
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giannone Maria Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.642,70	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26



INCARICO

In data 20/10/2022, il sottoscritto Ing. Giannone Maria Rosa, con studio in Via Cretai, 9 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email ing.mariarosagiannone@gmail.com, PEC mariarosa.giannone@ordineingpa.it, Tel. 320 0284884, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bolognetta (PA) - Contrada Dagariato snc

DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta ad una elevazione fuori terra con corte di pertinenza, ubicata nel Comune di Bolognetta in Contrada Dagariato snc. L'immobile ricade in zona "E" (*Verde agricolo*) del PRG.

Il bene principale è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio. Attualmente, l'immobile è libero ed in stato di totale abbandono. Esternamente, è presente un portico, un corpo accessorio adibito in parte a locale di sgombero ed in parte a servizio igienico e ripostiglio, ed un pergolato con struttura metallica. Il servizio igienico e il ripostiglio esterni ed il pergolato sono stati realizzati abusivamente e pertanto verrà prevista la demolizione nella sezione relativa alla regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 01.12.2022, la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente. Da tali verifiche, la documentazione depositata è risultata incompleta, poichè secondo quanto riportato nella relazione notarile depositata, la dichiarazione di successione in morte del Sig. OMISSIS risultava carente di alcuni dati. Tuttavia, il creditore procedente ha provveduto a depositare una nuova relazione notarile chiarendo gli aspetti poco chiari.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS



- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 3/6)
- OMISSIS (Proprietà 1/6)
- OMISSIS (Proprietà 1/6)
- OMISSIS (Proprietà 1/6)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in favore della Sig.ra OMISSIS e della dichiarazione di successione in morte del Sig. OMISSIS a favore dei figli OMISSIS.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina: a nord con la particella 729 di altra proprietà; ad ovest con la particella 301 di altra proprietà; a sud con la particella 788 di altra proprietà; e ad est con la particella 500 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,57 mq	115,39 mq	1,00	115,39 mq	2,70 m	TERRA
Locale di sgombero	14,69 mq	19,03 mq	0,25	4,76 mq	-	TERRA
Portico	31,51 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	TERRA
		10,79 mq	0,10	1,08 mq	-	TERRA
Terrazzo	113,65 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	-	PRIMO
		101,88 mq	0,05	5,09 mq	-	PRIMO
Corte di pertinenza	928,79 mq	576,95 mq	0,10	57,70 mq	-	TERRA
		351,84 mq	0,02	7,04 mq	-	TERRA
Totale superficie convenzionale:				202,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,31 mq		



La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Essa è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie opportunamente omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali ed accessori diretti dell'unità immobiliare alla quale è stata sommata la superficie delle pertinenze esclusive a servizio della stessa, calcolata:

- al 30% per il portico fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente 25 mq;
- al 15% per la terrazza al primo piano fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente 25 mq;
- al 25% per il locale di sgombero non comunicante con i vani principali;
- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 10/02/1992	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 634, Sub. 1 Categoria F5 Piano T Graffato 2
Dal 10/02/1992 al 19/11/1996	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 634, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T Graffato 2
Dal 19/11/1996 al 22/03/2007	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 634, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T-1 Graffato 3
Dal 22/03/2007 al 08/07/2010	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 634, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T-1 Graffato 3
Dal 08/07/2010 al 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 634, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T-1 Graffato 3
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 634, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale totale 137 mq Rendita € 469,98 Piano T-1



		Graffato 3
--	--	------------

Si precisa che nella visura catastale gli intestati precedenti il 22/03/2007 non risultano corretti. Tuttavia, i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

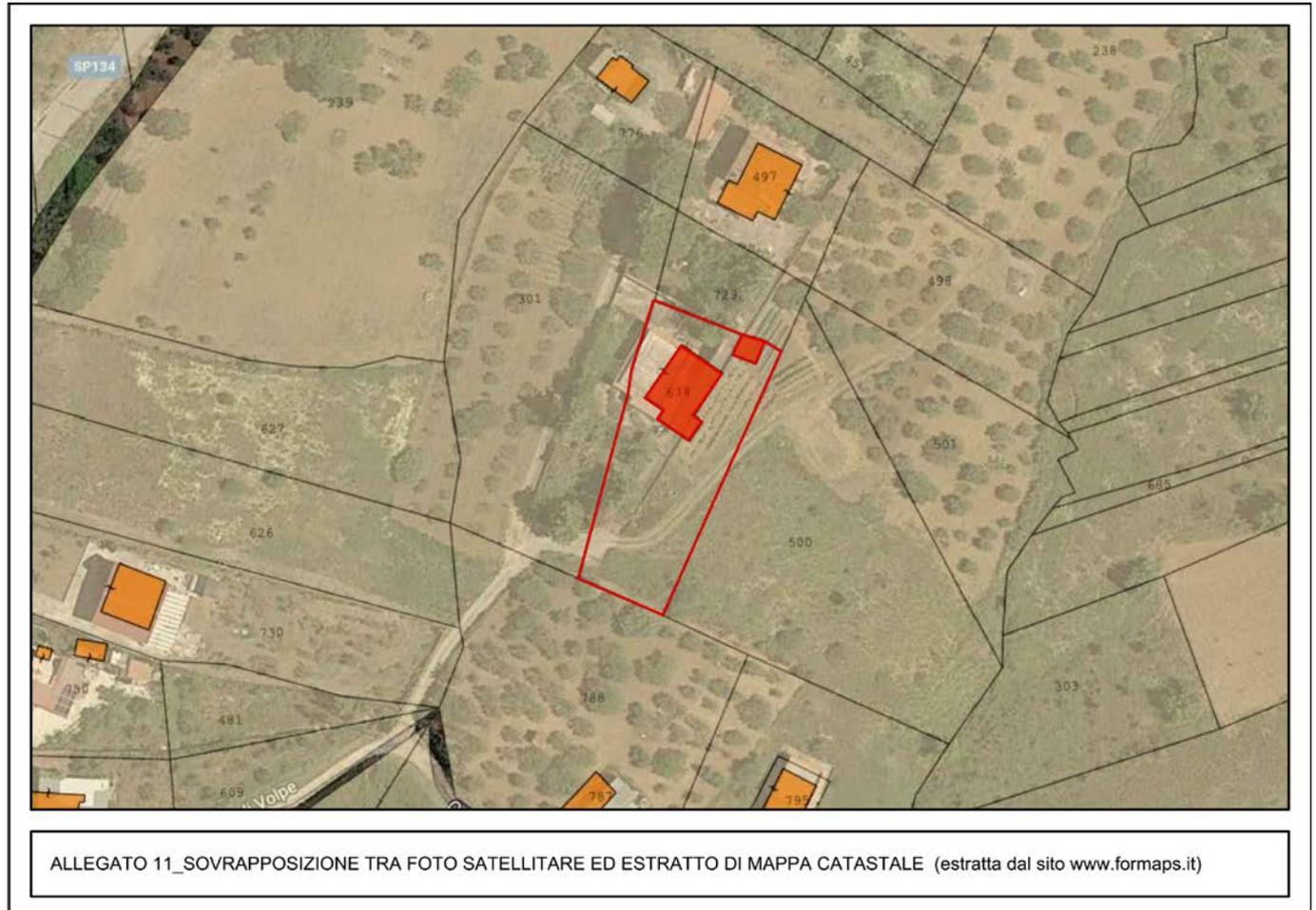
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	634	4		A7	2	6,5 vani	137 mq	469,98 €	T-1	3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

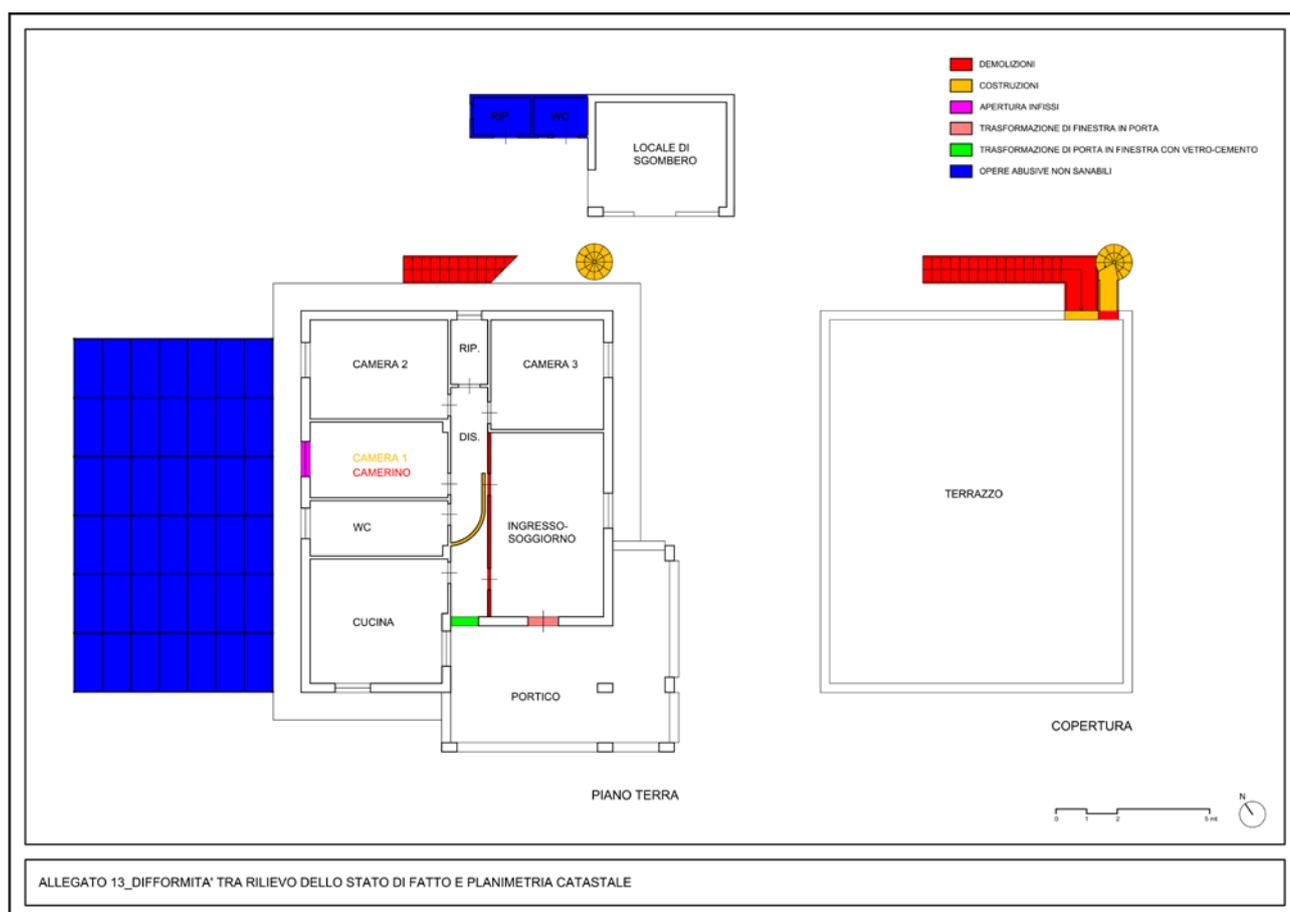
Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto di pignoramento, di seguito si riporta una sovrapposizione della foto satellitare e dell'estratto di mappa catastale (sovrapposizione estratta dal sito www.formaps.it) (cfr. Allegato 11). Da tale sovrapposizione è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta correttamente inserito in mappa.



Dall'esame della documentazione consultata, si è riscontrata una corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Dal confronto tra l'elaborato grafico di rilievo predisposto in seguito al sopralluogo del 21.11.2022 e la planimetria catastale in atti dal 19.11.1996, la scrivente ha riscontrato alcune difformità (cfr. Allegato 13), consistenti in:

- variazione dei prospetti;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- demolizione della scala esterna ad unica rampa per l'accesso al terrazzo soprastante e realizzazione di una scala a chiocciola in ferro;
- realizzazione di un corpo adiacente il locale accessorio;
- realizzazione di un pergolato con struttura metallica sul lato ovest del fabbricato.

Del corpo adiacente il locale accessorio e del pergolato, non essendo sanabili, si prevederà la demolizione nella sezione relativa alla regolarità edilizia. Inoltre, sul prospetto sud della villetta si prevederà il ripristino degli infissi come da elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria.



In riferimento alle suddette difformità catastali riscontrate, da regolarizzare con l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, si stima un costo pari ad euro 500,00, che sarà detratto dal valore di stima.



PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione consultata, non si sono riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento. Si precisa, ancora, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

PATTI

Non vi sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in stato di totale abbandono, con evidenti segni di ammaloramento dei soffitti che presentano distacchi di intonaco a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo soprastante, e con segni di vandalizzazione, in quanto sono stati danneggiati tutti gli impianti e sono stati rimossi tutti gli infissi esterni, ad eccezione del portone di ingresso.

Inoltre, all'intradosso del cornicione (sul lato est del fabbricato), l'ossidazione dei ferri di armatura ha provocato il distacco di porzioni di pignatte ed intonaco. Tali distacchi possono continuare a verificarsi nel tempo.

Nel complesso, l'immobile risulta totalmente da ristrutturare.

PARTI COMUNI

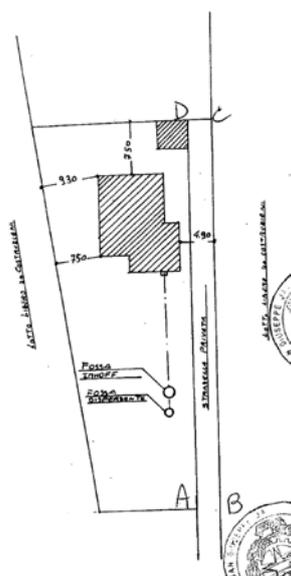
Trattandosi di una villetta indipendente, risulta privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita del 22.03.2007 Rep. 15832, Racc. 5011 alle minute del Notaio Maurizio Lunetta, con il quale i Sig.ri OMISSIS hanno acquistato il bene oggetto di pignoramento, è riportato che: "[...] *La corte di pertinenza viene gravata da servitù di transito anche con autoveicoli da trasciversi a carico del bene acquistato che viene costituita a favore di restante proprietà dei venditori (particella 497 sub. 1-2-3 e 4, detto foglio) sulla striscia di terreno delimitata dalle lettere "A", "B", "C" e "D" come da piantina planimetrica [...]*" (cfr. Allegato 3).

Di seguito si riporta la sopra citata piantina planimetrica allegata all'atto di compravendita:





La servitù è stata trascritta a Palermo il 26.03.2007 ai nn. 22856/15005.

Inoltre, sulla scorta della documentazione consultata, non si è rilevata l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento ha accesso mediante una stradella sterrata che si diparte dalla S.P. 134. Attraverso un cancello ci si immette dapprima in una porzione della particella oggetto di procedura gravata da servitù di transito (meglio specificata nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici") che permette l'accesso, tramite un ulteriore cancello, alla villetta in questione. Si precisa che, dalla sovrapposizione effettuata tra l'ortofoto satellitare e l'estratto di mappa catastale, una porzione della sopra menzionata stradella sterrata ricade sulla particella oggetto di procedura, e che tale porzione permette l'accesso ad altri terreni.

Il lotto è costituito da una villetta con corte esclusiva di pertinenza, un corpo accessorio ed un pergolato metallico.

La villetta risulta così composta:

- un ingresso-soggiorno di mq. 26,17,
- una cucina di mq. 17,80,
- un disimpegno di mq. 5,29,
- un servizio igienico di mq. 8,05,
- un ripostiglio di mq. 2,53,
- tre camere rispettivamente di mq. 11,05, mq. 14,51 e mq. 13,17,
- ed un portico di mq. 31,51.

Sulla corte di pertinenza, è inoltre ubicato un corpo accessorio di mq. 14,69 adibito a locale di sgombero con cucina esterna.

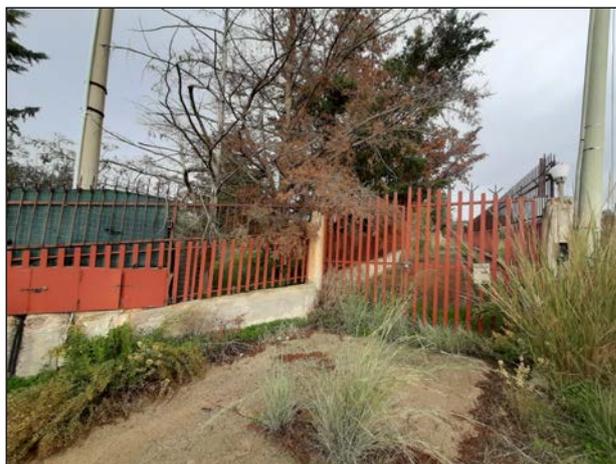
Un ulteriore corpo adiacente adibito a servizio igienico e ripostiglio ed un pergolato metallico sono stati realizzati abusivamente e, non essendo sanabili, si prevederà la demolizione nella sezione relativa alla regolarità edilizia.

Infine, mediante una scala metallica a chiocciola, si accede al terrazzo di copertura di mq. 113,65.





1. Villetta da stradella sterrata



2. Cancello di accesso a porzione gravata da servitù



3. Porzione gravata da servitù di transitto



4. Porzione gravata da servitù di transitto



5. Cancello di ingresso villetta



6. Prospetto sud villetta





7. Prospetti nord e ovest villetta



8. Corpo accessorio



9. Pergolato metallico



10. Estradosso cornice lato est



11. Portico lato sud



12. Portico lato est





13. Ingresso-soggiorno



14. Ingresso-soggiorno



15. Ingresso-soggiorno_Infiltrazioni



16. Ingresso-soggiorno_Camino



17. Cucina



18. Cucina





19. Servizio igienico



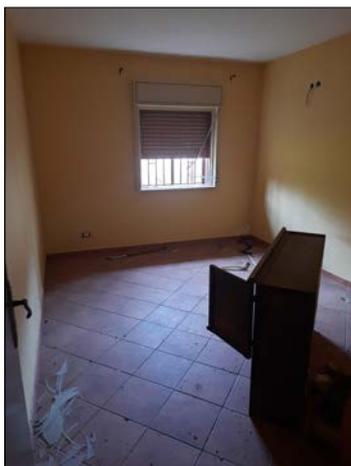
20. Servizio igienico



21. Camera 1



22. Camera 1



23. Camera 2



24. Camera 2





25. Disimpegno



26. Ripostiglio



27. Camera 3



28. Quadro elettrico



29. Scala a chiocciola



30. Terrazzo di copertura



L'altezza interna utile della villetta è di ml. 2,70.

L'edificio ha una struttura intelaiata in cemento armato con solaio in latero-cemento.

Esternamente, il fabbricato si presenta intonacato. Gli infissi esterni risultano mancanti ad eccezione del portone di ingresso; sono, invece, presenti gli avvolgibili e le grate.

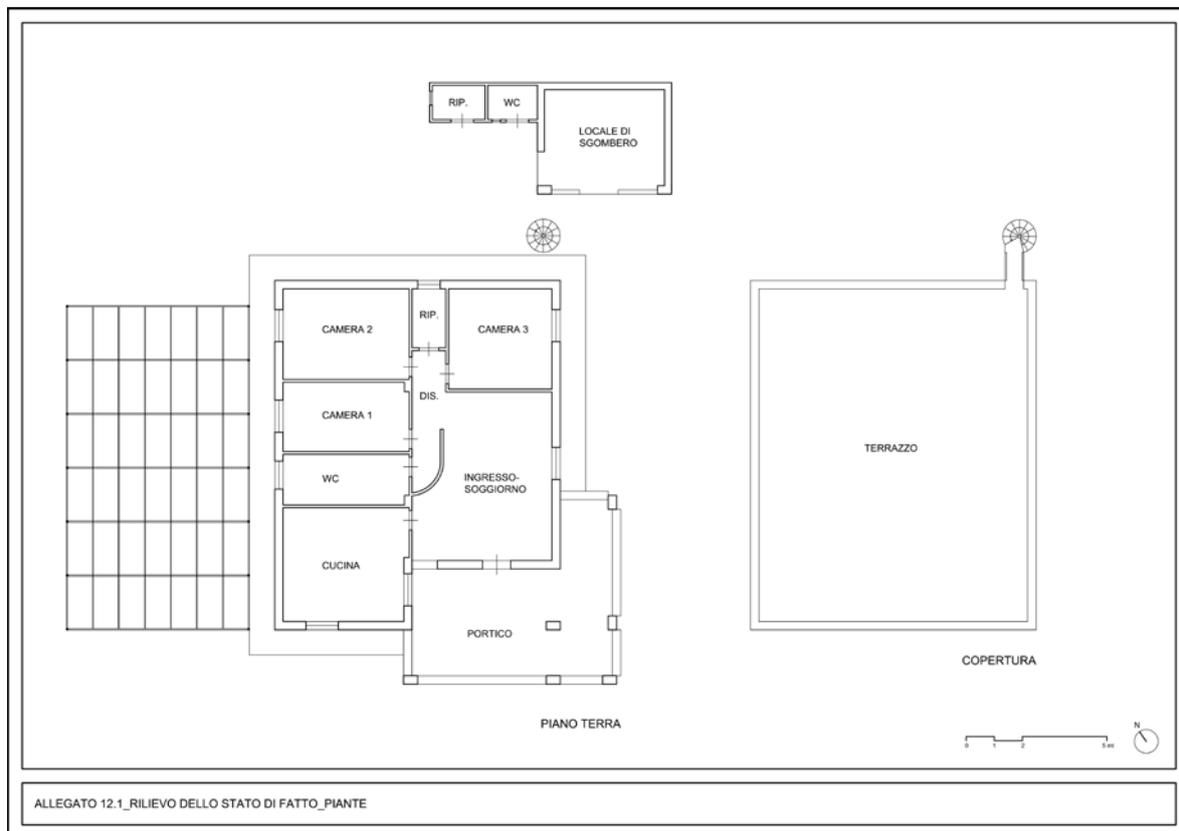
Internamente, il bene oggetto di pignoramento presenta pareti definite con idropittura lavabile per interni, e pavimenti in gres. I rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica.

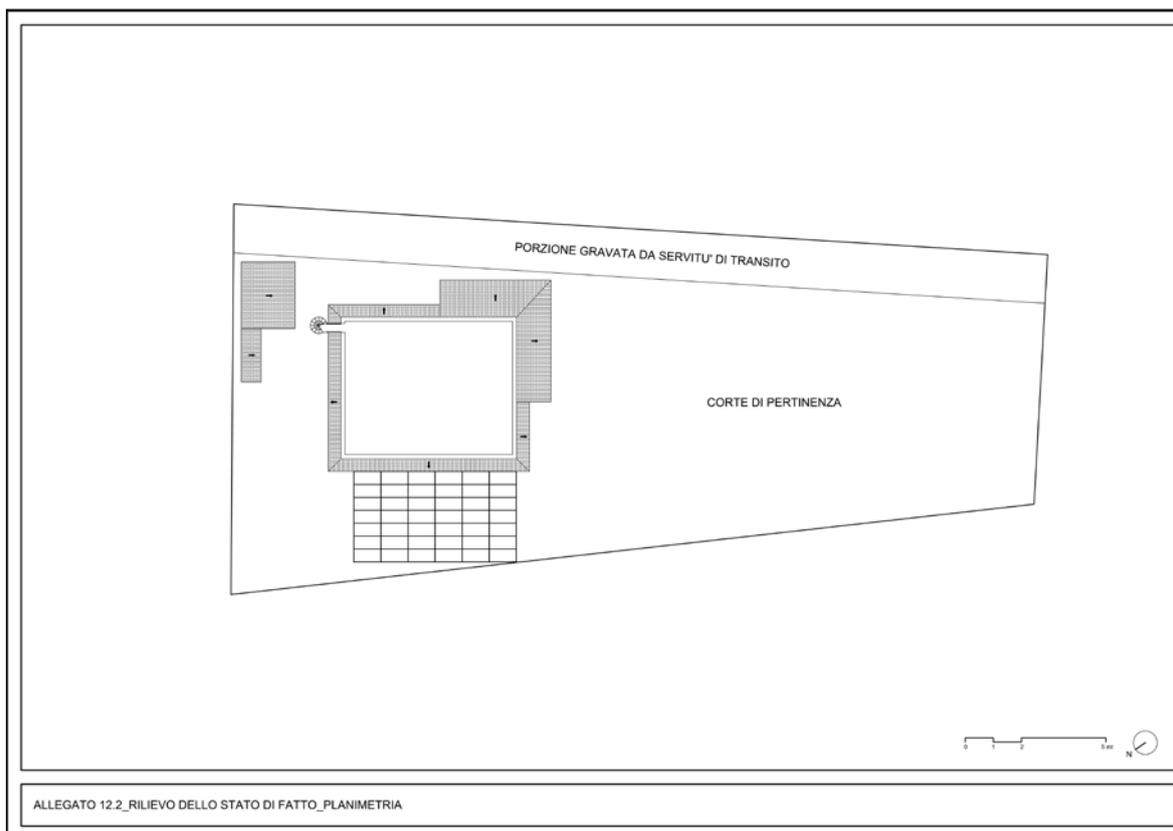
Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano totalmente danneggiati e non funzionanti e, pertanto, totalmente da reinstallare. Nel soggiorno è ubicato un camino.

Così come riportato nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia in sanatoria, lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella fossa settica tipo Imhoff, mentre l'approvvigionamento idrico avviene mediante serbatoi riforniti da autobotti.

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi, predisposte dalla scrivente in seguito al sopralluogo del 21.11.2022 (cfr. Allegato 12).





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In occasione del primo accesso, è stato verificato che l'immobile risulta libero, in stato di totale abbandono (cfr. Allegato 1).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2001 al 22/03/2007	OMISSIS	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Palermo Sezione Fallimentare	19/11/2001	174/93	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/12/2001	48799	35700



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2007 al 08/07/2010		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lunetta Maurizio	22/03/2007	15832	5011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	26/03/2007	22855	15004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	25/03/2007	2579	1T
Dal 08/07/2010		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/02/2012	6302	5264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	08/07/2011	2227	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Relativamente alla Denuncia di successione, come riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, si rileva:

- atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Corleone del 13.04.2011 rep. n. 49/2011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 12.05.2011 ai nn. 23643/16892 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS;

- atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Termini Imerese Sez. Corleone del 12.04.2011 rep. n. 8/2011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22.04.2011 ai nn. 20311/14508 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle relazioni notarili ex art. 567 c.p.c. depositate dal creditore procedente, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Palermo il 26/03/2007
Reg. gen. 22857 - Reg. part. 5411
Importo: € 230.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 20/05/2013
Reg. gen. 24071 - Reg. part. 18733
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Note: Si precisa che, con Provvedimento del 24/01/2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Libera Oliva, ha dichiarato estinta la procedura, ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 11/04/2022
Reg. gen. 17341 - Reg. part. 13724
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Bolognetta, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade in: "[...] ZONA E - Verde Agricolo, con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Densità edilizia fondiaria massima 0,03 mc./mq.;
- Destinazione d'uso: insediamenti agricoli e zootecnici, serre, agriturismo;
- Prescrizioni tipologiche: costruzioni isolate;
- Altezza massima m. 6,00;
- Numero dei piani fuori terra 1;
- Distanza minima tra i fabbricati secondo il D.M. 2.4.68 n° 1444;
- Distanza minima dal ciglio strada secondo il D.M. 1.4.1968 N° 1404 [...].

Nel certificato è specificato, inoltre, che:

"[...] l'appezzamento di terreno descritto in catasto al Fg. 4 part. 634 sub. 3 - 4 di questo Comune, risulta classificato "fascia di rispetto Area Boscata" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:



Nelle aree boscate e nelle relative fasce di rispetto è vietato qualsiasi intervento edificatorio. Tali aree individuate, ai sensi dell'11° comma dell'art. 10 della L.R. 19/08/1999 n. 13 sono sottoposte di diritto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e viene esclusa l'applicazione dell'art. 42 della L.R. 19/05/2003 n. 7. [...]"

Infine, si specifica che:

"[...] - I termini delle misure di salvaguardia del piano adottato con delibera di C.C. n. 8 del 16/02/2010 sono scaduti;

- il suddetto terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30 settembre 1923 n. 3267.

Infine si precisa che sul lotto di terreno non è consentita nessuna edificazione in quanto vincolato per la realizzazione del fabbricato oggetto della superiore concessione [...]"(cfr. Allegato 10).

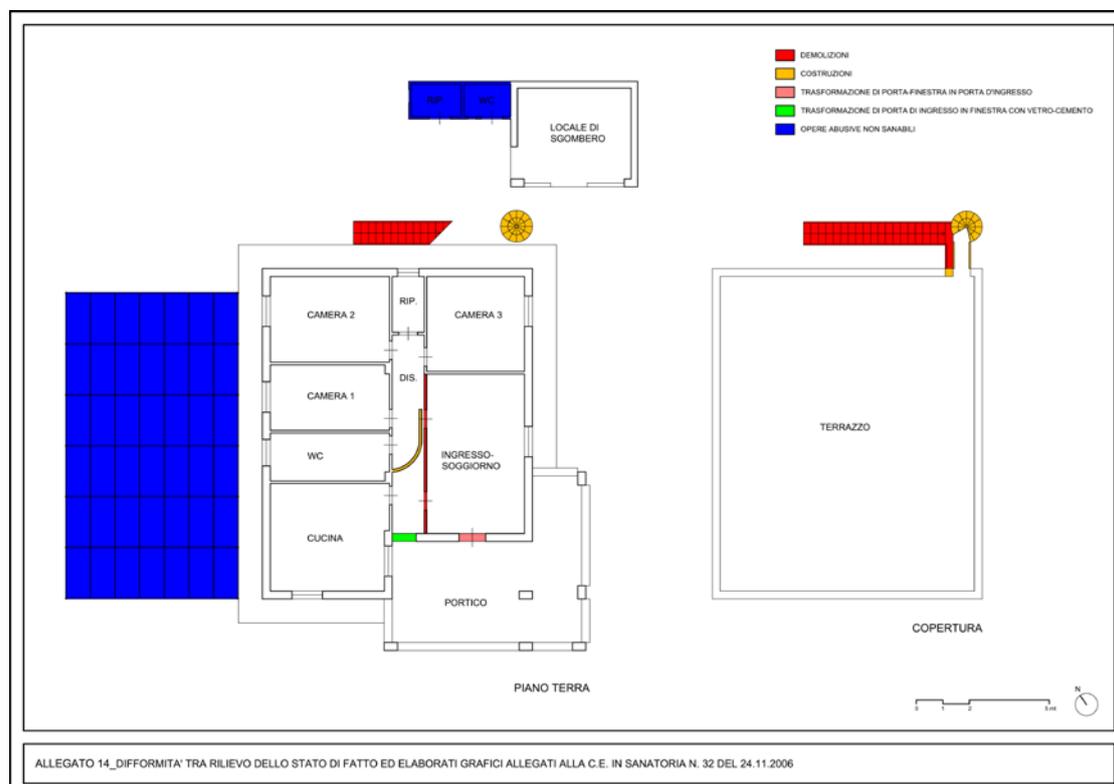
REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi, per il quale è stata rilasciata dal Comune di Bolognetta concessione edilizia in sanatoria N. 32 del 24.11.2006. Come da informazioni assunte presso l'U.T.C. di Bolognetta, non sono state riscontrate altre pratiche edilizie attive o concluse relativamente al fabbricato oggetto di pignoramento. Da un confronto tra la planimetria predisposta a seguito del sopralluogo del 21.11.2022 e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria (cfr. Allegato 14), la scrivente ha riscontrato alcune difformità, consistenti in:

- variazione del prospetto sud;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- demolizione della scala esterna ad unica rampa per l'accesso al terrazzo soprastante e realizzazione di una scala a chiocciola in ferro;
- realizzazione di un corpo adiacente il locale accessorio;
- realizzazione di un pergolato con struttura metallica sul lato ovest del fabbricato.

Del corpo adiacente il locale accessorio e del pergolato, non essendo sanabili, si prevederà la demolizione.

Inoltre, sul prospetto sud della villetta si prevederà il ripristino degli infissi come da elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria.



A seguito di un confronto con l'U.T.C. di Bolognetta, le suddette difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire) tardiva. Mentre, per quanto riguarda la demolizione delle opere abusive non sanabili e il ripristino del prospetto sud, andrà presentata una CILA, ai sensi dell'art. 6, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016. Inoltre, seppure l'immobile risulta dotato di autorizzazione di abitabilità del 11.01.2007, dovrà presentarsi una SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 222/2016, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, in quanto c'è stata una variazione della distribuzione interna, ed inoltre perché l'immobile attualmente non possiede i requisiti per l'abitabilità. Pertanto, alla luce delle suddette considerazioni, i costi stimati necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate risultano essere pari ad euro 7.000,00. Tale importo sarà decurtato al valore di stima dell'immobile. Tale costo comprende:

- le competenze tecniche per la presentazione della SCIA tardiva al Comune di Bolognetta, diritti di segreteria e sanzione da corrispondere al Comune di Bolognetta, nonché la pratica da presentare al Genio Civile di Palermo, essendoci state delle variazioni strutturali;
- le competenze tecniche per la presentazione della CILA al Comune di Bolognetta, direzione lavori e tutto quanto concerne l'iter edilizio, diritti di segreteria, nonché le spese per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino del prospetto sud;
- le competenze tecniche per la presentazione della SCA, compresi diritti di segreteria. La SCA potrà essere presentata solo dopo aver ristrutturato l'immobile, in quanto attualmente risulta privo di impianti ed infissi esterni.

Occorrerà, inoltre, redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), il cui costo può essere quantificato in € 250,00. Tale importo sarà decurtato al valore di stima dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di una villetta indipendente, risulta privo di un condominio costituito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bolognetta (PA) - Contrada Dagariato snc

Trattasi di una villetta ad una elevazione fuori terra con corte di pertinenza, ubicata nel Comune di Bolognetta in Contrada Dagariato snc. L'immobile ricade in zona "E" (*Verde agricolo*) del PRG.

Il bene principale è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio. Attualmente, l'immobile è libero ed in stato di totale abbandono. Esternamente, è presente un portico, un corpo accessorio adibito in parte a locale di sgombero ed in parte a servizio igienico e ripostiglio, ed un pergolato con struttura metallica. Il servizio igienico e il ripostiglio esterni ed il pergolato sono stati realizzati abusivamente e pertanto verrà prevista la demolizione nella sezione relativa alla regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 634, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.462,00

Per la determinazione del valore di stima del bene immobile pignorato, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo. Pertanto, sono state svolte delle indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento del mercato immobiliare con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare.

Le fonti utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti indirette

Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore. Come fonti indirette è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile pignorato ricade sulla zona R2 (Extraurbana / ZONE RURALI) del territorio di Bolognetta. In tale zona, per il primo semestre del 2022, l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla destinazione "residenziale", ed in particolare per "ville e villini", con stato conservativo NORMALE, riporta un valore minimo pari a 320 €/mq ed un valore massimo pari a 430 €/mq.

Fonti dirette - Agenzie immobiliari

Come fonti dirette, sono state svolte interviste a vari operatori del mercato immobiliare locale, che hanno fornito per il manufatto edilizio, un valore medio di 180,00 €/mq. In ragione delle fonti descritte, e tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche, dello stato complessivo del bene immobile pignorato, che risulta totalmente da ristrutturare, la scrivente ha optato per un valore di stima pari a 200,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Bolognetta (PA) - Contrada Dagariato snc	202,31 mq	200,00 €/mq	€ 40.462,00	100,00%	€ 40.462,00
Valore di stima:					€ 40.462,00

Valore di stima: € 40.462,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	7000,00	€
Redazione certificate APE	250,00	€

Valore finale di stima: € 26.642,70

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

Castronovo di Sicilia, li 23/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giannone Maria Rosa



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1_Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato 2_Regesto fotografico
- ✓ Allegato 3_Atto di compravendita del 22.03.2007, Rep. 15832, Racc. 5011, Notaio Maurizio Lunetta
- ✓ Allegato 4_Visure catastali storiche
- ✓ Allegato 5_Estratto di mappa
- ✓ Allegato 6_Planimetria catastale
- ✓ Allegato 7_Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 8_Certificati storici di residenza, certificati di stato civile e di matrimonio dei debitori eseguiti
- ✓ Allegato 9_Documentazione tecnica Comune di Bolognetta
- ✓ Allegato 10_Certificato di destinazione urbanistica Comune di Bolognetta
- ✓ Allegato 11_Sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale (estratta dal sito www.formaps.it)
- ✓ Allegato 12_Rilievo dello stato di fatto
- ✓ Allegato 13_Differmità tra rilievo dello stato di fatto e planimetria catastale
- ✓ Allegato 14_Differmità tra rilievo dello stato di fatto ed elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria N. 32 del 24.11.2006
- ✓ Allegato 15_Computo metrico estimativo
- ✓ Allegato 16_Fonti consultate per la stima del bene pignorato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bolognetta (PA) - Contrada Dagariato snc
Trattasi di una villetta ad una elevazione fuori terra con corte di pertinenza, ubicata nel Comune di Bolognetta in Contrada Dagariato snc. L'immobile ricade in zona "E" (*Verde agricolo*) del PRG.
Il bene principale è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio. Attualmente, l'immobile è libero ed in stato di totale abbandono. Esternamente, è presente un portico, un corpo accessorio adibito in parte a locale di sgombero ed in parte a servizio igienico e ripostiglio, ed un pergolato con struttura metallica. Il servizio igienico e il ripostiglio esterni ed il pergolato sono stati realizzati abusivamente e pertanto verrà prevista la demolizione nella sezione relativa alla regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 634, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Bolognetta, si evince che l'immobile oggetto di procedura ricade in: "[...] ZONA E - Verde Agricolo, con le seguenti prescrizioni urbanistiche: - Densità edilizia fondiaria massima 0,03 mc./mq.; - Destinazione d'uso: insediamenti agricoli e zootecnici, serre, agriturismo; - Prescrizioni tipologiche: costruzioni isolate; - Altezza massima m. 6,00; - Numero dei piani fuori terra 1; - Distanza minima tra i fabbricati secondo il D.M. 2.4.68 n° 1444; - Distanza minima dal ciglio strada secondo il D.M. 1.4.1968 N° 1404 [...]". Nel certificato è specificato, inoltre, che: "[...] l'appezzamento di terreno descritto in catasto al Fg. 4 part. 634 sub. 3 - 4 di questo Comune, risulta classificato "fascia di rispetto Area Boscata" con le seguenti prescrizioni urbanistiche: Nelle aree boscate e nelle relative fasce di rispetto è vietato qualsiasi intervento edificatorio. Tali aree individuate, ai sensi dell'11° comma dell'art. 10 della L.R. 19/08/1999 n. 13 sono sottoposte di diritto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e viene esclusa l'applicazione dell'art. 42 della L.R. 19/05/2003 n. 7. [...]" Infine, si specifica che: "[...] - I termini delle misure di salvaguardia del piano adottato con delibera di C.C. n. 8 del 16/02/2010 sono scaduti; - il suddetto terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30 settembre 1923 n. 3267. Infine si precisa che sul lotto di terreno non è consentita nessuna edificazione in quanto vincolato per la realizzazione del fabbricato oggetto della superiore concessione [...]" (cfr. Allegato 10).

Prezzo base d'asta: € 26.642,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.642,70

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Bolognetta (PA) - Contrada Dagariato snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 634, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4	Superficie	202,31 mq
Stato conservativo:	Complessivamente, dal sommario esame a vista, il fabbricato si presenta in stato di totale abbandono, con evidenti segni di ammaloramento dei soffitti che presentano distacchi di intonaco a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo soprastante, e con segni di vandalizzazione, in quanto sono stati danneggiati tutti gli impianti e sono stati rimossi tutti gli infissi esterni, ad eccezione del portone di ingresso. Inoltre, all'intradosso del cornicione (sul lato est del fabbricato), l'ossidazione dei ferri di armatura ha provocato il distacco di porzioni di pignatte ed intonaco. Tali distacchi possono continuare a verificarsi nel tempo. Nel complesso, l'immobile risulta totalmente da ristrutturare.		
Descrizione:	Trattasi di una villetta ad una elevazione fuori terra con corte di pertinenza, ubicata nel Comune di Bolognetta in Contrada Dagariato snc. L'immobile ricade in zona "E" (Verde agricolo) del PRG. Il bene principale è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio. Attualmente, l'immobile è libero ed in stato di totale abbandono. Esternamente, è presente un portico, un corpo accessorio adibito in parte a locale di sgombero ed in parte a servizio igienico e ripostiglio, ed un pergolato con struttura metallica. Il servizio igienico e il ripostiglio esterni ed il pergolato sono stati realizzati abusivamente e pertanto verrà prevista la demolizione nella sezione relativa alla regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 26/03/2007
Reg. gen. 22857 - Reg. part. 5411
Importo: € 230.000,00
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 11/04/2022
Reg. gen. 17341 - Reg. part. 13724
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

