

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. N. 39/2017 R.G.ES.

G. ES. DOTT. PETRALIA ANGELO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (parte creditrice)

contro

*OMISSIS*

LOTTO 1 e LOTTO 2

*C.T.U.*  
*Ing. Vincenzo Salamò*  
*Via Salemi Oddo n. 120*  
*90018 Termini Imerese (Pa)*

## SOMMARIO

---

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	3
operazioni peritali.....	3
<b>CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.</b> .....	4
<b>1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</b> .....	5
<b>2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.</b> .....	7
Consistenza LOTTO 1.....	10
Consistenza LOTTO 2.....	14
<b>3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI</b> .....	15
<b>4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI</b> .....	20
<b>5. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI</b> .....	21
<b>6. VERIFICARE LA REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</b> .....	21
<b>7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI</b> .....	23
<b>8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	24
<b>9. SPECIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE</b> .....	25
<b>10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO</b> .....	25
<b>11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b> .....	25
<b>12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	25
<b>13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA</b> .....	32
<b>14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</b> .....	32

## PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

---

Con Provvedimento del 25/05/2017, il G.Es. Dott. Petralia Angelo nominava il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), PEC [vincenzo.salamo@ordineingpa.it](mailto:vincenzo.salamo@ordineingpa.it), nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena contro *OMISSIS*, ed in data 29/05/2016 tramite verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 comma 1°, c.p.c. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano, così riportati nell'Atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 15.02.2017 ai nn. 5498/4276:

*“ due fabbricati per civile abitazione siti nel Comune di Casteldaccia (Pa), località C.da Ciandro, in Via Cozzo Brogna n. 46, costituenti un corpo principale a due elevazioni fuori terra composto da due vani, e cucina al piano terra e da due vani, w.c. e terrazza al piano primo ed un corpo secondario ad una elevazione fuori terra composto da due vani, w.c. e portico, con terreno circostante di pertinenza esclusiva, in zona periferica isolata residenziale. I fabbricati di cui sopra, si trovano iscritti all'Ufficio del territorio di Palermo, catasto dei fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa) rispettivamente:*

- *Foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3;*
- *Foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3*

*Il terreno di pertinenza trovasi iscritto all'Ufficio del Territorio di Palermo, catasto dei fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa):*

- *Foglio 11 particella 1009 (ex part. 651/b) are 7,97.”*

## OPERAZIONI PERITALI

---

Accettato l'incarico, in fase di controllo preliminare, esaminata la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente depositata ex art. 567 c.p.c., acquisita in sede di affidamento dell'incarico, al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. assieme al Custode Giudiziario nominato Avv. Raffaella Ingargiola, tramite lettera raccomandata A.R., convocava la parte debitrice, per fissare la data di primo accesso agli immobili pignorati e quindi il sopralluogo in data 29.06.2017, alle ore 10.00, in maniera congiunta, dando loro appuntamento presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Casteldaccia (Pa), alla Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46.

Come risulta dall'allegato verbale di inizio delle operazioni peritali, esse si sono svolte alla presenza del **Sig. OMISSIS**, che rappresenta una delle parti debentrici.

Nel corso del sopralluogo al fine di ottenere gli elementi utili all'espletamento del mandato, è stata effettuata una ricognizione completa dei due immobili pignorati, sia interna che esterna,

effettuando delle rappresentazioni fotografiche degli stessi, ed i rilevamenti metrici di entrambi gli immobili.

Alle ore 11.27 veniva redatto il verbale di sopralluogo che letto e confermato veniva firmato oltre che dal sottoscritto C.T.U. anche dal Custode Giudiziario e dalla parte debitrice.

**CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per ciascuno degli immobili pignorati;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. In particolare il sottoscritto ha acquisito le visure catastali storiche degli immobili, che del terreno, e le planimetrie e l'estratto di mappa catastali;
- Verificata la mancanza dei certificati di stato civile degli esecutati nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire gli estratti per riassunto degli atti di matrimonio (allegati 20, 21), dove si evince che gli esecutati *OMISSIS* risultavano coniugati al momento dell'acquisto dei beni pignorati, in regime di comunione legale dei beni, mentre l'esecutato *OMISSIS* ha contratto matrimonio in data *OMISSIS* in regime di separazione dei beni successivamente alla data di acquisto degli immobili oggetto di pignoramento (v. "Questito 14" della presente relazione).

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono stati specificati nel modulo di controllo depositato in data 20.06.2017, che all'esito dei riscontri effettuati è risultata completa.

\*\*\*\*\*

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Ing. Vincenzo Salamò nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura in oggetto, e al quale veniva conferito l'incarico di procedere alla valutazione degli immobili pignorati si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;*
- 2) *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati;*
- 4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;*

- 5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *Identificare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *Procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

#### **1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Gli immobili vengono posti in vendita per i diritti reali di 1/1 piena proprietà di cui:

- *OMISSIS (Proprietà quota di 1/4)*
- *OMISSIS (Proprietà quota di 1/4)*
- *OMISSIS (Proprietà quota di 1/2)*

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'Atto di acquisto del 27.01.2011, rep. n. 96310, trascritto il 31.01.2011 ai nn. 5122/3656 in loro favore.

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano, così come riportato nell'Atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 15.02.2017 ai nn. 5498/4276:

*“ due fabbricati per civile abitazione siti nel Comune di Casteldaccia (Pa), località C.da Ciandro, in Via Cozzo Brogna n. 46, costituenti un corpo principale a due elevazioni fuori terra composto da due vani, e cucina al piano terra e da due vani, w.c. e terrazza al piano primo ed un corpo secondario ad una elevazione fuori terra composto da due vani, w.c. e portico, con terreno circostante di pertinenza esclusiva, in zona periferica isolata residenziale.*

*I fabbricati di cui sopra, si trovano iscritti all'Ufficio del Territorio di Palermo, catasto dei fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa) rispettivamente:*

- *Foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3;*
- *Foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3*

*Il terreno di pertinenza trovasi iscritto all'Ufficio del territorio di Palermo, catasto dei fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa):*

- Foglio 11 particella 1009 (ex part. 651/b) are 7,97".

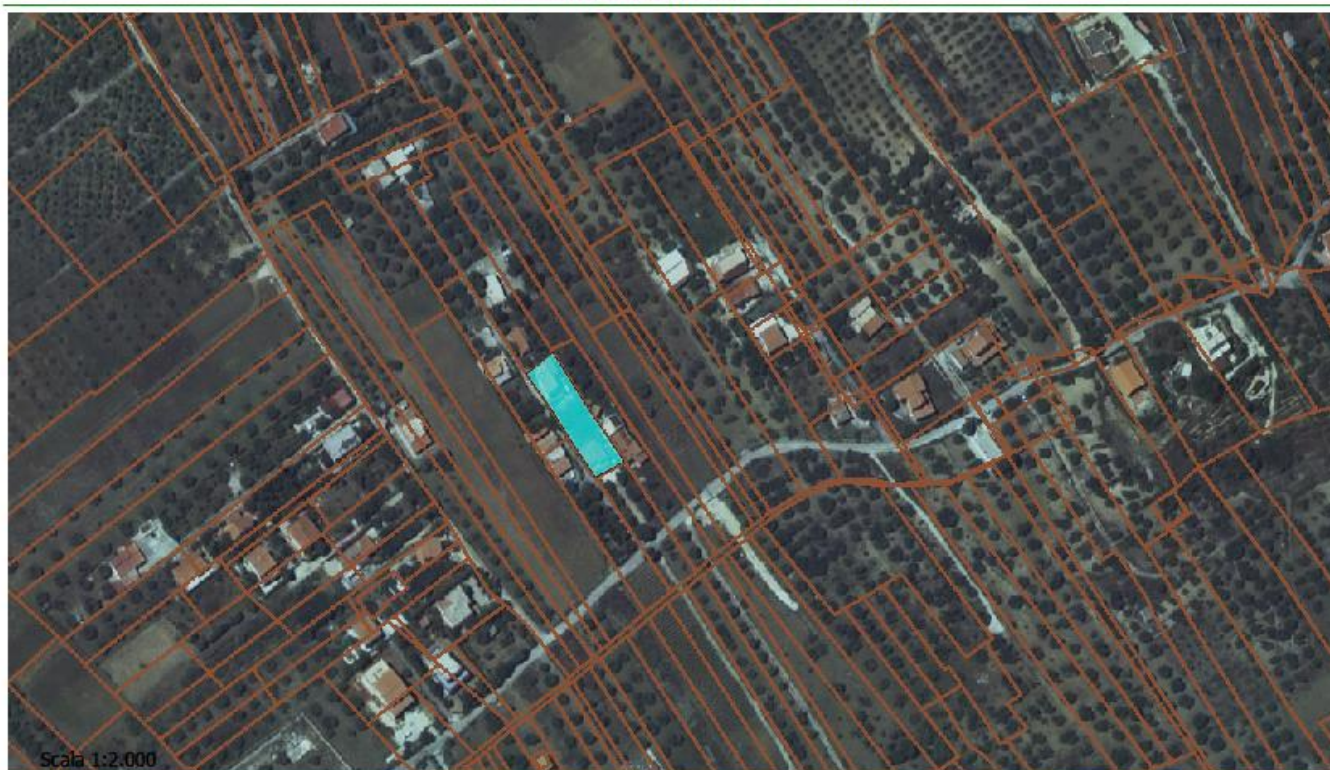
**- 1.1 Individiazione dei fabbricati pignorati tramite sovrapposizione dell'estratto di mappa con foto satellitare.**

Entrambi gli immobili pignorati si trovano al di fuori del centro abitato del Comune di Casteldaccia (Pa) a pochi minuti di macchina dallo stesso. Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione dei fabbricati oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare tramite il software S.I.F.

La particella che contiene i due immobili pignorati è stata evidenziata con il colore blu, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



**Sistema Informativo Forestale**



Scala 1:2.000

Note:

Pagina 1/2

**- 1.2 Individiazione dei lotti e dei confini**

In base alle caratteristiche dei due immobili pignorati, poiché sono dotati di ingressi separati (ingressi con cancelli separati), per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, è opportuno procedere alla formazione di due lotti così distinti:

- **Lotto 1** – Immobile per civile abitazione identificato in catasto fabbricati al Foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3, costituito da un piano terra e un piano primo ubicato nel Comune di Casteldaccia (PA) alla Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46.

L'immobile confina:

Nord – altro fabbricato ricadente nella p.lla 956;

Est – appezzamento di terreno ricadente nella p.lla 1339;

Sud – altro fabbricato ricadente nella p.lla 1162;

Ovest – Stradella privata;

- **Lotto 2** – Immobile per civile abitazione identificato in catasto fabbricati al Foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3, costituito da un piano terra ubicato nel Comune di Casteldaccia (PA) alla Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46.

L'immobile confina:

Nord – altro fabbricato ricadente nella p.lla 956;

Est – appezzamento di terreno ricadente nella p.lla 1339;

Sud – altro fabbricato ricadente nella p.lla 1162;

Ovest – Stradella privata;

## 2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Si riporta di seguito la descrizione materiale di ciascun Lotto, con indicazione della tipologia di ciascun immobile, degli accessi, pertinenze, ecc:

**Lotto 1** – Immobile per civile abitazione identificato in catasto fabbricati al Foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3, costituito da un piano terra e un piano primo ubicato nel Comune di Casteldaccia (PA) alla Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46.

All'immobile si accede, percorrendo una stradella privata, che si dirama dalla Via Cozzo Brogna, attraverso un cancello privato in ferro.

Tale immobile risulta composto, allo stato attuale, da una camera, W.C., cucina, ripostiglio e veranda al piano terra, mentre al piano primo da una camera, soggiorno, W.C. e terrazza.

Esiste un corpo scala esterno in ferro che permette di collegare i due piani dell'abitazione.

Le pareti dei vari ambienti sono ultimate con intonaco civile per interni, mentre i pavimenti interni dei vari ambienti sono in ceramica di mediocre qualità.

La struttura dell'intero immobile è realizzata in cemento armato, e i solai piano tipo e di copertura sono in latero cemento realizzati con travetti prefabbricati. La copertura è del tipo a due falde inclinate, ricoperta da manto di coppi.

Gli intonaci esterni non si presentano deteriorati, ma come è possibile rendersi conto dalla documentazione fotografica sia di seguito riportata, che allegata alla presente perizia di stima, risultano datati e con evidenti segnali di usura del tempo dovuti principalmente agli agenti atmosferici.

Quindi l'attuale stato manutentivo dell'intero immobile risulta discreto, inoltre tutti gli ambienti interni presentano delle rifiniture non di pregio, ma di comune uso presenti nelle civili abitazioni.

Le porte interne sono in compensato con lamina in pvc di scarsa qualità, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Per quanto riguarda l'impianto idrico risulta sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica autonoma; la produzione di acqua sanitaria avviene tramite boiler elettrico. L'impianto di smaltimento delle acque reflue avviene tramite rete interna sottotraccia collegata alla fossa settica Imhoff. L'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, è conforme alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza (nell'autorizzazione di abitabilità si riscontrano gli estremi della dichiarazione di conformità) .

Inoltre il suddetto immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Infine entrambi i lotti hanno un terreno circostante di pertinenza esclusiva, con una superficie netta calpestabile complessiva di circa 560 mq, che verrà considerato nella stima di ogni singolo lotto, ovviamente per la metà della relativa superficie.

Per meglio comprendere la descrizione del Lotto 1, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



*Foto 1: prospetto esterno*



*Foto 2: prospetto esterno*





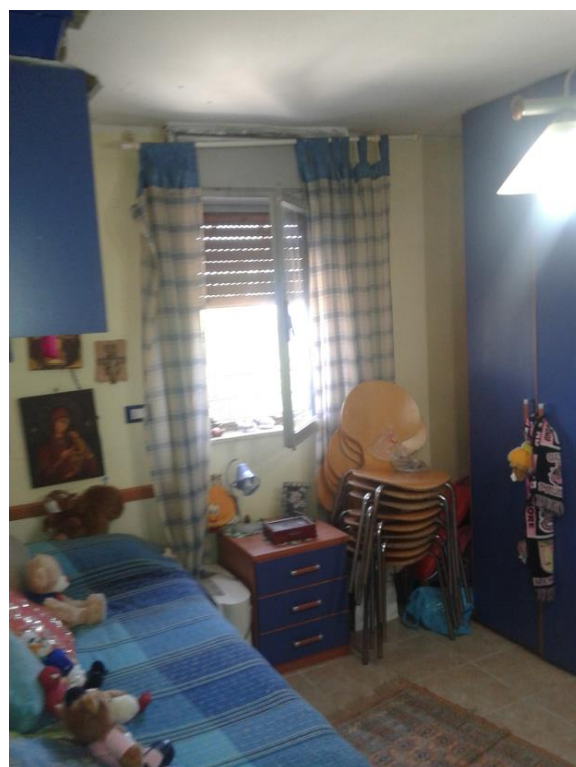
*Foto 3: prospetto esterno "ingressi piano terra e primo piani collegati da scala esterna in ferro"*



*Foto 4: prospetto esterno*



*Foto 5 : Cucina piano terra*



*Foto 6 : Camera piano terra*



Foto 7 : Soggiorno piano primo

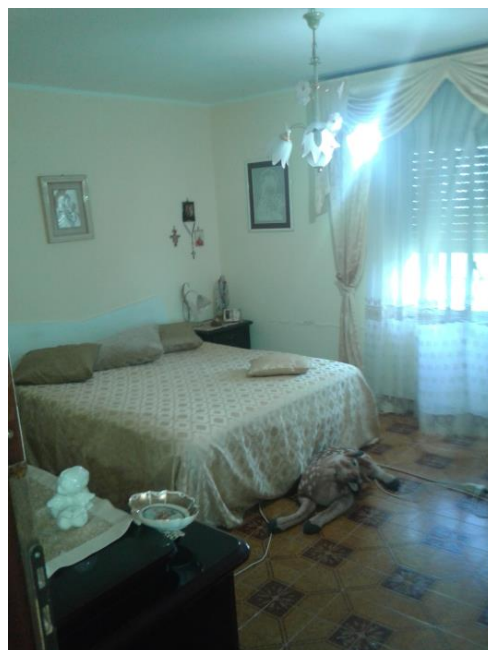


Foto 8 : Camera piano primo

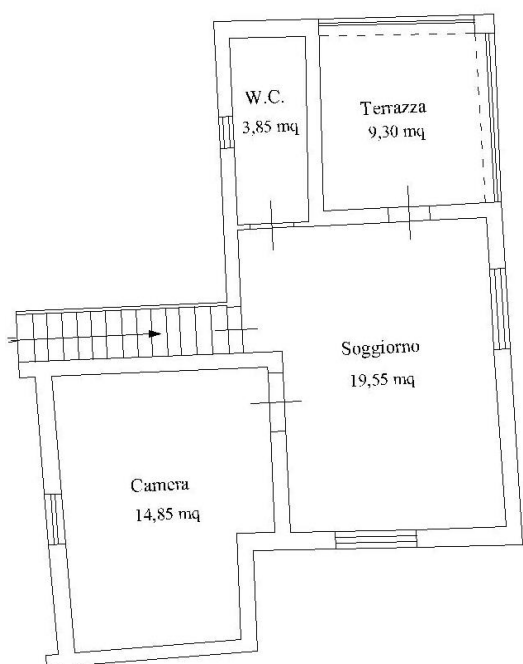
### CONSISTENZA LOTTO 1

Di seguito si riporta una tabella con il calcolo delle superficie netta, lorda dell'immobile, con le relative pertinenze e il calcolo della superficie commerciale:

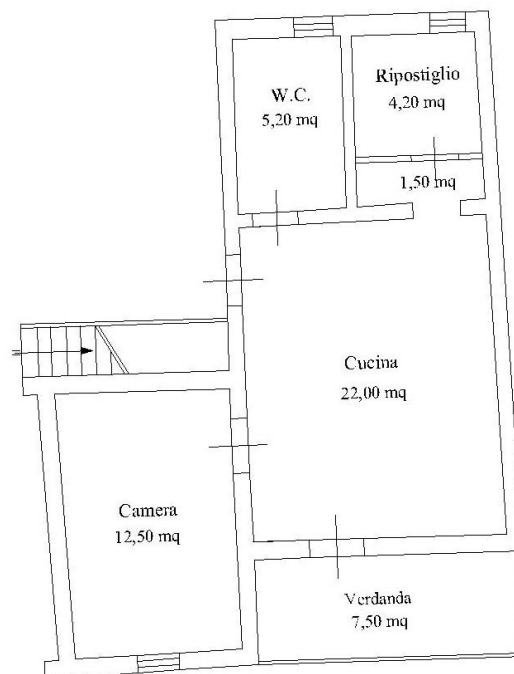
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente ai fini della determinazione della superficie commerciale	Superficie Commerciale	Altezza Interna utile	Piano
Civile Abitazione	92,95 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,50 m	Terra e primo
Terrazza	9,30 mq	9,30 mq	0,35	3,25 mq		Primo
Veranda	7,50 mq	7,50 mq	0,8	6,00 mq		Terra
Area scoperta - sup. fino alla sup. dell'unità immobiliare	116,00 mq	116,00 mq	0,1	11,60 mq		
- sup. eccedente il precedente limite	164,00 mq	164,00 mq	0,02	3,30 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,15 mq</b>		

Si riporta di seguito la planimetria del piano terra e primo dell'immobile "Lotto 1" precedentemente descritto, relativamente allo stato reale dei luoghi, nel quale sono indicati la destinazione dei singoli vani con relative superfici nette:

PIANTA PIANO PRIMO  
STATO ATTUALE



PIANTA PIANO TERRA  
STATO ATTUALE



**Lotto 2** – Immobile per civile abitazione identificato in catasto fabbricati al Foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3, costituito da un piano terra ubicato nel Comune di Casteldaccia (PA) alla Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46.

Tale immobile risulta composto, allo stato attuale, da due camere, W.C., cucina, ripostiglio, lavanderia ed ingresso .

Le pareti dei vari ambienti sono ultimate con intonaco civile per interni, tranne il locale lavanderia che risulta ancora non rifinito con intonaco.

I pavimenti interni dei vari ambienti sono in ceramica di qualità mediocre.

In alcuni ambienti sono presenti nelle pareti tracce di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni dalla copertura.

I due locali meglio rifiniti sono la stanza da letto principale e la cucina rispetto agli altri ambienti.

La tettoia esterna è realizzata con lamiera, e risulta appoggiata sui muretti perimetrali, e anche attraverso alcune travi con base in cemento, costituendo un manufatto molto precario.

La struttura dell'intero immobile è in cemento armato, e il solaio di copertura è in latero cemento realizzato con travetti prefabbricati. La copertura è in parte piana e in parte a falda.

Quasi tutti i prospetti esterni non sono rifiniti con intonaco per esterni, infatti in alcuni tratti, come la parte di prospetto, in corrispondenza della tettoia in lamiera, è stato applicato solo lo strato di rinforzo in cemento, come la maggior parte dei prospetti esterni.

Quindi l'attuale stato manutentivo dell'intero immobile risulta scadente, inoltre tutti gli ambienti interni presentano delle rifiniture non di pregio, in particolare l'ambiente lavanderia risulta senza uno strato di intonaco interno, mentre gli altri ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

Per quanto riguarda l'impianto idrico risulta sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica autonoma; la produzione di acqua sanitaria avviene tramite boiler elettrico. L'impianto di smaltimento delle acque reflue avviene tramite rete interna sottotraccia collegata alla fossa settica Imhoff. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, bisognerà effettuare una revisione/adequamento da parte di una Ditta Specializzata nel settore con il rilascio del certificato di conformità così come previsto dal D.M. 37/08, a causa della parte di demolizione che si dovrà effettuare come di seguito descritto. Tale intervento avrà un costo di circa Euro 1.000,00.

Inoltre il suddetto immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Infine entrambi i lotti hanno un terreno circostante di pertinenza esclusiva, con una superficie netta calpestabile complessiva di circa 560 mq, che verrà considerato nella stima di ogni singolo lotto, ovviamente per la metà della relativa superficie.

Per meglio comprendere la descrizione del Lotto 2, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



*Foto 1: prospetto esterno*



*Foto 2: prospetto esterno*



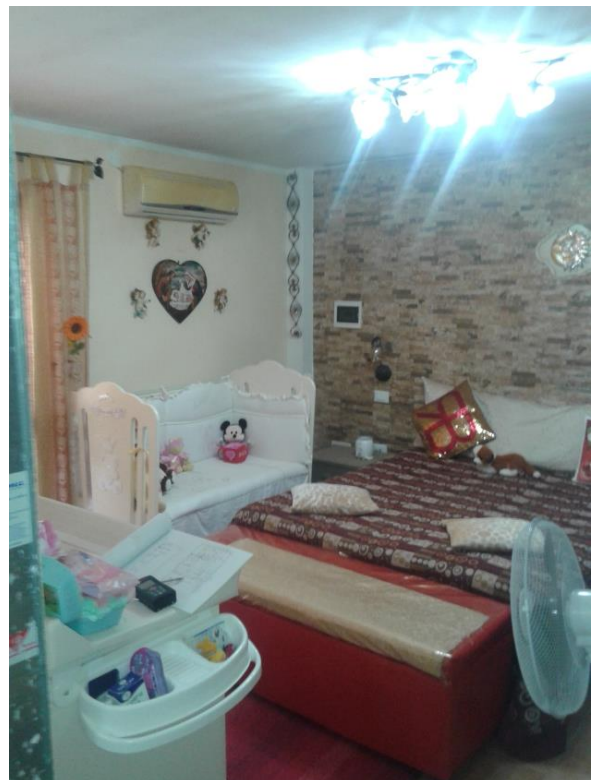
*Foto 3: prospetto esterno*



*Foto 4: prospetto esterno con tettoia*



*Foto 5: camera*



*Foto 6: Camera*



Foto 7: Lavanderia

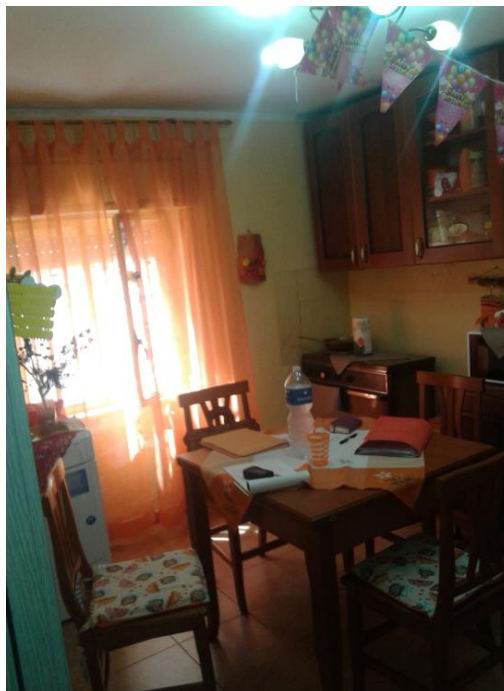


Foto 8: Cucina

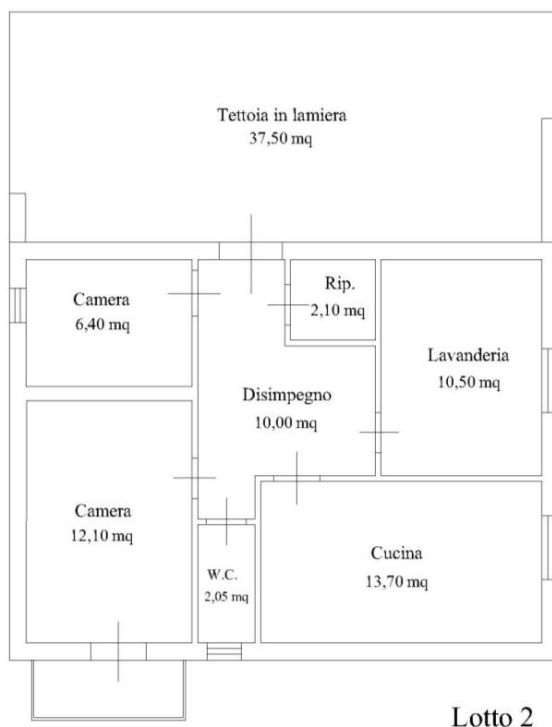
## CONSISTENZA LOTTO 2

Di seguito si riporta una tabella con il calcolo delle superficie netta, lorda dell'immobile, con le relative pertinenze e il calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente ai fini della determinazione della superficie commerciale	Superficie Commerciale	Altezza Interna utile	Piano
Civile Abitazione	56,75 mq	69,60 mq	1,00	69,60 mq	2,50 m	Terra
Balcone	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq		Terra
Area scoperta - sup. fino alla sup. dell'unità immobiliare	69,60 mq	69,60 mq	0,1	6,96 mq		
- sup. eccedente il precedente limite	210,40 mq	210,40 mq	0,02	4,21 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,42 mq</b>		

Si riporta di seguito la planimetria del piano terra dell'immobile "Lotto 2" precedentemente descritto, relativamente allo stato reale dei luoghi, nel quale sono indicati la destinazione dei singoli vani con relative superfici nette:

PIANTA PIANO TERRA  
STATO ATTUALE



**3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Si riporta di seguito l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

In allegato alla presente relazione di stima, si riporteranno sia la visura storica che la planimetria catastale di ciascun lotto.

**DATI CATASTALI LOTTO 1**

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa), i cui dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
11	1009	2		A/3	3	7 vani	107 m <sup>2</sup>	Euro 506,13	Terra e Primo

Proprietà:

- *OMISSIS* nato a *OMISSIS*, proprietà per  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con Minaudo Loredana;
- *OMISSIS* nato a *OMISSIS*, proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;

- *OMISSIS* nata a *OMISSIS*, proprietà per  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con *OMISSIS*;

## **STORIA CATASTALE LOTTO 1**

---

Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

09.11.2015 – Variazione – Inserimento in visura dei dati di superficie;

01.01.1992 – Variazione – del quadro tariffario;

Variazioni riguardanti la particella di terreno (part.lla 1009), su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento (Visura storica terreno part.lla 1009 in Allegato 8):

14.07.1986 – Variazione tipo mappale – protocollo n. PA0542730 in atti dal 24.11.2003;

Nella variazione è stata soppressa la particella di terreno 1130, da cui ha avuto origine la particella 1009

Altre variazioni della particella 1130:

01.07.1974 – Frazionamento in atti dal 11.01.1995 (n 2221.900/1982);

Altri intestatari nel ventennio:

*OMISSIS* nato a *OMISSIS*, proprietario 1/1 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 27.01.2011 (data dell'Atto di vendita agli esecutati).

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, e anche nell'atto di acquisto (con riferimento a foglio, particella e subalterno), con le risultanze catastali. Inoltre i titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

### **2.1 Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali Lotto 1**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 29/06/2017, si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale. Infatti confrontando la planimetria catastale del piano terra e primo con lo stato reale dei luoghi si hanno le seguenti difformità:

#### **Piano Terra**

1. La zona cucina è stata adibita nel locale che si ha subito dopo l'ingresso che doveva essere adibita a soggiorno. E' stata chiusa la finestra che si trovava nel muro perimetrale di fronte il portone d'ingresso, ed anche è stato chiuso il vano porta che si trovava nel muro perimetrale lato destro entrando, ed è stato realizzato, sempre nello stesso muro perimetrale, dove era presente una finestra, un vano porta che permette di entrare nel locale veranda;
2. il locale veranda, a cui si accede tramite il vano porta realizzato nella cucina, in sostituzione della finestra, precedentemente descritta;
3. il ripostiglio realizzato in sostituzione alla cucina, così come rappresentato nella planimetria catastale, ed inoltre anche un vano antistante di piccola superficie;
4. la finestra della camera da letto in sostituzione alla porta, collocata nella parete perimetrale entrando a sinistra.

Inoltre si è potuto constatare che le dimensioni del W.C. e del locale ripostiglio (ex cucina nella planimetria catastale), sono maggiori in lunghezza rispetto alla planimetria catastale ed inoltre la porta d'ingresso risulta allo stato attuale più vicina al corpo scala esterno, rispetto sempre alla planimetria catastale.

In particolare, però, nella planimetria di progetto del piano terra, queste ultime difformità descritte, non sono riscontrabili, pertanto, è presumibile pensare che si tratta di errori grafici riportati nella planimetria catastale.



## Piano Primo

1. Nel piano primo vi è un' unica difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale, che consiste nello spostamento verso destra del muro divisorio, e quindi anche del vano porta, tra camera e soggiorno.

Pertanto poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, la sola planimetria dello stato attuale dell'immobile "Lotto 1", piano terra e primo, con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate:

PLANIMETRIE IMMOBILE "LOTTO 1" RELATIVE ALLO STATO ATTUALE CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

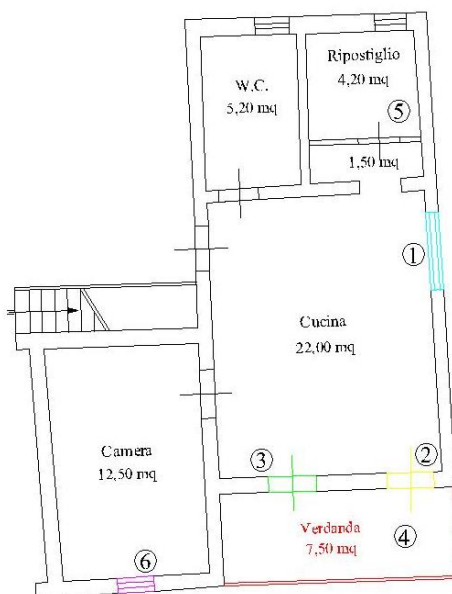
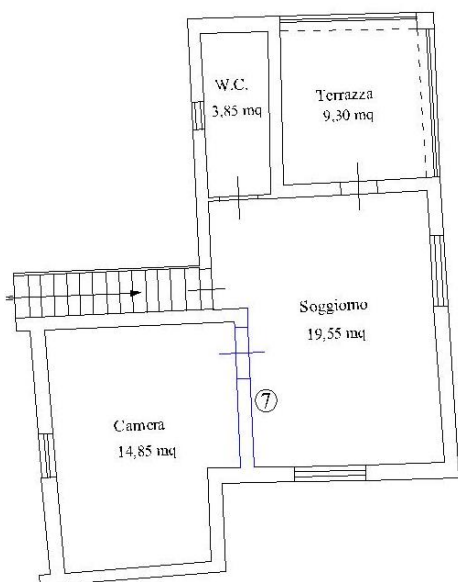
PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA

### LEGENDA

Difformità riscontrate tra planimetria catastale e stato attuale

- ① — Finestra non esistente allo stato attuale
- ② — Vano porta non esistente allo stato attuale
- ③ — Vano porta in sostituzione di una finestra
- ④ — Locale Veranda esistente allo stato attuale
- ⑤ — Locale Ripostiglio in sostituzione della cucina
- ⑥ — Finestra in sostituzione di vano porta
- ⑦ — Spostamento verso destra del muro divisorio



I costi necessari per l'adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi, da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa, comprensivi di competenze ed imposte catastali, ammontano a circa € 600,00 e che andranno detratti dal valore di stima.

## DATI CATASTALI LOTTO 2

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
--------	-------	-----	------------	-----------	--------	-------------	----------------------	---------	-------

11	1009	3	A/3	3	3,5 vani	46 m <sup>2</sup>	Euro 253,06	Terra
----	------	---	-----	---	----------	-------------------	-------------	-------

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casteldaccia (Pa), i cui dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Proprietà:

- *OMISSIS* nato a *OMISSIS*, proprietà per  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con Minaudo Loredana;
- *OMISSIS* nato a *OMISSIS*, proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;
- *OMISSIS* nata a *OMISSIS*, proprietà per  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con *OMISSIS*;

## STORIA CATASTALE LOTTO 2

Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

09.11.2015 - Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

01.01.1992 - Variazione - del quadro tariffario;

Variazioni riguardanti la particella di terreno (part.lla 1009), su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. Visura storica terreno part.lla 1009 in Allegato 8):

14.07.1986 - Variazione tipo mappale - protocollo n. PA0542730 in atti dal 24.11.2003;

Nella variazione è stata soppressa la particella di terreno 1130, da cui ha avuto origine la particella 1009

Altre variazioni della particella 1130:

01.07.1974 - Frazionamento in atti dal 11.01.1995 (n 2221.900/1982);

Altri intestatari nel ventennio:

La *OMISSIS* nato a *OMISSIS*, proprietario 1/1 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 27.01.2011 (data dell'Atto di vendita agli esecutati).

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, e anche nell'atto di acquisto (con riferimento a foglio, particella e subalterno), con le risultanze catastali. Inoltre i titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

### **2.2 Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali Lotto 2**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 29/06/2017, si sono riscontrate delle difformità **sostanziali** tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale. Infatti confrontando la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi si è riscontrato che: la planimetria catastale è completamente difforme dalla planimetria dello stato attuale, infatti esiste una porzione di edificio completamente non rappresentato nella planimetria catastale, che è stato indicato nella planimetria dello stato attuale con opportuna indicazione grafica delle difformità

riscontrate con un tratteggio di colore blu, mentre la porzione di edificio rientrate nella sagoma della planimetria catastale è stata indicata con un tratteggio di colore rosso.

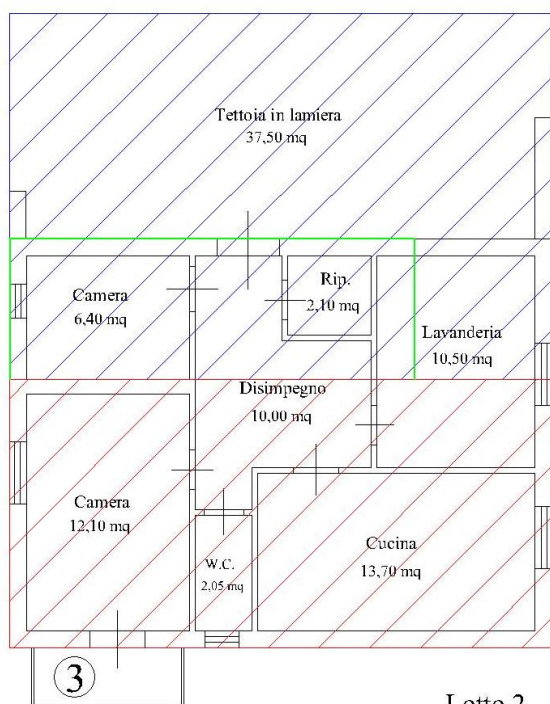
Pertanto, esiste una parte di edificio non rappresentato nella planimetria catastale oltre alla tettoia in lamiera, anch'essa non rappresentata, ed inoltre all'interno della sagoma di colore rosso, che corrisponde alla planimetria catastale esiste una diversa distribuzione interna con lo stato attuale, e differiscono, anche, le posizioni delle finestre.

Infine, il balcone esistente allo stato attuale, non era rappresentato nella planimetria catastale ed al suo posto erano rappresentati dei gradini. Inoltre il porticato esistente nella planimetria catastale, allo stato attuale è stato trasformato in abitazione ed indicato nella planimetria dello stato attuale con indicazione grafica delle difformità riscontrate con una sagoma color verde.

In definitiva, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, la sola planimetria dello stato attuale dell'immobile "Lotto 2", piano terra, con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate:

PLANIMETRIA IMMOBILE "LOTTO 2" RELATIVA ALLO STATO ATTUALE CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA  
STATO ATTUALE



LEGENDA

- Difformita' riscontrate tra planimetria catastale e stato attuale
- ① Parte di immobile non rappresentato in planimetria catastale
  - ② Parte di immobile rappresentato nella planimetria catastale ma con diversa distribuzione interna e diversa posizione infissi esterni
  - ③ Balcone in sostituzione dei gradini
  - Porticato esistente nella planimetria catastale trasformato in abitazione

I costi necessari per l'adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi, da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa, comprensivi di competenze ed imposte catastali, ammontano a circa € 600,00 e che andranno detratti dal valore di stima.

#### **4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI**

**LOTTO 1:** - Piena ed intera proprietà di abitazione in villino ubicato nel Comune di Casteldaccia (Pa) in Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46, piano terra e primo; è composto, allo stato attuale, da una camera, W.C., cucina, ripostiglio e veranda al piano terra, mentre al piano primo da una camera, soggiorno, W.C. e terrazza ed area di pertinenza; esiste un corpo scala esterno in ferro che permette di collegare i due piani dell'abitazione, confina a nord con altro fabbricato ricadente nella p.lla 956; ad est con appezzamento di terreno ricadente nella p.lla 1339; a sud con altro fabbricato ricadente nella p.lla 1162 e ad ovest con stradella privata; è riportato nel **C.F. del Comune di Casteldaccia (Pa) al foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna, realizzazione di una veranda al piano terra, e diversa distribuzione degli infissi esterni; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 15/09/1994 Legge 47/85 e certificato di abitabilità rilasciato in data 15.05.1995 ed integrazione allo stesso certificato rilasciato in data 17.03.2000 Prot. N. 46/2000; lo stato attuale dei luoghi non è conforme ai grafici di progetto in ordine alle stesse precedenti difformità descritte.

**PREZZO BASE Euro 88.000,00**

**LOTTO 2:** - Piena ed intera proprietà di abitazione in villino ubicato nel Comune di Casteldaccia (Pa) in Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46, piano terra; è composto, allo stato attuale, da due camere, W.C., cucina, ripostiglio, lavanderia, ingresso ed area di pertinenza; confina a nord con altro fabbricato ricadente nella p.lla 956; ad est con appezzamento di terreno ricadente nella p.lla 1339; a sud con altro fabbricato ricadente nella p.lla 1162 e ad ovest con stradella privata; è riportato nel **C.F. del Comune di Casteldaccia (Pa) al foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna, alla realizzazione di una porzione di fabbricato aggiuntivo oltre alla realizzazione di una tettoia in lamiera, e diversa distribuzione degli infissi esterni; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 15/09/1994 Legge 47/85 e certificato di abitabilità rilasciato in data 15.05.1995 ed integrazione allo stesso certificato rilasciato in data 17.03.2000 Prot. N. 46/2000; lo stato attuale dei luoghi non è conforme ai grafici di progetto in ordine alle stesse precedenti difformità descritte; la parte di immobile abusivo, a parere dell'esperto stimatore non può essere sanata ai sensi dell' art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della Legge 47/85); non risulta ordine di demolizione;

**PREZZO BASE Euro 41.500,00**

**5. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI**

**Lotto 1**

L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 27.01.2011 rep n. 244.627,40 cm Notaio Sergio Tripodo, trascritto il 31.01.2011 ai nn. 5122/3656 (Allegato 14), da potere di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* e *OMISSIS* nata a *OMISSIS*, coniugi in regime di comunione legale.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto ai danti causa degli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in Notaio Francesco Mazzamuto in data 06.09.1974, rep n. 88468/20641 trascritto in data 15/09/1974 ai nn. 32296/27007.

**Lotto 2.**

L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 27.01.2011 rep n. 96310 in Notaio Sergio Tripodo, trascritto il 31.01.2011 ai nn. 5122/3656 (Allegato 14), da potere di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* e *OMISSIS* nata a *OMISSIS*, coniugi in regime di comunione legale.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto ai danti causa degli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in Notaio Francesco Mazzamuto in data 06.09.1974, rep n. 88468/20641 trascritto in data 15/09/1974 ai nn. 32296/27007.

**6. VERIFICARE LA REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**6.1 LOTTO 1**

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Pa), è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 25 ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 15/09/1994, ed anche di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data 15/05/1995 e di integrazione allo stesso certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 17/03/2000 Prot. N. 46/2000.

In primo luogo, considerando che le planimetrie di progetto, come detto precedentemente, sono quasi simili alle planimetrie catastali, differenziando soltanto nel fatto che, sia il locale cucina (attuale ripostiglio) e il locale W.C. al piano terra, sono stati rappresentati nella planimetria di progetto con una maggiore lunghezza che nella planimetria catastale, ed anche il portone di ingresso al piano terra nella planimetria di progetto risulta più vicino alla scala esterna, rispetto a come rappresentato in quella catastale, difformità di cui è presumibile pensare che si tratti di errori grafici riportati nella planimetria catastale.

In secondo luogo, considerato quanto sopra, le difformità precedentemente descritte nel paragrafo 2.1 tra planimetrie catastali e planimetrie dello stato attuale dei luoghi, sono identiche alle difformità tra planimetrie di progetto e quelle dello stato attuale dei luoghi.

Quindi, in sostanza, anche le planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate con le planimetrie di progetto, coincidono con le planimetrie che indicano graficamente le difformità dello stato attuale con le planimetrie catastali precedentemente inserite.

Pertanto, poichè trattasi sia di opere interne che di chiusura e trasformazione di infissi esterni, già realizzati, tali difformità potranno essere regolarizzati, effettuando una pratica C.I.L.A. "Comunicazione Inizio Lavori Asseverato" all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 art. 6, versando una sanzione pecuniaria di **Euro 1.000,00**, circa in quanto opere realizzate ed **Euro 39,00** per diritti d'istruttoria, oltre le competenze tecniche.

Per quanto riguarda la regolarizzazione della veranda occorrerà effettuare una comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 4/2003, previo onere da versare al Comune pari ad Euro 25,00 al metro quadro, pertanto poichè la veranda ha una superficie complessiva di 7,50 m<sup>2</sup>, si dovrà versare al Comune di competenza una somma pari ad Euro 187,50, oltre le competenze tecniche.

In definitiva, l'importo complessivo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile risultano pari a:

*Sanzione per le opere interne + Diritti di Segreteria + Costi tecnici + Oneri chiusura veranda=*  
**2.500,00 Euro circa**

## **6.2 LOTTO 2**

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Pa), è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 25 ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 15/09/1994, ed anche di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data 15/05/1995 e di integrazione allo stesso certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 17/03/2000 Prot. N. 46/2000.

Considerando che la planimetria di progetto, come detto precedentemente, è uguale alla planimetria catastale, le difformità precedentemente descritte nel paragrafo 2.2 tra planimetria catastale e planimetria dello stato attuale dei luoghi, sono identiche alle difformità tra planimetria di progetto e quella dello stato attuale dei luoghi.

Quindi, in sostanza, anche la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate con le planimetrie di progetto, coincide con la planimetria dello stato attuale dei luoghi in cui sono indicati graficamente le difformità con la planimetria catastale precedentemente inserita.

Considerando che la parte di immobile non rappresentato nella planimetria catastale e quindi anche nella planimetria di progetto (parte tratteggiata in blu), è stata edificata senza nessun provvedimento autorizzativo, e successivamente, come dichiarato dall'esecutato Lo Giudice Nicolas, alla data delle

ragioni del credito, avvenuto nel 2011, infatti la parte di fabbricato è stato costruito dallo stesso successivamente all'acquisto dell'immobile.

Pertanto l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della Legge 47/85), in quanto non solo l'edificazione della parte di immobile è successiva alla data del 31.03.2003, data entro la quale l'edificio o parte di esso deve essere ultimato per richiedere il Condono Edilizio ai sensi dell'art.32 del D.L. n. 269 del 2003, convertito in legge n. 326/03, ma anche poiché le ragioni del credito per le quali si procede, sono successive all'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio Legge 326/03.

Quindi, in definitiva, la parte di immobile sopra descritta dovrà essere demolita, considerando anche il ripristino dei muri esterni e di ogni elemento necessario affinché la sagoma esterna dell'immobile ritorni allo stato di progetto o catastale.

Inoltre da informazioni prese presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casteldaccia , è risultato che non è stato emesso alcun ordine di demolizione della parte abusiva dell'immobile in oggetto.

Per quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione delle parti abusive dell'immobile stesso, si è effettuata una ricerca di mercato per reperire i costi maggiormente esistenti:

- Costo demolizione parte abusiva..... Euro 4.000,00
- Conferimento in discarica sfabbricidi.....Euro 500,00
- Rifacimento parte di immobile mancante con finiture ..... Euro 3.500,00
- Adeguamento impianto elettrico.....Euro 1.000,00

**Totale Euro 9.000,00**

Infine, una volta demolito le parti abusive dell'immobile e ripristinata la parte mancante con relative finiture, il fabbricato autorizzato, avrebbe, allo stato attuale, una distribuzione interna, e una posizione degli infissi esterni, compreso la realizzazione del balcone, diversa dal progetto approvato, pertanto tali difformità potranno essere regolarizzati, effettuando una pratica C.I.L.A. "Comunicazione Inizio Lavori Asseverato" all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 art. 6, versando una sanzione pecuniaria di **Euro 1.000,00** circa, in quanto opere già realizzate, ed **Euro 39,00** per diritti d'istruttoria, oltre le competenze tecniche.

In definitiva, l'importo complessivo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile risultano pari a::

*Costo demolizione e ripristino parti mancanti + Sanzione per le opere interne + Diritti di Segreteria + Costi tecnici + adeguamento impianto elettrico = **11.000,00 Euro circa.***

## **7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO 1**

In fase di sopralluogo effettuato in data 29/06/2017, nell'immobile, in quel momento, non era presente nessuno, però l'esecutato Sig. *OMISSIS* che ha permesso l'accesso, ha dichiarato che l'immobile risulta abitato dai genitori Sig.ri *OMISSIS* (esecutati nella procedura in oggetto) e dal fratello *OMISSIS*, così come riportato nel verbale di sopralluogo.

### **LOTTO 2**

In fase di sopralluogo effettuato in data 29/06/2017, l'immobile, così come dichiarato dall'esecutato Sig. *OMISSIS*, risulta abitato dallo stesso, insieme alla moglie e alla figlia, così come riportato nel verbale di sopralluogo.

## **8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **Lotto 1**

Nel ventennio l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità, come da certificato notarile (art. 567, 2° comma c.p.c.) in atti, redatto dalla Dott.ssa Letizia Russo, Notaio in Palermo, in data 13.03.2011.

#### ***- Oneri e vincoli a carico dell'acquirente***

- Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

#### ***- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario del 27.01.2011, in notar Sergio Tripodo, iscritta a Palermo in data 31/01/2011 ai nn. 5123/831, Rep. 96311/12811, per un montante ipotecario di Euro 400.000,00 (sorte capitale Euro 200.000,00), a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro i Sig.ri *OMISSIS* (ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile, in Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46, riportato in catasto al foglio 11 part.lla 1009 sub 2);
- **Pignoramento** del 30.01.2017, Tribunale di Termini Imerese, trascritto il 15/02/2017 ai nn. 5498/4276, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro i Sig.ri *OMISSIS* (il pignoramento grava sulla piena proprietà dell'immobile, in Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46, riportato in catasto al foglio 11 part.lla 1009 sub 2);
- **Difformità Urbanistiche - edilizie:** l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle suddette difformità, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato, risulta paria a circa € **2.500,00**.
- **Difformità Catastali:** i costi per la regolarizzazione ammontano a circa € **600,00**, che andranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

### **Lotto 2**



Nel ventennio l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità, come da certificato notarile (art. 567, 2° comma c.p.c.) in atti, redatto dalla Dott.ssa Letizia Russo, Notaio in Palermo, in data 13.03.2011.

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

- Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

***- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario del 27.01.2011, in notar Sergio Tripodo, iscritta a Palermo in data 31/01/2011 ai nn. 5123/831, Rep. 96311/12811, per un montante ipotecario di Euro 400.000,00 (sorte capitale Euro 200.000,00), a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro i Sig.ri *OMISSIS* (ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile, in Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46, riportato in catasto al foglio 11 part.lla 1009 sub 3);
- **Pignoramento** del 30.01.2017, Tribunale di Termini Imerese, trascritto il 15/02/2017 ai nn. 5498/4276, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro i Sig.ri *OMISSIS* (il pignoramento grava sulla piena proprietà dell'immobile, in Contrada Ciandro, Via Cozzo Brogna n. 46, riportato in catasto al foglio 11 part.lla 1009 sub 3);
- **Difformità Urbanistiche - edilizie:** l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle suddette difformità, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato, risulta paria a circa € **11.000,00**.
- **Difformità Catastali:** i costi per la regolarizzazione ammontano a circa € **600,00**, che andranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

**9. SPECIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni non ricadono su suolo demaniale.

**10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti non si segnala l'esistenza di pesi, od oneri, gravanti sui beni pignorati.

**11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Gli immobili pignorati essendo dei fabbricati tipo villino non sono soggetti a spese od oneri condominiali fisse.

**12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Si procede in prima analisi ad una stima parametrica valutando oculatamente i coefficienti di differenziazione ed in seconda analisi operando una stima a valore di capitalizzazione analizzando così in modo indiretto, il probabile valore di mercato degli immobili.

Le analisi sono state effettuate interpretando i dati elencati di seguito.

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima sarà la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi.

## ANALISI DEI DATI

- DATI OMI

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

**Provincia: PALERMO**

**Comune: CASTELDACCIA**

**Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI**

**Codice di zona: R2**

**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente: Non presente**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>485</b>	<b>700</b>	<b>L</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>L</b>
<b>Box</b>	<b>NORMALE</b>	<b>465</b>	<b>680</b>	<b>L</b>	<b>2,2</b>	<b>3,1</b>	<b>L</b>
<b>Ville e Villini</b>	<b>NORMALE</b>	<b>750</b>	<b>1100</b>	<b>L</b>	<b>2,3</b>	<b>3,1</b>	<b>L</b>

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- DATI DI LOCAZIONE

Il valore medio di locazione annua, riferito a fabbricati di tipo civile in zona equiparabili a quelli degli immobili da stimare è stato calcolato tramite il “*borsino immobiliare*”, ed è pari a 2,00 €/mq mese.

### 12.1 PRIMA ANALISI : STIMA PARAMETRICA

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

**V** è il probabile valore di mercato del bene;

**C** è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

**V<sub>m</sub>** è il valore medio di mercato;

**K** è il coefficiente unico;

Gli immobili da stimare sono classificati come abitazioni in villini, e pertanto si può desumere dai dati O.M.I. un valore medio di mercato in condizioni normali di conservazione, che è il seguente:

- OMI min : 750,00 €/mq
- OMI max : 1.100,00 €/mq

quindi:

$$V_m \text{ (OMI medio)} = (750,00 + 1.100,00) / 2 = 925,00 \text{ €/mq}$$

Per poter valutare in maniera corretta gli immobili da stimare, bisogna intervenire nel processo valutativo applicando ai valori “normali” di mercato tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie dei beni in esame.

Tali componenti si definiscono coefficienti di differenziazione, e sono dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato, per poter ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un *ribasso* della quotazione media, contrariamente qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un *aumento* di tale quotazione.

Il coefficiente pari a 1 esprime *uguaglianza* rispetto alla quotazione media di riferimento.

Il prodotto di tutti i coefficienti correttivi, mi definisce il coefficiente unico “**K**” che influenzerà il probabile valore di mercato degli immobili da stimare.

Si elencano di seguito le caratteristiche e i conseguenti coefficienti correttivi degli immobili da stimare:

#### **LOTTO 1:**

Consistenza ragguagliata	140,15 mq
Piano	Terra e primo
finiture	normali
conservazione	mediocre
locali	4
servizi	2
età immobile	circa 35 anni

<i>coefficienti correttivi</i>	
$\alpha_1$ : tipologia	1,40
$\alpha_2$ : demografia	0,9
$\alpha_3$ : ubicazione	0,85
$\alpha_4$ : vetustà	0,8
$\alpha_5$ : stato di conservazione	0,9

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha_1 \times \alpha_2 \times \alpha_3 \times \alpha_4 \times \alpha_5 = 0,80$$

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'immobile Lotto 1 desunto dalla prima analisi è

$$V_{1(\text{LOTTO } 1)} = C \times V_m \times K = 140,15 \times 925 \times 0,80 = 103.711,00 \text{ €}$$

**LOTTO 2:**

Consistenza ragguagliata	81,42 mq
Piano	Terra
finiture	scadenti
conservazione	scadente

locali	4
servizi	1
età immobile	Circa 35 anni

<i>coefficienti correttivi</i>	
$\alpha_1$ : tipologia	1,40
$\alpha_2$ : demografia	0,9
$\alpha_3$ : ubicazione	0,85
$\alpha_4$ : vetustà	0,8
$\alpha_5$ : stato di conservazione	0,85

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha_1 \times \alpha_2 \times \alpha_3 \times \alpha_4 \times \alpha_5 = 0,75$$

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'immobile Lotto 2 desunto dalla prima analisi è

$$V_{1(\text{LOTTO } 2)} = C \times V_m \times K = 81,42 \times 925 \times 0,75 = 56.485,12 \text{ €}$$

## 12.2 SECONDA ANALISI : STIMA A VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

$$V = R_n / r$$

dove:

**V** è il probabile valore di mercato del bene;

**R<sub>n</sub>** è il reddito netto del proprietario;

**r** è il saggio di capitalizzazione;

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività di mercato immobiliare nella zona di pertinenza degli immobili.

Si interpretano i valori di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- OMI min : 2,3 €/mq mese

- OMI max : 3,1 €/mq mese

quindi:

$$R_m \text{ (OMI medio)} = (2,3+3,1)/2 = 2,7 \text{ €/mq mese}$$

Pertanto il valore medio di locazione lordo mensile risulta:

$$R_{ml} = 2,70 \text{ €/mq mese}$$

Il valore lordo di locazione mensile, ottenuto dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata degli immobili in esame risulta:

Lotto 1:

$$R_l \text{ (mensile)} = 2,70 \times 140,15 = 378,40 \text{ €/ mese}$$

Lotto 2:

$$R_l \text{ (mensile)} = 2,70 \times 81,42 = 219,83 \text{ €/ mese}$$

Il valore lordo di locazione annuale, considerando un interesse semplice quasi nullo, per gli immobili in esame risulta:

Lotto 1:

$$R_l \text{ (annuale)} = 378,40 \times 12 = 4.540,80 \text{ €/anno}$$

Lotto 2:

$$R_l \text{ (annuale)} = 219,83 \times 12 = 2.637,96 \text{ €/ anno}$$

Il valore netto di locazione annuale, ipotizzando il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale, per gli immobili in esame risulta:

Lotto 1:

$$R_n \text{ (annuale)} = 4.540,80 - 25\% = 3.405,60 \text{ €/anno}$$

Lotto 2:

$$R_n \text{ (annuale)} = 2.637,96 - 25\% = 1.978,47 \text{ €/ anno}$$

Considerando che nella zona di nostro interesse si ha un saggio di capitalizzazione pari a 3,1 % (dato riscontrato nel borsino immobiliare), il probabile valore di mercato nella seconda analisi dei due immobili, oggetto di stima, sono i seguenti:

Lotto 1:

$$V_2 (\text{Lotto 1}) = Rn (\text{annuale})/r = 3.405,60 /0,031 = 109.858,06 \text{ €}$$

Lotto 2:

$$V_2 (\text{Lotto 2}) = Rn (\text{annuale})/r = 1.978,47 /0,031 = 63.821,61 \text{ €}$$

- **MEDIA**

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti dalle due analisi per i singoli lotti, si perviene al probabile valore di mercato per i due immobili analizzati:

Lotto 1:

$$V (\text{Lotto 1}) = (V_1 + V_2)/2 = (103.711,00 + 109.858,06)/2 = 106.784,53 \text{ €}$$

Lotto 2:

$$V (\text{Lotto 2}) = (V_1 + V_2)/2 = (56.485,12 + 63.821,61)/2 = 60.153,36 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato del bene **Lotto 1**, oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni è pari a: 107.000,00 €

Considerando che, alla stima dell'immobile **Lotto 1**, bisogna sottrarre i costi necessari sopra specificati per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e per la regolarizzazione catastale, per un importo complessivo di (€ 2.500,00 + € 600,00) pari a € 3.100,00:

$$\text{€ } (107.000,00 - 3.100,00) = \text{€ } 103.900,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a € **103.900,00**.

Considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 15 % rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto si avrà:

$$\text{€ } 103.900,00 - (\text{€ } 103.900,00 \times 15\%) = \text{€ } 88.315,00$$

**Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 1 è pari, in cifr  tonda, ad € 88.000,00.**

Mentre il più probabile valore di mercato del bene **Lotto 2**, oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni è pari a: 60.200,00 €

Considerando che, alla stima dell'immobile **Lotto 2**, bisogna sottrarre i costi necessari sopra specificati per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e per la regolarizzazione catastale, per un importo complessivo di (€ 11.000,00 + € 600,00) pari a € 11.600,00:

$$\text{€ } (60.200,00 - 11.600,00) = \text{€ } 48.600,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a € 48.600,00.

Considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 15 % rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto si avrà:

$$\text{€ } 48.600,00 - (\text{€ } 48.600,00 \times 15\%) = \text{€ } 41.310,00$$

**Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 2 è pari, in cifr  tonda, ad € 41.500,00.**

**13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Trattasi di immobili di propriet  esclusiva dei soggetti esecutati.

**14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Alla data del pignoramento, 24 gennaio 2017, gli esecutati *OMISSIS*, erano tutti residenti nel Comune di Casteldaccia, Strada Cozzo Brogna, Contrada Ciandro n. 46, e che continua, alla data attuale, ad essere la residenza degli esecutati, cos  come si dimostra attraverso i certificati storici di residenza allegati alla presente perizia di stima.

Inoltre, cos  come risulta dagli estratti di matrimonio allegati alla presente perizia, gli esecutati *OMISSIS* risultavano coniugati al momento dell'acquisto dei beni pignorati in regime di comunione legale dei beni, mentre l'esecutato *OMISSIS* ha contratto matrimonio in data *OMISSIS* in regime di separazione dei beni come riportato nelle annotazioni e comunque successivamente alla data di acquisto degli immobili oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. Ing. Vincenzo Salam , deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 22/09/2017

IL C.T.U.  
Ing. Salam  Vincenzo