ultimo, l'ambiente presenta soffitto inclinato e risulta dotato di ampia finestra di tipo scorrevole prospiciente Via Lazio oltreché infisso finestra prospiciente Via S. Vincenzo ed allineato con le finestre dei piani sottostanti.

La pavimentazione, a conferma del fatto che il predetto ambiente avesse originariamente destinazione a terrazzo scoperto, è in marmette di cemento.

Lo stato di finitura delle pareti interne consiste in intonaco traversato lasciato al grezzo.

Tuttavia nella porzione destinata ad accogliere l'angolo cottura, dotato anche di forno a legna, è presente una piastrellatura in ceramica bianca.

Al grezzo, analogamente alle pareti, risulta essere il soffitto.





Foto 23 – Soggiorno piano 3°

La struttura della costruzione è in muratura portante realizzata con conci di tufo mentre gli orizzontamenti, ivi compreso il solaio di copertura, sono in latero-cemento.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco tipo Li Vigni.

Tutti i serramenti esterni, ad eccezione del portoncino d'ingresso (in legno e di moderna fattura) e della finestra scorrevole di piano terzo (alluminio) sono in legno e dotati di persiane anch'esse in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo industriale.

L'immobile, risulta allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Non risulta provvisto di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico, risalente agli anni '80, non risulta a norma delle disposizioni vigenti.

Lo stato di conservazione strutturale è BUONO.

LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Secondo le indicazioni contenute nel Manuale delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) la valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare deve tenere conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. E' da considerarsi:

- ottimo: nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
- normale: quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi



suddetti;

- scadente: quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.

In riferimento all'immobile oggetto di perizia:

- stato dei pavimenti: buono
- stato dei soffitti: buono
- stato di rivestimento pareti: buono sia all'interno che all'esterno
- stato degli infissi interni: buono
- stato degli infissi esterni: buono
- impianto servizio igienico: buono
- elettrico: non a norma
- impianto idrico: a norma
- impianto riscaldamento/raffreddamento : caldaia e piastre radianti/assente
- impianto di allarme anti-intrusione: assente.

Accertati almeno sette elementi in buone condizioni, si ritiene lo stato manutentivo complessivo: NORMALE.

Per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali, computate a seguito di rilievo e restituzione grafica, si riportano i seguenti dati metrici (Fig.6):

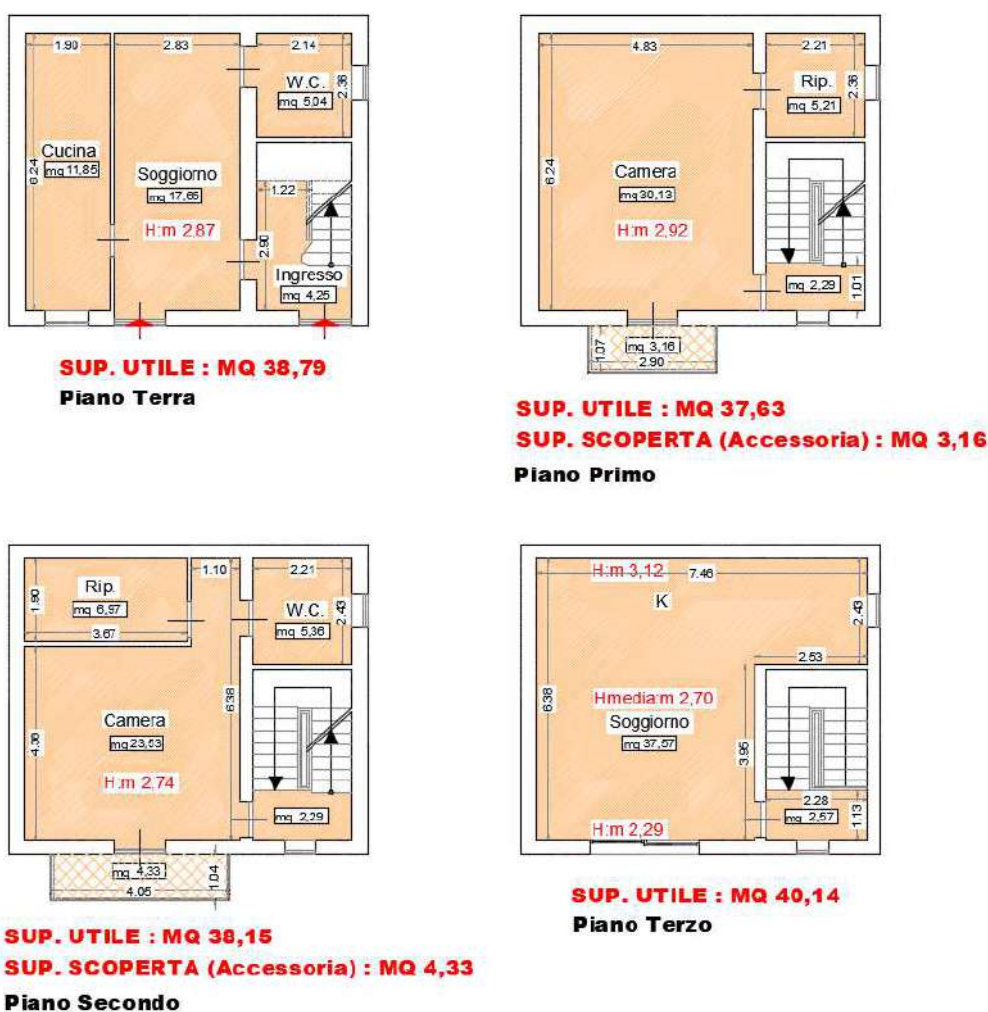


Fig.7 – Planimetrie quotate

DATI METRICI

- Altezza utile piano terra : m 2,87
- Altezza utile piano primo : m 2,92
- Altezza utile piano secondo : m 2,74
- Altezza media utile piano terzo : m 2,70
- Superficie utile calpestabile piano terra : mq 38,79
- Superficie utile calpestabile piano primo : mq 37,63
- Superficie utile calpestabile piano secondo : mq 38,15
- Superficie utile calpestabile piano terzo : mq 40,14
- Superficie non residenziale piano primo (balcone) : mq 3,16
- Superficie non residenziale piano secondo (balcone) : mq 4,33
- **Superficie utile calpestabile complessiva: mq 154,71**
- **Superficie non residenziale complessiva: mq 7,49**

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento quali terrazze, balconi, patii e giardini o di servizio quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.; qualora le pertinenze di ornamento siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computate nella misura del 30% mentre le pertinenze di servizio vanno computate pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.



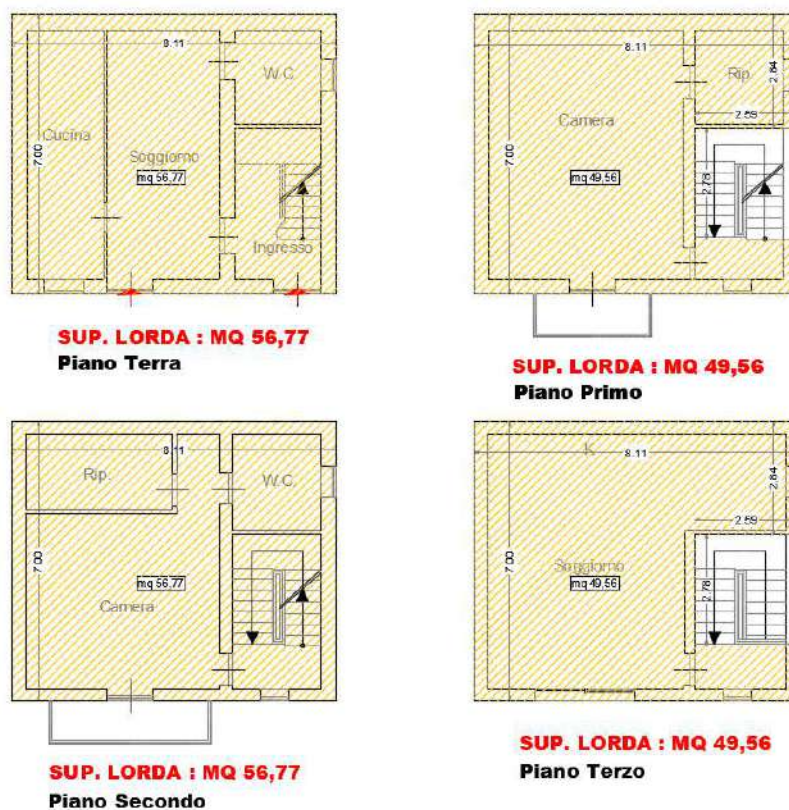


Fig.8 – Planimetrie quotate

Sulla base delle indicazioni sopracitate, la superficie commerciale dell'immobile, computata con l'ausilio dell'elaborato grafico di rilievo (*Fig.8*), risulta pari a:

- Superficie al lordo dei muri piano terra: mq 56,77
- Superficie al lordo dei muri piano primo: mq 49,56
- Superficie al lordo dei muri piano secondo: mq 56,77
- Superficie al lordo dei muri piano terzo : mq 49,56
- **Superficie complessiva al lordo dei muri : mq 212,66**
- **Sup. pertinenze accessorie omogeneizzate (balconi) : mq (7,49 x 30/100): mq 2,24**
- **Superficie commerciale : mq (212,66+2,24): mq 214,90.**

In base a quanto accertato l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica il cui costo pari ad **€ 150,00**, verrà decurtato dal valore di stima.



Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE

Sulla scorta dell'esame effettuato sulle risultanze catastali, al fine della cronistoria catastale riguardante il ventennio, in riferimento **ai dati identificativi** dell'immobile, si annota:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dal 30/06/1987 al 04/01/2002**, l'immobile risulta censito al **Fg 12 p.IIIa 175** in Via N°2 Piano T-1-2
- **Dal 04/01/2002 ad Oggi**, l'immobile risulta ancora censito al **Fg 12 p.IIIa 175** ma in Viale Lazio Piano T-1-2 (VARIAZIONE TOPONOMASTICA)

In riferimento alla storia degli intestati:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dal 30/06/1987 ad Oggi** l'immobile risulta in testa per l'intera proprietà a **OMISSIS**.

Tenuto conto che l'immobile è stato realizzato su terreno identificato al catasto terreni al **Fg 12 p.IIIa 175**, sulla scorta delle risultante catastali:

- Dall'impianto meccanografico ovvero **dal 30/06/1987 ad Oggi** l'immobile risulta in testa per l'intera proprietà a **OMISSIS**.

In base alla ricostruzione catastale, nelle risultanze delle visure storiche non si riscontrano difformità tali da pregiudicare la vendita dell'immobile.

.....

Per quanto concerne la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione delle prime con i grafici di rilievo effettuato in sede di sopralluogo (*Fig. 9*), a parte lievi ed irrilevanti difformità generali riguardanti le dimensioni dell'immobile, si accertano le seguenti difformità:

- Difformità rilevate al piano terra:
 - lieve trasposizione del portoncino d'ingresso e della finestra del servizio igienico;
 - lieve trasposizione della porta interna tra l'ingresso e l'ambiente di soggiorno;
 - lieve difformità dello sviluppo della scala in riferimento al pianerottolo intermedio.
- Difformità rilevate al piano primo:
 - lieve trasposizione della finestra del ripostiglio;
 - lieve trasposizione della porta interna tra la camera e il ripostiglio;
 - lieve difformità dello sviluppo della scala in riferimento al pianerottolo intermedio.
- Difformità rilevate al piano secondo:



- lieve trasposizione della finestra del ripostiglio;
- non risultano rappresentati graficamente i tramezzi che definiscono il ripostiglio e la muratura portante che definisce il servizio igienico;
- lieve difformità dello sviluppo della scala in riferimento al pianerottolo intermedio;
- il balcone rappresentato risulta di dimensioni superiori a quelle effettive.
- Difformità rilevate al piano terzo :
 - Differente destinazione d'uso (catastalmente terrazzo piuttosto che soggiorno con angolo cottura come da effettivo stato dei luoghi);
 - non risulta rappresentata la finestra scorrevole prospiciente Via Lazio;
 - lieve difformità dello sviluppo della scala in riferimento al pianerottolo intermedio.

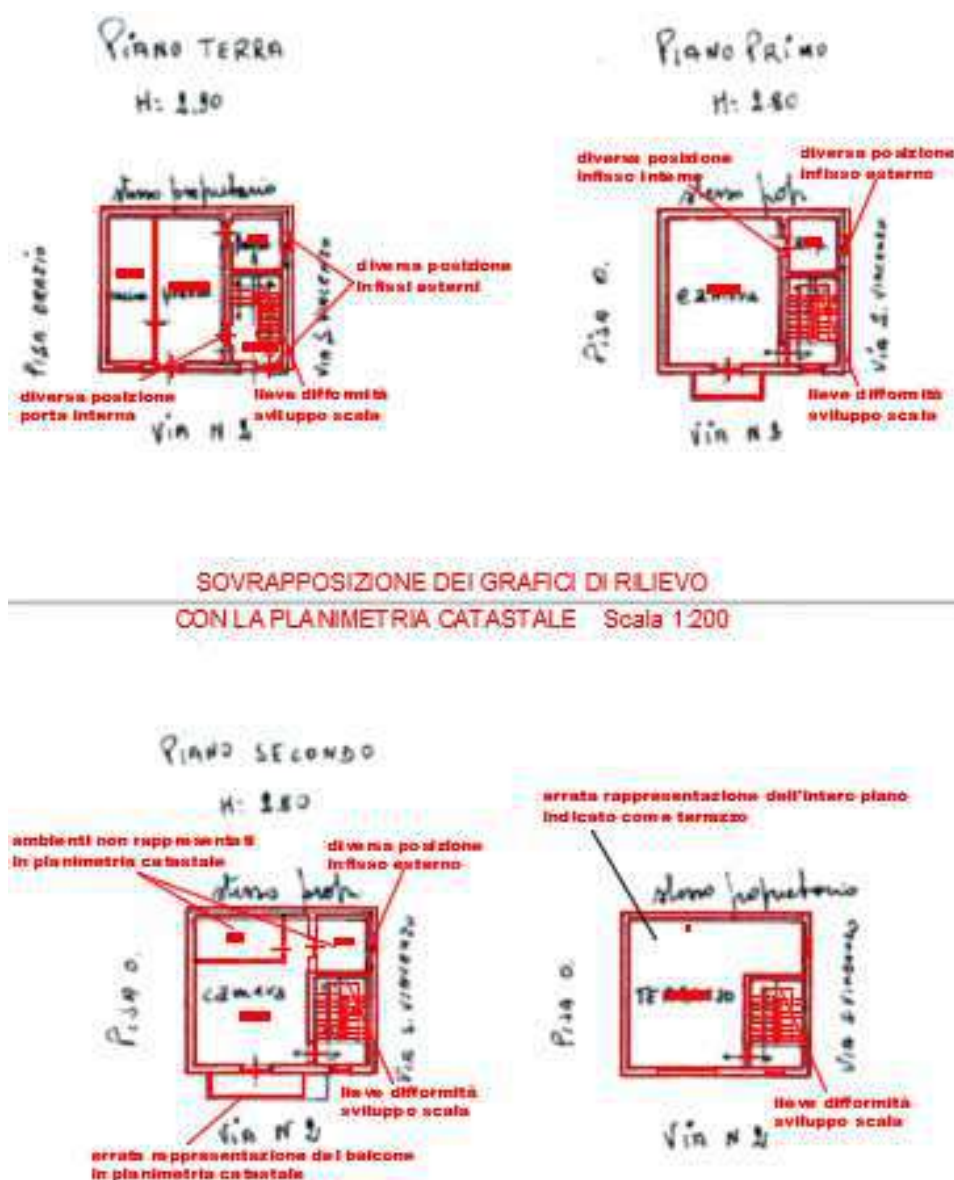


Fig. 9- Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali

Sulla scorta delle difformità rilevate, al fine della regolarizzazione catastale occorrerà provvedere alla variazione con la presentazione di un documento Docfa presso l'Ufficio Catasto della Provincia di Palermo.

Stima dei Costi per la regolarizzazione catastale:

- Variazione Docfa:
 - Tasse fisse: € 50,00
 - Competenze tecniche: € 550,00

Sommano: € 600,00.



Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 – Piena Proprietà di immobile ad uso abitazione, sito nel Comune di Valledolmo, via Lazio n°24 , piano terra, primo, secondo e terzo, annotato in catasto fabbricati al Fg.12, p.IIa 175. Superficie utile calpestabile pari a mq 154,71, superficie accessoria pari a mq. 7,49; Superficie commerciale pari a mq 214,90.

- **DESCRIZIONE** : l'immobile risulta costituito da casa indipendente, ubicata ad angolo tra Via Lazio e Via S.Vincenzo e confinante per un lato a fabbricato alieno e per l'altro lato a terreno edificabile anch'esso oggetto di pignoramento (LOTTO 2); consiste in quattro elevazioni fuori terra collegate da scala interna accessibile da Via Lazio n° 24. Il piano terra accoglie un ambiente principale destinato a soggiorno connesso a una cucina semi-abitabile e un servizio igienico; nel piano primo risulta ubicata un'ampia camera da letto dotata di ripostiglio e di balcone mentre la camera da letto di piano secondo risulta provvista anche di servizio igienico; il piano terzo, unico ambiente risulta destinato a soggiorno con angolo cottura.

Presenta struttura in muratura portante e solai latero cementizi mentre la scala è in cemento armato; la copertura del fabbricato è a falda unica rivestita con tegole.

La superficie utile calpestabile complessiva è pari a mq 154,71; la superficie dei balconi è complessivamente pari a mq 7,49; la superficie commerciale è pari a mq 214,90.

- **DATI CATASTALI** : risulta censito in catasto al Fg. 12, p.IIa 175, Via Lazio n°24 piano T,1,2 Cat. A/4, Cl.2, Cons. 5 vani, Superficie catastale mq 155, Rendita Euro 219,49.
CONFINI : confina a sud e a est rispettivamente con Via Lazio e Via S. Vincenzo, a nord con terreno oggetto di pignoramento censito al Fg. 12 p.IIa 302, a ovest con immobile di proprietà aliena censito al Fg. 12 p.IIa 455;
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale poiché il piano terzo risulta ancora catastato come terrazzo contrariamente alla Concessione in Sanatoria che ne legittima l'uso abitativo; le planimetrie non risultano del tutto corrispondenti pertanto si prevede una regolarizzazione catastale il cui costo è stato detratto dal valore di stima;
- **CONFORMITA' URBANISTICA**: il bene risulta realizzato originariamente con Licenza Edilizia e dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria per ampliamenti successivi



all'originaria edificazione; non risulta dotato di Certificato di Abitabilità; per via di difformità accertate in sede di sopralluogo riconducibili ad interventi di ristrutturazione, in assenza di adeguati titoli abitativi, occorre provvedere alla regolarizzazione delle difformità, il cui costo complessivo è stato detratto dal valore di stima;

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** l'immobile ricade in Zona "B" del P.R.G. e non soggetto a vincolo paesaggistico, storico, artistico;
- **STATO DI CONSERVAZIONE :** lo stato di conservazione è NORMALE.
- **IMPIANTI TECNOLOGICI :** risulta allacciato agli impianti idrico e fognario comunali; sprovvisto di impianto di riscaldamento a caldaia ma tuttavia dotato di piastre alimentate a metano; l'impianto elettrico non risulta conforme alle norme vigenti.
- **PREZZO BASE euro 69.500,00.**



**Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE
PIGNORATO**

PROVENIENZA VENTENNALE:

Premesso che i dati contenuti nella relazione notarile prodotta dalla parte ricorrente appaiono lacunosi, in base al titolo di proprietà acquisito dal Sottoscritto presso l'Archivio Notarile di Termini Imerese, si perviene alla seguente ricostruzione:

- In data odierna, il bene risulterebbe in diritto di piena proprietà all'esecutato **OMISSIS**, per averlo realizzato su area edificabile censita al Fg 12 p.lla 175 acquistato da **OMISSIS** in data **04/04/1967** a rogito del Notaio Epifanio Messina di Termini Imerese, Rep. 17132 – Racc. 4594 registrato a Termini Imerese il 22/04/1967 Vol. 251 n°1002 e trascritto a Palermo l' 11/04/1967 ai nn. 12279/10083.

Si precisa che nell'atto sopracitato, comprendente anche altre compravendite a favore di altri soggetti, l'appezzamento di terreno viene indicato come immobile censito al "*Fg. 12 p.lla 73/i -c*", di superficie pari a mq 135 e confinante con **Omissis**, **Omissis** e con la venditrice **Omissis**.

All'interno dell'atto vi è inoltre l'approvazione da parte di tutti gli acquirenti del frazionamento della p.lla 73i, ma non risulta allegato alcun estratto di mappa né risulta dalla visure catastale storica della p.lla 73 alcuna correlazione mappale del passaggio da p.lla 73i-c a p.lla 175.

Non avendo a disposizione alcun riferimento circa il frazionamento avvenuto successivamente al rogito non è stato possibile effettuare ulteriori ricerche nel cartaceo storico depositato presso l'ufficio Catasto.

Premesso che l'eventuale ricerca riguarda comunque un periodo ultraventennale (1967), si ritiene di poter affermare che la *p.lla 73/i-c* indicata nell'atto di compravendita corrisponda alla p.lla 175 dell'impianto meccanografico del 1987, per le seguenti motivazioni:

- Corrispondenza della superficie catastale pari a 135 mq;
- Corrispondenza degli intestatari confinanti (**Omissis** e **Omissis**) e delle relative superfici catastali, attraverso le visure storiche delle p.lle 174 (ex p.lla 73/i -b) e 176 (ex p.lla 73/i -d) così come indicate nell'estratto di mappa allegato (*Fig. 10*) a un successivo atto di compravendita del 1978 sempre a favore di **OMISSIS** avente ad oggetto la p.lla 302 (ex 206 m) anch'essa oggetto di pignoramento ed individuata



nel "LOTTO 2".

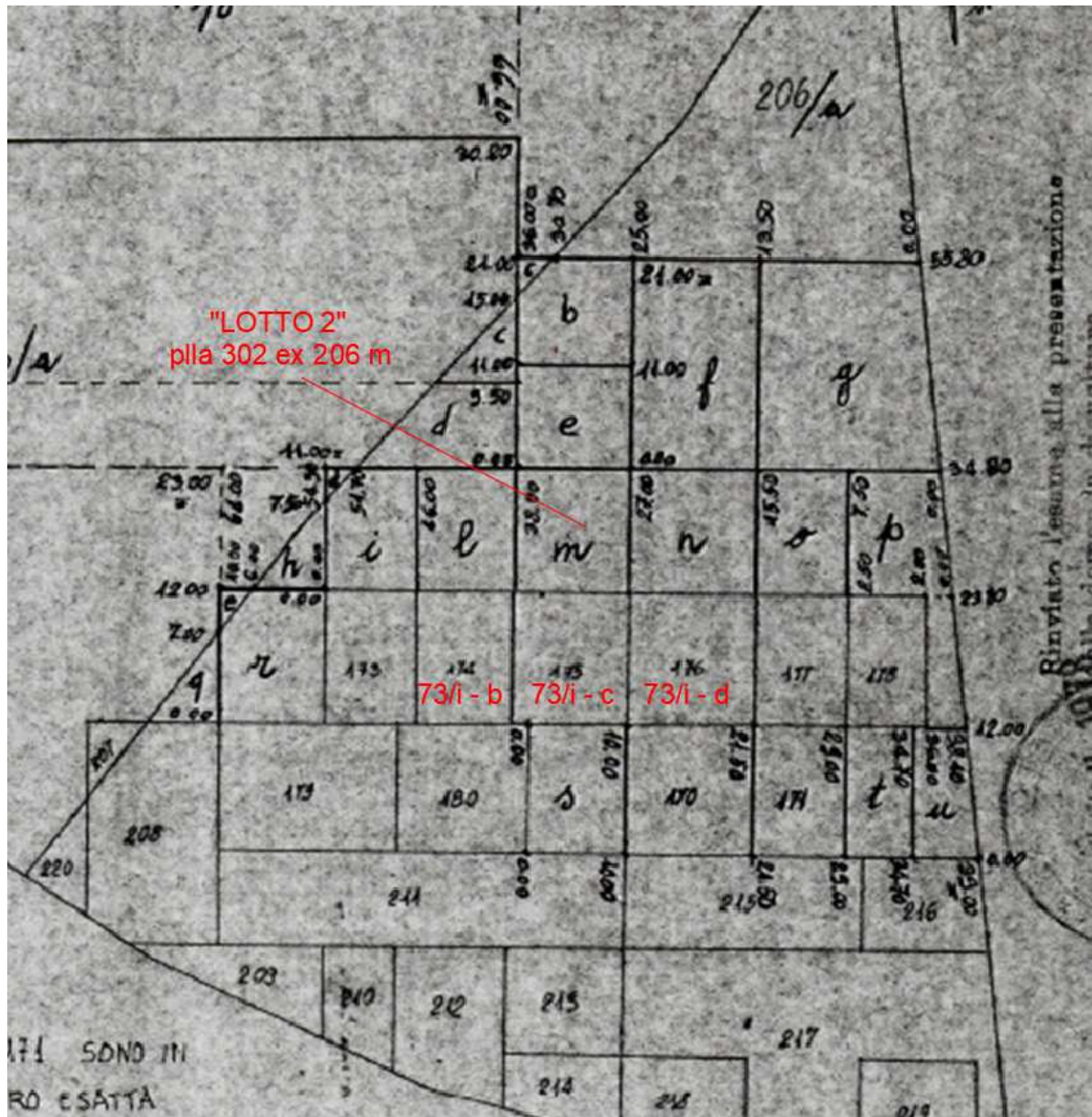
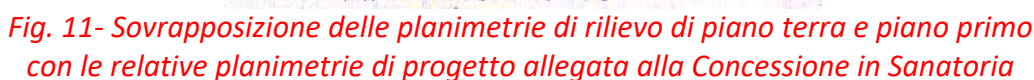


Fig. 10 – Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita del 1978

A seguito di ampliamento per sopraelevazione e giusta istanza di condono ai sensi della L. 47/85 assunta al p.llo 2210 del 29/03/1986, per l'immobile risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n° 20/2010 del 16/06/2010 (*Allegato B*).



In base alla sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le relative planimetrie di progetto (*Fig. 11,12*) allegate alla Concessione in Sanatoria, si riscontrano le seguenti

difformità:

1. DIFFORMITA' PIANO TERRA

- lieve trasposizione del portoncino d'ingresso e della finestra del servizio igienico;
- lieve trasposizione del vano porta nella muratura portante che delimita l'ingresso dall'ambiente di soggiorno;
- lieve difformità di sviluppo della scala in c.a. in corrispondenza del pianerottolo intermedio.

2. DIFFORMITA' PIANO PRIMO

- lieve trasposizione della finestra del servizio igienico;
- lieve trasposizione del vano porta nella muratura portante che delimita il soggiorno dal servizio igienico;
- lieve difformità di sviluppo della scala in c.a. in corrispondenza del pianerottolo intermedio.

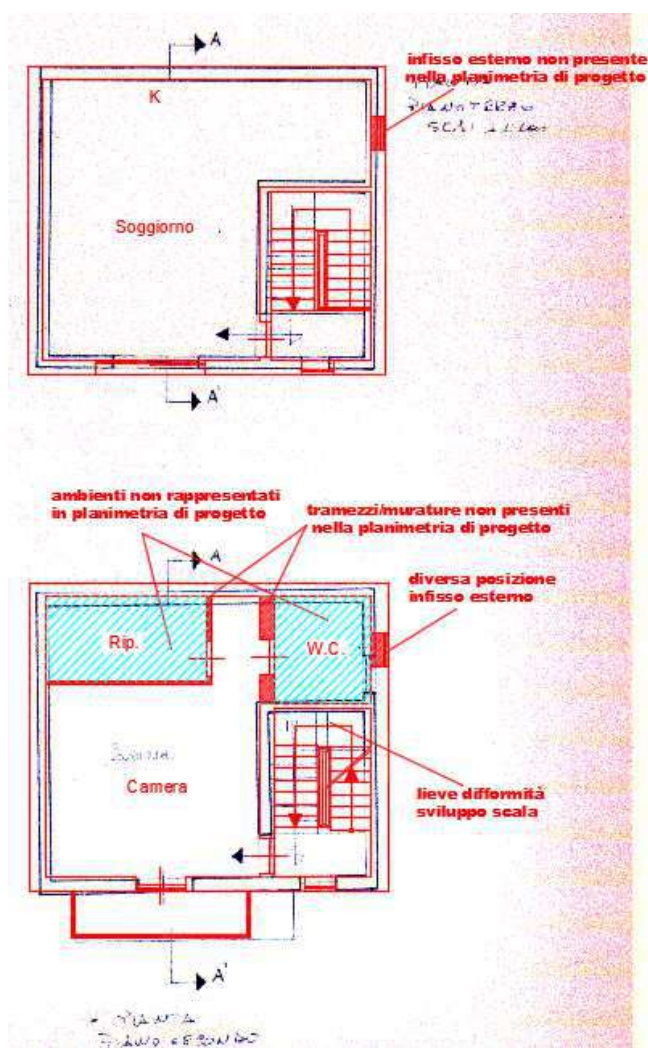


Fig. 12- Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo di piano secondo e piano terzo con le relative planimetrie di progetto allegata alla Concessione in Sanatoria

3. DIFFORMITA' PIANO SECONDO

- lieve trasposizione della finestra del servizio igienico;
- realizzazione di un ambiente destinato a ripostiglio tramite nuova tramezzatura e realizzazione di un servizio igienico tramite erezione di muratura portante;
- lieve difformità di sviluppo della scala in c.a. in corrispondenza del pianerottolo intermedio;
- il balcone risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quelle rappresentate in progetto.

4. DIFFORMITA' PIANO TERZO

- realizzazione di finestra prospiciente Via S. Vincenzo (allineata con le finestre dei piani sottostanti);
- realizzazione di angolo cottura.

A meno della realizzazione del ripostiglio e del servizio igienico di piano secondo e dell'angolo cottura di piano terzo, riconducibili ad interventi di ristrutturazione leggera regolarizzabili con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA tardiva) tutte le altre difformità, riconducibili ad interventi strutturali sono suscettibili di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (SCIA in Sanatoria) previo Parere di Sussistenza da acquisire presso l'Ufficio del Genio Civile.

Si sottolinea infine che l'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità, pertanto si prevede, a seguito del provvedimento sopracitato di presentare una SCA (Segnalazione Certificata Agibilità).

Sulla scorta di quanto accertato, ai fini della regolarità urbanistico edilizia dell'immobile, si prevede l'iter procedurale sopracitato, il cui costo ammonta:

- **SCIA in SANATORIA – PARERE DI SUSSISTENZA – CILA TARDIVA - SCA**
 - o Sanzione : euro 516,00
 - o Istruttoria pratica : euro 200,00
 - o Spese tecniche : euro 2.500,00
 - o **Costo complessivo : euro 3.216,00**

A completezza degli accertamenti effettuati si precisa che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile ricade secondo il Piano regolatore vigente in Zona Omogenea di tipo "B": Zone urbane totalmente o parzialmente edificate per la quale si applicano i seguenti parametri:



- Destinazione: Residenze, Uffici, Negozi, autorimesse, attività artigianali non nocive;
- Tipi edilizi: Case in linea – Casa a schiera;
- Densità massima fondiaria: 9,00 mc/mq $\leq$ 120 mq;
- Distanza minima tra fabbricati: mt 0,00 costruzioni in aderenza
- Distanza minima dal confine: mt 0,00;
- Altezza fabbricato: mt 14,00 dal colmo;
- Piani fuori terra: n°4

Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base a quanto accertato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **OMISSIS**.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni assunte presso il Tribunale di Termini Imerese si verifica che:

- Non vi sono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- Non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato;

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile non è soggetto al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di un'unità immobiliare semi indipendente l'immobile non risulta soggetto a vincoli di carattere condominiale.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Iscrizioni ipotecarie; l'unità immobiliare risulta gravata da:
 - ipoteca volontaria iscritta ai nn. 8089/744 del 02/03/2015 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 18/02/2015 Rep. 17315/8683 Notaio Pulvino Gianfranco a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** E



OMISSIS;

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli : l'unità immobiliare non risulta gravata da trascrizioni di pignoramento del bene a parte quella a favore dell'ente procedente ovvero trascrizione di verbale di pignoramento a favore di **OMISSIS** del 09/06/2022 ai nn. 28353/22379;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per l'immobile oggetto di perizia, sono state rilevate difformità urbanistiche, tuttavia sanabili e il cui costo complessivo, comprensivo del Certificato di agibilità, pari ad € 3.216,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità catastali: si sono riscontrate difformità catastali per le quali occorre presentare aggiornamento con documentazione Docfa il cui costo, pari ad 600,00, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e pertanto risulta non gravato da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Accertato che non risulta costituito un condominio si assevera che non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE
CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera



contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto, l'immobile ricade in zona urbana con contesto edilizio ben definito, caratterizzato da costruzioni della stessa epoca ovvero risalenti intorno alla fine degli anni 1960.

Ritenendo il tessuto edilizio del contesto abbastanza omogeneo ovvero di caratteristiche estrinseche ed intrinseche molto simili all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al sito Mercato Immobiliare.info.

Si sottolinea che le inserzioni di pubblicità immobiliare rintracciate sul web, proposte da varie agenzie, riportano valori di mercato simili a quelle riportate dalle fonti ufficiali sopracitate.

Tenuto conto del NORMALE stato di conservazione del bene oggetto di stima, si è ritenuto opportuno assumere i valori medi indicati nelle due fonti, che nel caso in esame risultano quasi del tutto coincidenti :

- I valori unitari €/mq med in riferimento alla tipologia residenziale, abitazioni di tipo economico, per stato di conservazione normale, indicati sulla Banca dati dell'**O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate** risultano pari rispettivamente ad **€ 400/mq** (Min 330÷Max 470);
- I valori unitari €/mq med in riferimento alla tipologia residenziale, indicati sulla Banca dati del **Mercato Immobiliare.info** risultano pari rispettivamente ad **€ 401/mq**;
- Verificata la coincidenza tra i due valori indicati (€ 400 - € 401) si ritiene opportuno assumere la quotazione unitaria media pari ad **€ 400/mq**;

Riassumendo, il **valore unitario a metro quadrato**, basato sui valori medi indicati nelle banche dati delle quotazioni immobiliari e ritenuto il più attendibile e probabile valore di



mercato da assumere per il bene oggetto di pignoramento è pari ad € 400/mq.

Premesso che non si ritiene opportuno applicare coefficienti di differenziazione alla superficie commerciale, si riepiloga che in merito agli adeguamenti del valore di stima, verranno detratti dal valore stimato solo i costi computati in precedenza, ovvero:

- Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per la regolarizzazione catastale : € 600,00
- Costi per la regolarizzazione edilizio / urbanistica: € 3.216,00
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: € 3.966,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Effettuando i necessari calcoli aritmetici:

Valore di stima unitario: € 400,00/mq

Superficie commerciale: mq 214,90

Valore di stima dell'immobile al lordo dei costi = € 85.960,00

Costi in detrazione: € 3,966,00

Valore di stima dell'immobile: € 81.994,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15%.

Valore di stima dell'immobile: € 81.994,00

Percentuale di ribasso: 15%

PREZZO BASE D'ASTA: € 69.694,90 arrotondati ad € 69.500,00

Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base ai certificati di stato civile, allegati al fascicolo, l'esecutato **OMISSIS** risulta



coniugato in regime di comunione dei beni dal 1983; poiché l'atto d'acquisto risale al 1967 l'immobile risulta in piena proprietà all'esecutato.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- Il **valore** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 81.994,00**
- Il **prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 69.500,00**

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo lì 23/01/2023

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI “A”:

- **A1: Documentazione fotografica**
- **A2: Elaborati grafici di rilievo effettuati sul bene pignorato**
- **A3: Dati relativi alle quotazioni immobiliari**

ELENCO DOCUMENTI CONTENUTI IN ALLEGATO “B”:

- **Verbale delle operazioni peritali**
- **Visure storiche e planimetrie catastali**
- **Copia del Titolo di proprietà**
- **Certificato di stato civile della parte esecutata**
- **Certificato di destinazione urbanistica**
- **Titoli abilitativi di carattere urbanistico**

